

INDICE

DILIXENCIA: Este documento foi
aprobado definitivamente o dia

I.- MEMORIA GENERAL 21-XI-2001

- I.1.- Antecedentes.
- I.2.- Generalidades.
- I.3.- Conveniencia y Oportunidad.
- I.4.- Información Urbanística.
- I.5.- Normativa Urbanística de desarrollo (4 CORUNA)
- I.6.- Normas Generales de Uso
- I.7.- Propuesta de Ordenación.

CONCELLO SECRETARIO,



TEO (4 CORUNA)

II.- ORDENANZAS REGULADORAS

- II.1.- Normas Generales.
- II.2.- Normas Generales de Edificación.
- II.3.- Normas de volumen.
- II.4.- Ordenanzas particulares.
- II.5.- Normas de Urbanización.
- II.6.- Plan de Etapas.
- II.7.- Estudio Económico-Financiero.
- II.8.- Documentación Complementaria.

COTEXADO E CONFORME O ORIXINAL

En Teo a 29 de 12-05

O Funcionario,

Asdo: ELENA RUADE

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS ZONALES (I)
CUADRO DE APROVECHAMIENTOS (II)

PLAN PARCIAL PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR S-3 RAMALLOSA (TEO)

DILIXENCIA: Este documento foi
aprobado definitivamente o dia
21-XI-2001

I.- MEMORIA GENERAL

CONCELLO SECRETARIO,



TEO. (A CORUÑA)

I.1.- ANTECEDENTES

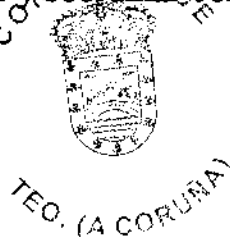
El Ayuntamiento de TEO, a los efectos urbanísticos, dispone actualmente de NORMAS SUBSIDIARIAS, cuya Normativa Urbanística fue publicada en el B.O.P. con fecha 30 de Octubre de 1996. Con posterioridad, se han producido una serie de novedades en el conjunto legislativo urbanístico, con una gran incidencia en la situación actual del Urbanismo.

Entre estas modificaciones y novedades habrá que significar:

La entrada en vigor de la Ley 1/1997 de 24 de Marzo del Suelo de Galicia.

La Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre régimen del suelo y valoraciones publicada en el B.O.E. de 14 de Abril de 1998.

Con fecha 25 de Septiembre de 1998 se publica por la Consellería de Política Territorial de Obras Públicas y Vivienda, una Instrucción para puntualizar y coordinar conceptos de las dos leyes a las que antes nos referimos.



COTEXADO E CONFORME O ORIXINAL	
En	TEO 29 de 12-05
O Funcionario,	
Asdo:	EIGENA READER

Del conjunto de estas disposiciones, y considerando que las Normas Subsidiarias de TEO, no han sido adaptadas a las nuevas disposiciones legales se deduce, sin embargo en el punto 2 y siguientes de la Instrucción, la posibilidad, para desarrollar las clases de suelo apto para urbanizar, instando a la administración la aprobación del correspondiente Plan Parcial, cuando figura delimitado el ámbito del Sector y asignadas las intensidades y usos globales y constituye un sector único de planeamiento.

Este es el caso en que se encuentran los terrenos del S.A.U. 3 que aquí proponemos, en que su delimitación gráfica y numérica figura en los planos de las Normas Subsidiarias, recogiendo en su Normativa las determinaciones necesarias que se establecen en el art. 12 de la L.S.G.

I.2.- GENERALIDADES

DILIXENCIA: Este documento foi
aprobado definitivamente o día

21-XI-2004

Las determinaciones a que nos referimos son las siguientes:

S.A.U. Sector 3

Densidad

Edificabilidad máxima

Sup. Total

Altura Edificación

25.96 m²/Ha

0.4 m²/m²

12.72 Ha

B+1 y B+2

CONCEJALIA DE URBANISMO
SECRETARIO,
RECIBIDO E CONFORME O ORIXINAL
a 19 de 12-05
O Funcionario,
Asdo: *Elena Varela*

Comprende los terrenos de la parte posterior del Suelo Urbano del Núcleo de Ramallosa en el margen derecho de la carretera C-541 de Santiago a la Estrada.

Como Uso Global-Residencial, compatible con los relacionados en la Normativa General.

Las edificaciones permitidas, no sobrepasarán en ningún caso una altura igual al ancho del vial al que da frente.

Los trazados de las redes y galerías de servicios se determinan del modo establecido en el artículo 53 del Reglamento de Planeamiento.

Todas estas determinaciones están contenidas en las Normas Urbanísticas para el desarrollo de los sectores de Planeamiento Parcial.

DILIXENCIA: Este documento foi
aprobado definitivamente o dia
21-XI-2001

I.3.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

CONCELLO DE TEO
SECRETARIO

El Plan Parcial se redacta a propuesta de D. Carlos Valdés Piñeiro en representación de la Promotora TRABUGA, S.A., teniendo en cuenta las determinaciones que a este suelo le corresponden.

Es de señalar que el ámbito constituye a los efectos de planeamiento un Sector único, claramente delimitado, y con la actuación se resuelven las previsiones que en las Normas Subsidiarias se fijan, acordes con el proceso urbanístico que se viene siguiendo en el Ayuntamiento de TEO.

La iniciativa es particular y dispone de las superficies necesarias para posibilitar el desarrollo.

Las condiciones de su emplazamiento, lindando con el suelo urbano del Núcleo de Ramallosa dan un valor preferente a su programa, y no existe por parte de la promoción inconveniente al cumplimiento de las exigencias municipales en cuanto a las necesarias conexiones para la mejora de los servicios existentes. Por todo ello, estimamos oportuno proceder de inmediato a redactar la propuesta para que, una vez superados los trámites legales, se proceda a su aprobación definitiva.

I.4.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

COTEXADO E CONFORME O ORIXINAL

En 26 de 29 de 12-05
O Funcionario,

Asdo: ELENA RADEA

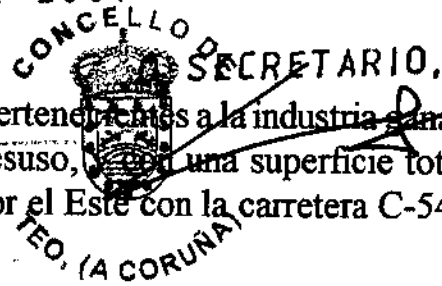
I.4.1.- Ámbito

El ámbito objeto de desarrollo viene delimitado, entre los sectores de suelo apto para urbanizar de las N.S. como S.A.U. Sector 3.

Estando constituido por tres fincas:

Al Norte, y lindando con el Suelo Urbano por el Este, una parcela de 36.277 m².

DILIXENCIA: Este documento foi
aprobado definitivamente o día
21-XI-2001



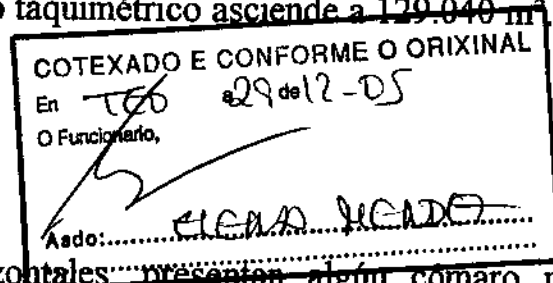
Al Sur, se trata de unos terrenos, pertenecientes a la industria ganadera agrícola ORGANASA, hoy en desuso, con una superficie total de 57.365 m². Dicha parcela linda por el Este con la carretera C-541 de Santiago a la Estrada.

En la zona Oeste se encuentra la tercera de las parcelas incorporadas al Sector con una superficie de 33.882 m².

El conjunto de las parcelas alcanza una superficie de 127.524 m², en N.S.

La medición real sobre plano taquimétrico asciende a 129.040 m².

I.4.2.- Topografía



Los terrenos sensiblemente horizontales, presentan algún comaro por sectores, sin que merezcan ser significados.

La pendiente más pronunciada, tiene una caída de Norte a Sur-Sureste no superándose una media del 5% en su máxima longitud. Por último señalar una línea descendente hacia el Sur-Oeste, que limita en el camino que bordea el Sector por el Oeste.

I.4.3.- Usos y Edificaciones.

Dentro del ámbito, sólo existen las construcciones agropecuarias en desuso, compuestos por naves, apreciándose algunas construcciones auxiliares y la existencia de un transformador, algunos postes de iluminación y telefonía.

El resto de suelo, carece de construcción sin que existan plantaciones significativas ni explotaciones agrícolas, destacando el matorral.

Se pueden apreciar algunos caminos y senderos, parte de ellos consecuencia del destino anterior de las parcelas.

1.4.4. Accesos.

Por el Norte, existe un acceso que parte de la Carretera de Casalonga, carretera que a su vez se inicia en la comarcal C-541 que va de Santiago a la Estrada.

Desde esta vía, como principal y situada al Este del Sector, parte otro acceso integrado en el suelo urbano hasta rematar dentro del Sector.

Al Oeste los terrenos vienen bordeados por un camino que le sirve de límite.

Próximos a este lindero, más hacia el Oeste se encuentran los ríos de Chao y de Sestelo.

1.4.5.- Servicios Urbanísticos.

En el suelo urbano colindante, existen los servicios urbanísticos necesarios, si bien su reducida capacidad para servir a otros lugares próximos y a los nuevos desarrollos. Esto nos lleva a la convicción de realizar las infraestructuras necesarias, en base a las previsiones del propio municipio, y referidas fundamentalmente a la instalación de colectores hasta la depuradora prevista.

El agua se conectará con la red de abastecimiento existente entre Sestelo y Tarrío.

Dentro de la propia finca existe un transformador de energía eléctrica, así como conductos de telefonía.

En todo caso, las infraestructuras necesarias seguirán las instrucciones municipales tanto en su trazado, como en el dimensionado de los distintos elementos que se consideren necesarios, hasta integrarse en el conjunto de los servicios urbanísticos existentes o previstos.

1.4.6.- Estructura de la Propiedad del Suelo.

El ámbito total alcanza una superficie de 12,90 Ha, según medición en plano taquimétrico. Corresponde a la promotora una superficie superior al 51%.

CONCELLO
SECRETARIO,



TEO. (A CORUÑA)



COTEXADO E CONFORME O ORIXINAL
En TEO a 29 de 12-05
O Funcionario,
Asdo: ELENA REINDEZ

DILIXENCIA: Este documento foi
emitido definitivamente o dia
21-XI-2001

I.5.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE DESARROLLO

I.5.1.- Justificación del Plan Parcial.

CONCELLO SECRETARIO,



Por tratarse de un Plan Parcial que incorpora al proceso urbanístico un sector de suelo rústico común de acuerdo con lo previsto en el Art. 21.2 de la Ley del Suelo de Galicia, y conforme con lo establecido en el apartado 2.3.4., deberá considerarse Suelo Urbanizable recogido en la nueva legislación estatal, según se señala en Instrucción 1/1998 de Julio de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda.

Esta incorporación se justifica, por su viabilidad que deriva de la estructura de la propiedad como iniciativa privada y del propio interés municipal, está acorde con las previsiones de desarrollo de las Normas Subsidiarias el sector está claramente delimitado en planos y con las determinaciones de uso, edificabilidad, densidad y tipologías para dicho desarrollo y ejecución.

En resumen:

Linda con Suelo Urbano, está dotada de los servicios necesarios de acceso, electricidad y telefonía, garantizándose por parte de la promoción las conexiones con las redes exteriores de servicios mediante la garantía necesaria y Convenio con el municipio. Se mejoran dotaciones y equipamientos del núcleo de la Ramallosa, a la vez que se integra en el núcleo existente.

COTEXADO E CONFORME O ORIXINAL

En TEO
O Funcionario,

ao 29 de 12-05

I.5.2.- Determinaciones del Planeamiento.

Asido: ELENA RENDI2

El término municipal de TEO, tiene aprobadas Normas Subsidiarias de Planeamiento, clasificando el ámbito, objeto de este Plan Parcial de desarrollo como Sector de Planeamiento Parcial S.A.U. Sector 3.

De conformidad con las disposiciones legislativas actuales, referenciadas en los antecedentes, y justificadas, habrá que entenderlo como Suelo Urbanizable, a los efectos del Régimen Urbanístico Aplicable, según lo previsto en el Art. 78 de la L.S.G.

DILIXENCIA: Este documento foi
aprobado definitivamente o día
Su Régimen Urbanístico aplicable será por tanto, el correspondiente al Suelo
Urbanizable y su Aprovechamiento Urbanístico estará sujeto a la limitación
de no poder superar la densidad máxima proyectada por las Normas
Subsidiarias para este tipo de suelo en el término municipal.

En nuestro caso tiene asignado una densidad de 25 viv/Ha que cumpliría con
el valor medio resultante para todo el Suelo Apto para urbanizar que sería
25,34 viv/Ha., según las previsiones de la Normativa. Como uso
predominante se establece el residencial compatible con los relacionados con
la Normativa General y en los términos definidos para las Ordenanzas
concordantes del Suelo Urbano Residencial.

Las edificaciones permitidas no sobrepasarán las tres plantas (B+2) sin
sobrepasar a su vez una altura igual al ancho del vial a que da frente el
edificio.

Las construcciones de vivienda unifamiliar tendrá la altura máxima de B+1.

La superficie total estimada del Sector 3, situado en la parte posterior del
nucleo de Ramallosa, en la margen derecha de la Carretera C-541, de
Santiago a la Estrada es de 12,72 Ha, (si bien el ámbito real del levantamiento
topográfico alcanza una superficie total de 12,90 Ha).

Densidad máxima de viviendas	25 viv/Ha
Edificabilidad máxima	0.40 m ² /m ²
Altura Edificación	B+1 y B+2

Los trazados de redes y galerías de servicios se determinarán del modo
establecido en el art. 53 del R. Planeamiento. El desarrollo exige la conexión
a la red de alcantarillado de sector con la depuradora del Verxeles debiendo
dimensionarse con sección suficiente para conectar las redes de saneamiento
de los nucleos próximos. Esta red será cedida al Ayuntamiento.

Sistema de Actuación: Compensación.



COTEXADO E CONFORME O ORIXINAL	
En	TEO a 29 de 12-05
O Funcionario,	
Asdo:	ELENA MENADOZ

Dotaciones: la reserva de dotaciones serán de acuerdo con el anexo al Reglamento de Planeamiento R.D.L. 1/1992 de 26 de Junio. Se cederán al Ayuntamiento los terrenos para la ubicación del Aprovechamiento correspondiente al 10% del Aprovechamiento del Sector. Serán por cuenta de la propiedad, los costos de ejecución de la urbanización, en proporción a los Aprovechamientos correspondientes.

La urbanización incorporará las conexiones necesarias a las redes de servicios, siguiendo las instrucciones para el proyecto de urbanización que se establecen en la Normativa, así como las directrices municipales.

DILIXENCIA: Este documento foi aprobado definitivamente o día 21-X-2001

CONCELLO DE



O SECRETARIO,

TEO. (A CORUÑA)

CONCELLO DE



TEO. (A CORUÑA)

COTEXADO E CONFORME O ORIXINAL

En TEO a 29 de 12-05
O Funcionario,

Asdo: ELENA MONDEZ

I.6.- NORMAS GENERALES DE USO

DILIXENCIA: Este documento foi
aprobado definitivamente o día
21-XI-2001

I.6.1.- Usos Permitidos

Uso Global Residencial, que a su vez consstine el uso característico en tipología de vivienda aislada, adosada B+1 y plurifamiliar en bloques de planta B+2. Junto a este uso se establecen como usos permitidos:

Residencial hotelero

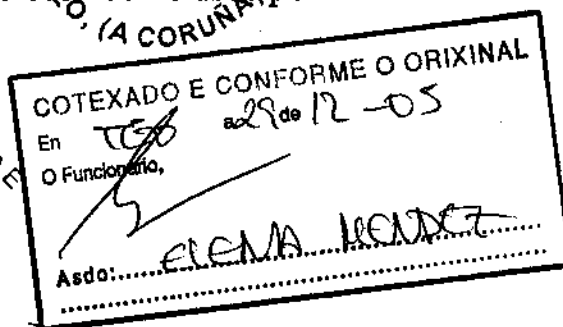
Hostelería.

Comercial.

Artesanal.

Oficinas.

Actividades recreativas.



Así como los usos de carácter Social, Deportivo, Docente, Religiosa y Sanitario Asistencial.

Servicios Urbanos e Infraestructuras.

Estos usos deberán, establecerse en edificaciones aisladas. Se permiten usos comercial, artesanal y oficinas en las plantas bajas de los bloques.

Se regularán de acuerdo con las Ordenanzas de la Normativa.

I.6.2.- Usos Prohibidos.

Todos los no especificados.

DILIXENCIA: Este documento foi
aprobado definitivamente o dia
21-XI-2011

I.6.3.- Normas Generales de Uso

I.6.3.1.- Uso de viviendas

- a) No se permiten en sótanos o semisótanos. Estos sólo podrán destinarse como locales al servicio de la vivienda, tales como trasteros, instalaciones, bodegas, etc.
- b) Se autorizan garajes en sótano, semisótano y planta baja.
- c) Todas las viviendas serán exteriores, entendiendo como tal, la que tenga al menos el salón y otra pieza habitable, con huecos a la calle o a espacio libre privado.
- d) Dispondrán al menos de una plaza de aparcamiento por vivienda situada en el sistema viario público. Deberá existir además, como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela o edificación.

I.6.3.2.- Uso Industrial.

Sólo se admiten actividades artesanales compatibles con el uso residencial de vivienda, y solamente en planta baja.

Cumplirán en todo caso, con las disposiciones de la Normativa General.

I.6.3.3.- Uso Hotelero.

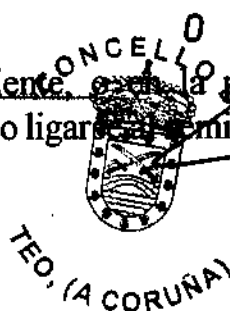
Sólo podrá autorizarse en edificación exclusiva y aislada.

Dispondrá en cualquier caso, de una plaza de aparcamiento por cada tres habitaciones.

DILIXENCIA: Este documento foi
aprobado definitivamente o dia
21-XI-2001

I.6.3.4.- Hostelería.

Se autorizan en parcela independiente, ~~o en la~~ planta baja los bloques plurifamiliares, pudiendo en este caso ligarse al semisótano o planta superior, desde el interior.



I.6.3.5.- Uso Comercial.

Se autoriza el uso comercial en parcela específica independiente hasta una edificabilidad máxima del 10% de la total del sector y con carácter privado.

I.6.3.6.- Oficinas.

Sólo se admiten despachos profesionales dentro de las viviendas unifamiliares, o en planta baja de las plurifamiliares.

I.6.3.7.- Uso de Garaje - Aparcamiento.

Se admite el uso de garaje, sin computar edificabilidad, en la planta baja, semisótano o sótano, así como en los espacios libres privados de parcela unifamiliar, según las Ordenanzas específicas de zona.

Deberán cumplir en todo caso con la Normativa vigente para este tipo de usos.

Se reservan en la red viaria pública un mínimo del 2% de las plazas para uso de minusválidos.

I.6.3.8.- Usos restantes.

Para el resto de los usos, ya sean públicos o privados se estará a lo dispuesto en las disposiciones que a cada uno de ellos le corresponden, así como a los fijados en la Normativa General.

I.6.3.9.- Cuando alguno de los usos dotacionales, no fuese necesario por existir dotación suficiente, las superficies a ellos asignados podrán destinarse a otra dotación pública, que complemente y mejore las necesarias.



COTEXADO E CONFORME O ORIXINAL	
En	TEO 29 de 12-05
O Funcionario,	
Asdo:	ELENA MEADOR

I.7.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

~~ANEXOS~~ Este documento foi
aprobado definitivamente o día
21-XI-2001

I.7.1.- Objetivos

El objetivo del presente Plan Parcial es el desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar S.A.U. Sector 3 de Ramallosa (TEO) mediante la ordenación detallada y pormenorizada de su ámbito territorial.

Con ello se incorpora al desarrollo urbanístico, cumpliéndose con las previsiones de las Normas Subsidiarias y se posibilita la urbanización y posterior edificación de un suelo complemento de un área urbana y dotándolo de los equipamientos necesarios.

I.7.2.- Criterio de Ordenación

Como premisa específica, se parte de un ámbito delimitado y con una superficie real de 129.040 m², si bien a efectos de densidad nos referiremos a la superficie numérica que figura en la Normativa y establecida en 127.200 m².

Se entiende como un ámbito y sector único.

La promoción está representada por D. Carlos Valdés Piñeiro en representación de TRABUGA, S.A. existiendo formalizado un Convenio con el Ayuntamiento de TEO.


Partiendo de estas premisas los aprovechamientos resultantes para el uso global, residencial, máximo será:

$$0,40 \times 129.040 = 51.616 \text{ m}^2$$

$$\text{Densidad } 12,72 \times 25 = 318 \text{ viviendas.}$$

El total de viviendas de la propuesta es de 297 viv., ello supone una densidad media de 23,38 viv/Ha.

CONCELLO
SECRETARIO,
(A CORUÑA)

COTEXADO E CONFORME O ORIXINAL	
En	TEO a 29 de 12-05
O Funcionario,	
Asdo:	ELENA READER

1.7.3.- Ordenación zonal por usos.

Las distintas tipologías se distribuyen siguiendo las siguientes zonas:

1.7.3.1.- Vivienda plurifamiliar

DILIGENCIA: este documento foi
aprobado definitivamente o dia
21-XI-2001

Nº viviendas 128

Alturas B+2 plantas.

ZONA	SUPERF. m ²	BLOQUES.	Nº VIVIENDAS
R-1	7.969,05	TEO. 14	112
R-2	1.140,00	TEO. 24	16
	<u>9.109,05</u>		<u>128</u>

COTEJADO E CONFORME ORIGINAL

En TEO. 24 de 12-05
O Funcionario,

Asdo: ELENA READO

1.7.3.2.- Vivienda unifamiliar aislada.

ZONA	SUPERF. m ²	Nº VIV.
R-4	11.260	20
R-6	4.658,42	8
R-7 _A	1.008,02	2
R-8 _A	1.264,33	2
	<u>18.190,77</u>	<u>32</u>

1.7.3.3.- Vivienda unifamiliar adosada.

ZONA	SUPERF. m ²	Nº VIV.
R-3	8.981,96	37
R-5	5.474,71	24
R-7	5.056,61	20
R-8	5.089,34	20
R-9	3.431,58	14
R-10	5.042,89	22
	<u>33.077,09</u>	<u>137</u>

Superficie Total Suelo Residencial 60.376,91 m²

Nº Total de viviendas 297

DILIXENCIA: Este documento foi
aprobado definitivamente o dia
21-XI-2001

1.7.3.4.- Dotacional Privado

Se destina una parcela de equipamiento comercial con una altura sobre rasante de B+1 planta.

E C superf. 4.515,73 m²

En estos suelos se admitirán plantas de sótano, semisótano y aprovechamiento bajo cubierta, en las condiciones de la Normativa General y sus Ordenanzas Específicas.

La edificabilidad máxima será 5000 m²

1.7.3.5.- Superficie del Sector

Destinada a dominio y uso público es como sigue:

a) Red viaria local Sup. 37.621,85 m²

En ella se incorporan 357 plazas de las que siete se destinan a minusválidos.

b) Sistema de espacios libres de dominio y uso público.

Parcela	E.L.	12.920,09 m ²	Espacios libres.
	E.D.p	7.407,89 m ²	Deportivo
	E.D.	4.150,00 m ²	Docente.
	E.S.	392,12 m ²	Social.
	E.U ₁	1.154,65 m ²	Urbano
	E.U ₂	151,00 m ²	Urbano.
	E.U ₃	349,76 m ²	Urbano.
Total		26.525,51 m ²	

Resumen de Superficies de Suelo por Usos

Uso Residencial	60.376,91 m ²
Uso Comercial	4.515,73 m ²
Dominio y uso público	
Red viaria	37.621,85 m ²
Dotaciones	26.525,51 m ²
	129.040,00

CONSEJERO SECRETARIO,



TEO. (A CORUÑA)

CONCELLO DE



TEO. (A CORUÑA)

COTEXADO E CONFORME O ORIXINAL

En Teo a 29 de 12 - 05

O Funcionario,

Asdo: ELENA VANDER

DILIXENCIA: Este documento foi
aprobado definitivamente o dia
21-XI-2001

SECRETARIO,

Para la propuesta de planeamiento que se presenta se han considerado de manera especial, la situación del sector y su interrelación con el nucleo urbano de Ramallosa, y es por ello que se opta por la tipología de viviendas unifamiliares en sus dos variantes, aislada y adosada y que representa el 85% de la superficie total del suelo residencial, resultando un 15% para las viviendas plurifamiliares. Se han tenido también muy en cuenta la formalización de una estructura general, que partiendo de los cinco accesos posibles y su relación con la carretera principal, constituyese en sí mismo un área específica, donde su zona central, como elemento aglutinador del conjunto se destina a los espacios libres de recreo y disfrute y emplazando las dotaciones en las zonas próximas a las zonas urbanas que se trata de complementar.

La alineación de viviendas adosadas al Norte y Oeste formalizan y delimitan el ámbito.

En resumen, se trata de conseguir la integración de un nuevo sector urbano con el entorno, procurando que en sí mismo tenga un cierto valor característico.

La red viaria se mantiene separada del tráfico general y tratando de mantener la máxima adaptación a la topografía y con un ancho en las vías principales de 16 m. Se establecen los aparcamientos necesarios para atender las necesidades del sector, cumpliéndose con las exigencias legales de 1 plaza por vivienda como mínimo se alcanzan las 357 plazas.

CONCELLO DE

COTEXADO E CONFORME O ORIXINAL

En TEO a 29 de 12-05

O Funcionario,

Asdo: ELENA VENTURA

TEO. (A CORUÑA)

1.7.4.- Cuadro comparativo de equipo comunitario.

O SECRETARIO,

EQUIPAMIENTOS	R.P.	L.S.	PROPOSTA
Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público	18 m./viv 5.310 m ²	10% s/129.040 12.904 ⁴ CORUNA)	12.920 m ²
Docente	E.G.B. 10 m ² /viv = 2.950 GUARD. 2 m ² /viv = $\frac{590}{3.540}$		4.150 m ²
Servicios de interés público y social			
Parque Deportivo Equipamiento Social	6 m ² /viv = 1.770 m ² 3 m ² cons/viv = 885 m ²		7.407,89 m ² Parcela 392 con B+2 admite una construcción de 900 m ²
Equipo comercial privado	1 m ² const./viv = 295 m ²		Parcela 4.515,73 m ² Edif. 4.800 m ² B+1 planta
Aparcamientos públicos	357	1 plaza/viv 1 plaza/80 m ²	357

Del conjunto de las plazas de aparcamiento un mínimo de siete se destinan a minusválidos.

1.7.5.- Esquema de Trazados y Características de los Servicios.

En la actualidad se cuenta en el núcleo de Ramallosa con los servicios básicos, pero sin embargo insuficientes para servir tanto a la urbanización que se propone como a futuras conexiones, con otros pequeños núcleos. De la información existente y previsiones municipales pasamos a analizar esta situación a la que antes nos referimos para cada uno de los servicios necesarios.

CONCELLO DE
TEO. (A CORUNA)

COTEXADO E CONFORME O ORIXINAL	
En <u>TEO</u>	a <u>28</u> de <u>12-05</u>
(Funcionario,	
Asdo: <u>ELENA NUNDO</u>	

1.7.5.1.- Abastecimiento de Agua.

En la actualidad existe un depósito de 4.000 m³ situado en las proximidades del límite municipal por el Suroeste.

Dispone de una impulsión que sigue sensiblemente la dirección norte, pasando por Sestelo hacia Tarrio.

Está prevista la conexión en el cruce con la carretera que va desde la C-541 a Casalonga a fin de suplementar y servir a la zona.

El sistema estará formado por una red propia de la urbanización, que pueda suministrar la demanda estimada para la población prevista.

La distribución se realiza en anillo y su trazado esquemático es el que figura en los esquemas correspondientes.

Esta red se completará con las arquetas y ramales de acometida para cada una de las parcelas. Para el uso residencial se estima una dotación de 200 l/hab./día

Se instalará una red de riego para los espacios libres así como las necesarias bocas de incendios estimándose para estos usos un consumo de 200 m³/día.

1.7.5.2.- Red de Saneamiento.

Existen unas provisiones generales para un amplio entorno aprobado por la Xunta de Galicia, con la necesaria estación depuradora a situar al sur, casi en su linde con el Municipio de la Estrada.

Existe compromiso por parte de la promotora para realizar el ramal necesario, de unos tres Km. de longitud por el Oeste del Sector a urbanizar hasta acometer con la red de saneamiento prevista próximo al cruce de Chao y Fornelos con la carretera de Pite a Pontevea.

El recorrido de esta conducción de saneamiento general será a lo largo de la zona de protección del cauce del río de Chao y Fornelos. Para la urbanización se proyecta un sistema separativo con tuberías de PVC de doble capa. Los diámetros serán superiores a 250 mm. salvo las de acometida a parcela para los que se ha previsto de diámetro 200 mm.

CONCELLO SECRETARIO,



(A CORUÑA)

COTEJADO E CONFORME COPIA

En 20 de 12 de 05

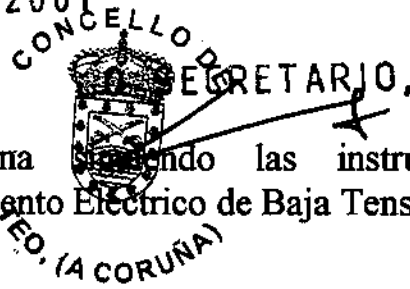
O Funcionario,

Asdo: ELENA VENDEZ

DILIXENCIA: Este documento foi
aprobado definitivamente o día
21-XI-2001

1.7.5.3.- Red Eléctrica.

La potencia prevista se determina siguiendo las instrucciones complementarias vigentes en el Reglamento Eléctrico de Baja Tensión.



Zona Residencial unifamiliar

$$169 \times 8 \times 04 = 540 \text{ kW}$$

Zona Residencial plurifamiliar

$$128 \times 5 \times 0,4 = 256 \text{ kW}$$

Equipamiento comercial 100 w/m²

$$4800 \times 100 = 480,0 \text{ kW.}$$

Equipamiento docente 100 w/m²

$$4150 \times 100 = 415,0 \text{ kW}$$

Alumbrado público

200 luminarias

90,0 kW.

Garajes 10 W/m²

80 kW

Total

1.870 kW

Se estima necesaria la implantación de tres transformadores de 630 kW.

1.7.5.4.- Red de Alumbrado Público.

COTEXADO E CONFORME O ORIXINAL	
En	29 de 12-05
O Funcionario,	
Asdo: ALBA MONTE	

Para la iluminación de viales, se prevé la instalación de puntos de luz compuestos de luminarias cerradas, herméticas, sobre báculos galvanizados de 7 m. de altura y 150 W C/V V.S.A.P. en los viales rodados, con un nivel medio de iluminación de 25 lux.

Para los accesos peatonales y zonas ajardinadas se colocarán luminarias esféricas sobre columnas de 3,50 m. de altura con un nivel medio de iluminación de 15 lux.

Se preverá la instalación de un circuito permanente y otro intensivo.

DILIXENCIA: Este documento foi
aprobado definitivamente o dia
21-XI-2001

CONCELLO
D. SECRETARIO.

1.7.5.5.- Red de gas.

El suministro en su caso, se realizaría a partir de 2 depósitos de Propano con una capacidad de 19.000 litros cada uno, situados en un recinto vallado, a ubicar en una de las parcelas para dotaciones urbanísticas establecida, y tratando de evitar el impacto ambiental, proponiéndose una solución subterránea en lo posible, según las normas legales para estos servicios. La distribución se haría en tubería de Polietileno de alta densidad con calibrados de salida de diámetro 110 y ramal secundario en anillo de diámetro 63. Se tendrán en cuenta, las disposiciones legales para este tipo de instalaciones.

1.7.5.6.- Red de medios audiovisuales.

Se ha previsto la instalación de antenas de captación de T.V. y F.M. colectiva para el Sector, situándose en la zona de mayor cota. En su base llevarán instalados los medios de planificación para lo que deberá disponer de suministro de energía eléctrica.

Las conducciones discurrirán bajo la rasante y con canalizaciones independientes y las correspondientes arquetas de registro y conexión.



COTEXADO E CONFORME O ORIXINAL	
En	TEO 29 de 12-05
O Funcionario,	
Asdo:	ELENA RENDON