



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE LA ZONA "SAN SATURNINO"

- 1.- MEMORIA.
- 2.- ORDENANZAS REGULADORAS.
- 3.- IMPLANTACION DE SERVICIOS Y EVALUACION ECONOMICA.
- 4.- GASTOS Y FINANCIACION
- 5.- COMPROMISOS.

—oooOooo—

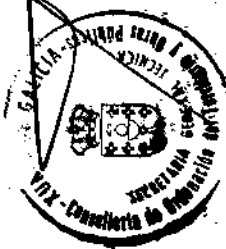
CONSEJERIA DE ORDENACION DEL TERRITORIO

Y OBRAS PUBLICAS

Aprobado por la Orden de 10 AGO. 1990

Que introduce las modificaciones que en ella contiene.

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO





## PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE LA ZONA "SAN SATURNINO"

---

### 1.-MEMORIA.

---

#### 1.1.-PROMOCION Y DELIMITACION.

---

La actuación que se proyecta comprende un sector compuesto por dos propiedades, y que se desarrollará en dos subpolígonos correspondientes a cada una.

Ambas fincas son colindantes, y están situadas en su totalidad en suelo calificado Apto para urbanizar, del tipo A, por las Normas Subsidiarias del municipio de TEO, en la zona denominada SAN SATURNINO y MONTOUTO, con frente a la carretera de Santiago a la Estrada.

Dicho sector queda delimitado por los lindes que se definen a continuación:

Por el Norte, linda en su mayor parte con la urbanización Parque Montouto, cuyo planeamiento ya ha sido tramitado y aprobado en el municipio de Teo. También linda en su tramo

CONSEJO DE ORDENACION DEL TERRITORIO

Y OBRAS PUBLICAS

Aprobado por la Orden de 8 AGO. 1990  
Que introduce las modificaciones que en ella constan.

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO



3  
X- 2



menor con terrenos situados ya en el municipio de Santiago de Compostela.

Por el Este, con la Carretera de Santiago a La Estrada, que es el límite de este tipo de suelo en las Normas Subsidiarias de Teo.

Por el Sur, con carretera local a Pobra, también límite de dicho suelo apto para urbanizar.

Por el Oeste con camino público, que también es límite de este tipo de suelo en dichas Normas.

No queda pues ningún resto de suelo que deba ser incluido en la promoción, estando la delimitación perfectamente indentificada.

La promoción del Plan Parcial se lleva a efecto comprendiendo el conjunto de ambas propiedades por acuerdo de los respectivos propietarios, con lo que el sector a ordenar cuenta con una superficie total de 98.220 metros cuadrados.

Dado que ambas fincas cuentan con superficie suficiente para albergar cada una de ellas las dotaciones y cesiones obligatorias, la subdivisión en dos fases es pues perfectamente viable pues entre ambas no alcanzan la promoción Mínima de 250 viviendas que comprende la "unidad elemental" definida en el Reglamento de Planeamiento, y por ello no se varían las cuantías de dichas reservas y cesiones.

Por tanto se promueven por separado (y así se definen pormenorizadamente en la presente documentación), dos subpolígonos, A y B, con una misma Ordenación conjunta.

El Subpolígono A, se desarrolla en terrenos propiedad de NOUDESA, Sociedad Promotora legalmente constituida.

La fase B se desarrolla en terrenos propiedad de Da<sup>na</sup> Dolores Peleteiro Ramos.

CONSELLERÍA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

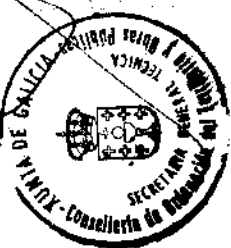
Y OBRAS PÚBLICAS

AGU. 130

Aprobado por la Orden de

Que introduce las modificaciones que en ella constan.

EL SECRETARIO GENERAL TEORNOGA





Por todo ello tanto la fase A como la B tendrán consideración de SUBPOLIGONOS, y de acuerdo con el apartado 2.4.3 de las Normas, relativo al sistema de compensación, podran actuar por separado, toda vez que cumplen los requisitos de fraccionamiento en subpolígonos requeridos por las Normas en sus apartados 4.1.3. y 4.1.4.

© 2006 The Authors  
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

- Tipo de edificación: Colectiva, y unifamiliar aislada.

en bloque 0,7 m2/m2.

en cadena                      0,5      m2/m2.

Unifamiliar aislada 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

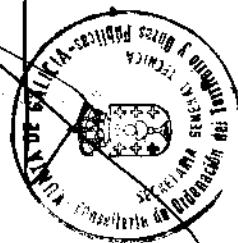
- Alturas: Bajo y tres plantas para colectivas.en bloque.

### Tres plantas para colectivas en cadena

Dos plantas y 6,50 m.de altura para adosadas y aisladas.

**CONSEJO DE ORDENACION DEL TERRITORIO**

Aprobado por el Consejo de la C. A. B. C. 1951  
 Que introduce las modificaciones que en ella constan.  
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO.



5  
M- 4

- Ocupación: Colectiva, el 50% de la parcela.  
Unifamiliar el 20% de la parcela.
- Parcela mínima: De 500 metros cuadrados.
- Uso: Además de los mencionados se incluyen el uso comercial en edificaciones independientes, deportivo y escolar, cultural y religioso.
- Condiciones de diseño: Se procurará el mantenimiento de los valores paisajísticos del entorno.
- Zonificación: Ambos subpolígonos están en la denominada zona A (zona topográficamente alta) por las Normas Subsidiarias.
  - Aprovechamiento. En la zona A, topográficamente alta, la limitación de 25 viviendas por Ha. define la densidad.
- Volumen: (se entiende máximo) 1,9 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

### 1.3.-JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA MUNICIPAL.

Se realiza por separado el estudio de dicha justificación en el subpolígono A y en el subpolígono B.

#### 1.3.1 SUBPOLIGONO A.

SUPERFICIE TERRENO: 68.350 m<sup>2</sup>. = 6.835 Has.

DENSIDAD: Número viviendas a edificar: 25 viviendas/Ha.

25 x 6'835 = 171 VIVIENDAS

=====

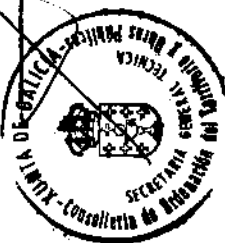
CONSELERIA DE ORDENACION DEL TERRITORIO

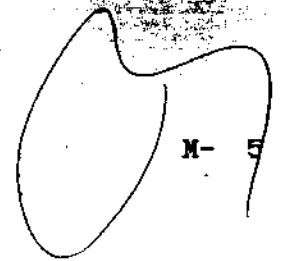
Y DE LAS PUEBLAS

Aprobado por la Orden de

Que introduce las modificaciones que en ella constan.

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO.





**EDIFICABILIDAD:** Metros cuadrados edificados según tipología y diseño elegido:

154 viviendas colectivas, a 0'7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

17 viviendas aisladas, a 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Estableciendo la media proporcional para obtener la edificabilidad total en metros cuadrados, tenemos:

**Colectivas:** 154

--- = 0'90 (90% del terreno total) con

171 edificabilidad de 0'7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Aisladas:** 17

--- = 0'10 (10% del terreno total) con

171 edificabilidad de 0'33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Edificabilidad total máxima:**

68.350 x 0'90 x 0'7 = 43.060 m<sup>2</sup>.

68.350 x 0'10 x 0'33 = 2.256 m<sup>2</sup>.

**TOTAL ..... 45.316 m<sup>2</sup>. edificados.**

**EDIFICABILIDAD TOTAL DISEÑADA EN SUBPOLIGONO A.**

De acuerdo con la zonificación que se propone y con el fin de obtener la edificabilidad total por zonas, tenemos:

**12 VIVIENDAS**

**Zona H. viviendas colectivas en bloque**

36 viviendas de 150 m<sup>2</sup>.

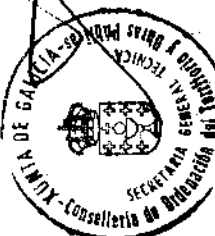
5.400 m<sup>2</sup>.

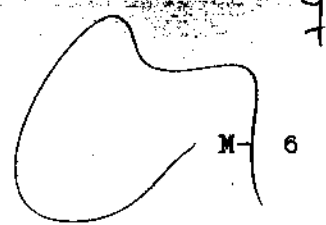
CONSEJERIA DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y OBRAS PUBLICAS

Aprobado por la firma de

Que introduce las modificaciones que en ella constan.

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO.





36 viviendas de 116 m<sup>2</sup>. 4.176 m<sup>2</sup>.

**Zona M. viviendas colectivas en cadena.**

62 viviendas de 145 m<sup>2</sup>. 8.990 m<sup>2</sup>.  
20 viviendas de 170 m<sup>2</sup>. 3.400 m<sup>2</sup>.

**Zona O. viviendas aisladas.**

17 viviendas de 200 m<sup>2</sup>. 3.400 m<sup>2</sup>.

**TOTAL EN VIVIENDAS ..... 25.366 m<sup>2</sup>.**

**22 OTROS USOS. DOTACIONALES.**

Zonas H. Docente 500 m<sup>2</sup>.  
Zonas J. Deportivo privado 850 m<sup>2</sup>.  
Zonas F. Centro civico, 11.697 m<sup>2</sup>.

**TOTAL OTROS USOS ..... 13.047 m<sup>2</sup>.**

**TOTAL EDIFICACIONES ..... 38.413 m<sup>2</sup>.**

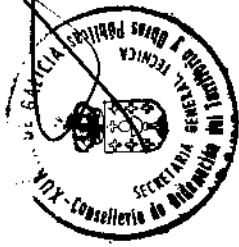
menor que los 45.316 m<sup>2</sup>. admitidos, quedando un resto de 6.903 m<sup>2</sup>. que no se aprovechan.

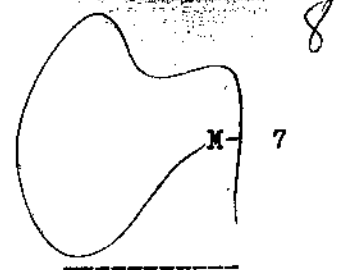
**VOLUMEN TOTAL (1'9 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)**

25.366 m<sup>2</sup>. de edificación residencial, con  
3 m. de altura de plantas. 76.098 m<sup>3</sup>.

13.047 m<sup>2</sup>. de edificación para otros usos  
con 3.50 m. de altura de plantas 45.664 m<sup>3</sup>.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL  
Y OBRAS PÚBLICAS  
Aprobado por el Consejo de A.S.O. 1990  
Que introduce modificaciones que en ella constan.  
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO





TOTAL ..... 121.762 m3.

=====

que es menor que los 129.865 m3. máximos permitidos.

1.3.2.-SUBPOLIGONO B.

-----

Superficie del terreno 29.870 m2. = 2'987 Has.

DENSIDAD: Numero de viviendas a edificar: 25 viviendas/Ha.

$$25 \times 2'987 = 75 \text{ viviendas}$$

=====

EDIFICABILIDAD: Metros cuadrados edificados según tipologías y diseño elegido:

72 viviendas colectivas, a 0'7 m2/m2.

3 viviendas aisladas, a 0,33 m2/m2.

Estableciendo la media proporcional para obtener la edificabilidad total en metros cuadrados, tenemos:

Colectivas: 72

-- = 0,96 (96% del terreno total) con  
75 edificabilidad de 0'7 m2/m2.

Aisladas: 3

-- = 0'04 (4% del terreno total) con  
75 edificabilidad de 0'33 m2/m2.

Edificabilidad total máxima:

$$29.870 \times 0.96 \times 0'7 = 20.072 \text{ m2.}$$

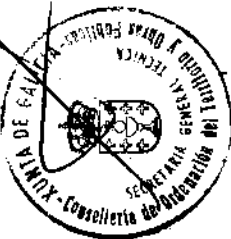
$$29.870 \times 0'04 \times 0'33 = 394 \text{ m2.}$$

CONSEJO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Y OBRAS PÚBLICAS

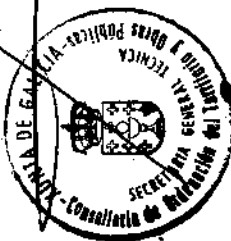
Aprobado por la Orden de 8 de Mayo de 1980

Que introduce las modificaciones que en ella constan.  
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO,





Aprobado por la Orden de  
Que introduce las modificaciones que en ella constan.  
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO.



9  
M- 8

TOTAL ..... 20.466 m2. edif.

# VOLUMEN

Volumen total máximo 1,9 m3/m2.

29.870 x 1'9 = 56.753 m3. edif.

## EDIFICABILIDAD TOTAL DISEÑADA EN SUBPOLIGONO B.

De acuerdo con la zonificación que se propone, y con el fin de obtener la edificabilidad total por zonas, tenemos:

### 12 VIVIENDAS

#### Zona M. viviendas colectivas en bloque.

12 viviendas de 150 m2.	1.800 m2.
12 viviendas de 130 m2.	1.560 m2.

#### Zona N. viviendas colectivas en cadena.

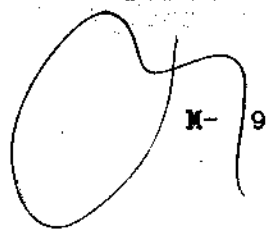
48 viviendas de 140 m2.	6.720 m2.
-------------------------	-----------

#### Zona O. viviendas aisladas.

3 viviendas de 200 m2.	600 m2.
------------------------	---------

TOTAL EN VIVIENDAS ..... 10.680 m2.

### 29 OTROS USOS DOTACIONALES



Zona I. Docente 400 m2.  
 Zona G. Centro civico, 5.563 m2.

TOTAL EN OTROS USOS ..... 5.963 m2.

TOTAL EDIFICACIONES ..... 16.643 m2.

menor que los 20.466 m2. admitidos, quedando un resto de  
 3.823 m2. que no se aprovechan.  
 VOLUMEN TOTAL (1'9 m3/m2.)

10.680 m2. de edificación residencial con  
 3 m. de altura de plantas. 32.040 m3.

5.963 m2. de edificación para otros usos  
 con 3,50 m. de altura de plantas. 20.870 m3.

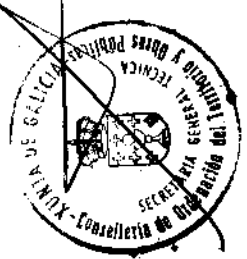
TOTAL ..... 52.910 m3.

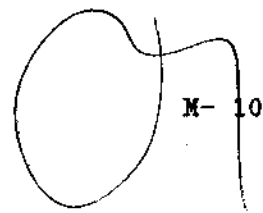
que es menor que los 56.753 m3. máximos permitidos.

**EDIFICACION EXISTENTE.**

En el subpoligono B existe hoy una edificación de la misma propiedad que el resto del subpoligono destinada a vivienda y anejos, que es perfectamente compatible con las Ordenación, por lo que se recoge con la edificabilidad correspondiente a dos parcelas de vivienda aislada, y el diseño parcelario que se define en el plano de zonificación. La numeración asignada en el parcelario resultante es 0-19-20.

CONSEJO DE ORDENACION DEL TERRITORIO  
 Y OBRAS PUBLICAS  
 Aprobado por la Orden de  
 Que introduce las modificaciones que en ella constan.  
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO





AYUNTA

Su edificabilidad y volumen se restarán de los resultados totales anteriormente mencionados, (es decir se considerara como edificio incluido en la edificabilidad total mencionada).

OCUPACIÓN.

Los edificaciones destinados a vivienda unifamiliar no sobrepasaran una ocupación del 20% de la superficie de la parcela.

Los destinados a vivienda colectiva no sobrepasaran el 50% de la misma.

Los de vivienda colectiva en cadena, componen un conjunto de baja altura con respecto a los bloques, distribuidas, en parcelas colectivas con jardín anterior y posterior, con un número de viviendas variable por parcela ( ver parcelación en apartados 1.8.1 y 1.8.2 ) que se regirán por la Ley de la Propiedad Horizontal formando una comunidad en cada una. Su diseño es libre, guardando retranqueos frontal y trasero, pudiendo adosarse lateralmente cada edificación con la de la parcela colectiva colindante, formando una cadena de baja altura y diseño libre.

1.4.-JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACION DEL SUELO.

De acuerdo con la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento (art.45) el Plan Parcial debe contener determinaciones que a continuación se enumeran y cuyo cumplimiento se justifica a continuación:

a) Sobre la delimitación del área de planeamiento, ya se ha justificado en el apartado 1.1. de ésta Memoria que abarca un sector o área completo, de acuerdo con las Normas

CONSULTA DE ORDENACION DEL TERRITORIO

APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO DE MADRID

Que tiene a su disposición que en ella constan,

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO,

SECRETARIA

10X-Consultas de Ordenación del Territorio

subsidiarias de Teo, que la incluye en el suelo apto para Urbanizar.

b) En cuanto a la asignación de usos pormenorizados, se definen en el plano de zonificación y se detalla en la Memoria.

c) En cuanto a las reservas de terreno para parques y jardines públicos, se diseñan zonas equivalentes al 10% de la superficie a ordenar, pues con 18 m<sup>2</sup>. por vivienda no se alcanza dicho porcentaje mínimo.

Cada subpolígono cuenta con su reserva correspondiente. En el subpolígono A, la superficie para dicha reserva es de 6.871 m<sup>2</sup>. mayor que los 6.835 m<sup>2</sup>. que corresponderían al 10% de su superficie. De estos, 1.115 corresponden a juegos de niños, más de los 513 m<sup>2</sup>. exigidos. En el subpolígono B, la reserva consta de dos zonas que suman una superficie total de 3.027 m<sup>2</sup>., mayor que los 2.987 m<sup>2</sup>. que corresponderían al 10% de la superficie. De estos, 346 m<sup>2</sup>. corresponden a juegos de niños, más que los 225 m<sup>2</sup>. que le corresponden como mínimo. Todos ellos cumplen los requisitos formales que impone el anexo al Reglamento de Planeamiento.

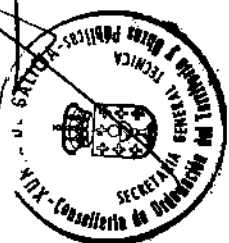
d) La reserva para equipamiento docente ha de ser de 10 m<sup>2</sup>. por vivienda como mínimo, sin bajar, en este caso de 1.000 m<sup>2</sup>. que es la superficie fijada para guarderías o centros de preescolar, suficientes dada la entidad de la ordenación, que por no alcanzar las doscientas cincuenta viviendas en total (entre los dos subpolígonos), se encuadran dentro de la definida como Unidad Elemental.

De esta forma se propone para el subpolígono A una reserva de 1.800 m<sup>2</sup>. para preescolar y en el subpolígono B una de 1.000 m<sup>2</sup>. para guardería.

CONSEJO DE ORDENACION DEL TERRITORIO

PUBLICAS

Aprobado por el Consejo de Ordenación del Territorio el 6 AGO. 1990  
Que introduce modificaciones es que en ella conste  
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO.



Ambas superan los 10 m<sup>2</sup>. /viviendas exigidos (1.710 y 750 m<sup>2</sup>. respectivamente) y son adecuados para el destino que se propone.

e) La reserva para servicios de interés público y social se sitúa en las zonas diseñadas en cada subpolígono y denominadas "Centro Cívico". Aunque en cada una de ellas se propone un uso de equipamientos, se extiende el mismo a otros usos compatibles, de modo que dichos servicios quedan abundantemente garantizados, pues los mínimos exigidos serían de 342 m<sup>2</sup>. y 150 m<sup>2</sup>. construidos respectivamente en cada subpolígono A y B, y en la Ordenación se proponen espacios en los que se pueden multiplicar por diez dichas superficies construidas, y no llegar aún al límite de edificabilidad.

Se propone la dotación mínima como equipamiento comercial en el Subpolígono A y como equipamiento social en el B

f) El trazado y características de la red de comunicaciones se describe en la Memoria, y se define en los planos correspondientes.

Los aparcamientos se señalan como de obligada implantación dentro de cada parcela, con un mínimo de uno por vivienda. No obstante se diseñan aparcamientos en el ancho de cada vial, en línea, para lo cual se dimensiona el mismo con este fin. Así, obtenemos en superficie un suplemento de 360 plazas en viales.

En el interior de las parcelas, las plazas obligatorias se podrán diseñar en superficie o dentro de la edificación. Entre las dos situaciones, el número de plazas supera incluso las correspondientes a una por cada 100 m<sup>2</sup>. edificadas.

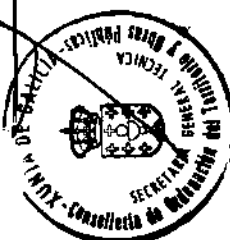
De las 360 plazas mencionadas, solo contabilizan a los efectos del Art. 7 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, la mitad de las exigidas. El exceso no se contempla para el recuento de las plazas interiores de

CONSELERIA DE ORDENACION DEL TERRITORIO

Y OBRAS PUBLICAS

Aprobado por la Orden de 15 de Agosto de 1980  
Que introduce las modificaciones que en ella constan.

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO





M- 18

parcelas, pero es un sobrante de gran interés para el funcionamiento viario.

g) En cuanto a las Fedes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, teléfonos y gas, se definen en los apartados correspondientes de la Memoria, en la evaluación económica, y de los planos correspondientes, así como en la documentación complementaria aneja.

h).1) La evaluación económica de la implantación de los servicios, y ejecución de las obras de urbanización, así como el plan de etapas, se detallan en los apartados correspondientes de la documentación del presente Plan Parcial.

En cuanto a las determinaciones exigidas en el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento por tratarse de urbanizaciones de iniciativa particular, se determinan en los apartados correspondientes de la presente documentación de acuerdo con el siguiente esquema:

En lo que se refiere el modo de ejecución de las obras de urbanización, como ya hemos mencionado, se trata de la ordenación de dos subpolígonos independientes de acuerdo con las Normas Subordinarias, por lo que en concordancia con las mismas, no se prevé la constitución de las correspondientes juntas de compensación, por ser cada subpolígono de propietario único, abarcando cada uno la superficie de cada propiedad, y conteniendo respectivamente todas las dotaciones y exigencias de urbanización que les corresponden.

Para ello y en el apartado de "Compromisos de los urbanizadores", se incluye el compromiso entre ambos propietarios por el que se establecen las servidumbres recíprocas que garanticen la posibilidad de desarrollar la urbanización de un subpolígono sin contar con la

CONSEJERIA DE ORDENACION DEL TERRITORIO  
Y OBRAS PUBLICAS  
Aprobado por la Orden de  
Que introduce las modificaciones que en ella constan.  
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO.





15  
M-14

simultaneidad del contiguo (canalizaciones, pasos de vehículos, traídas comunes, etc. ).

En lo demás, cada subpolígono desarrollará la urbanización y servicios correspondientes contando con los medios financieros a su alcance, en el entendimiento de que la aportación económica que se realiza se financiará con las ventas de las correspondientes parcelas y edificaciones.

En el apartado mencionado de "Compromisos" se establecen también los correspondientes entre urbanizadores y Ayuntamiento, entre los que se incluyen los pagos proporcionales de las obras de conexión y mejora de los abastecimientos de aguas y alcantarillado que correspondan a cada uno incluyendo la conservación de la urbanización por el plazo que se señale. Asimismo y en el apartado de "Documentación aneja" se incluye justificante de la garantía o aval que no podrá ser menor del 6% del coste de la implantación de servicios y urbanización, así como la descripción de los medios económicos con los que cuentan los promotores para la financiación de las obras.

En cuanto a las determinaciones que exige el artículo 48 del Reglamento de Planeamiento, explicar que:

El plano de zonificación y la presente Memoria define con exactitud la asignación de usos pormenorizados a los distintos terrenos, completando la totalidad de lo delimitado.

Serán de destino público, los viales de circulación rodada, designados con la letra Q, los peatonales con la P, las zonas verdes ( jardines y zonas de juegos ) con la R, las zonas de servicios de infraestructura ( letras K y L ), las dotaciones docentes ( letras H e I ), que serán entregadas al Ayuntamiento de acuerdo con el apartado de "Compromisos". Todos los mencionados serán pues de dominio público cuando sean recibidos por el Ayuntamiento.

CONSEJERÍA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Aprobado por la Orden de

Que introduce las modificaciones que en ella constan.

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO.



Serán de propiedad privada y uso privado todas las parcelas en que se ubiquen viviendas, con sus aceras y jardines interiores, de acuerdo con el deslinde que se desprende del plano parcelario de parcelas resultantes, así como la parcela destinada a instalaciones deportivas privadas del subpolígono A.

Serán de propiedad privada y uso público o privado los terrenos que comprenden los centros cívicos. Su uso podrá considerarse público solamente cuando el destino de la zona correspondiente exija dicha utilización ( por ejemplo, parcialmente el uso comercial, hotelero, etc. ).

Los espacios libres interiores a las parcelas correspondientes de los centros cívicos, aunque se puedan destinar a uso público, serán de propiedad privada.

Todas las propiedades que de acuerdo con lo expuesto sean privadas, tendrán a su cargo siempre el mantenimiento de la urbanización del interior de la parcela, y de las edificaciones correspondientes.

#### 1.5.-SISTEMA DE ACTUACION.

Se propone el sistema de compensación.

Al ser cada subpolígono de propietario único, no se formará la Junta de Compensación, pero cada promotor deberá presentar el proyecto de Compensación respectivo, en el que se incluya el parcelario antiguo y resultante, con el detalle de cada parcela, y la especificación de su destino.

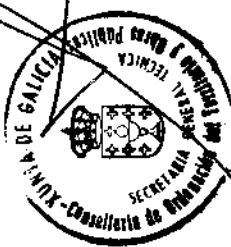
En el proyecto de Compensación se estará de acuerdo con el Ayuntamiento en lo que respecte a cesiones obligatorias y del 10% de aprovechamiento.

#### 1.6.-JUSTIFICACION DE LA CESION DE APROVECHAMIENTO.

CONSULTORIA DE ORDENACION DEL TERRITORIO

Aprobado por la Orden de 10 de Mayo de 1964, que introduce las modificaciones que en ella constan.

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO,





El diez por ciento del aprovechamiento de cada subpolígono será obligatoriamente cedido al Ayuntamiento. Dicha cesión se establecerá y definirá, de común acuerdo entre Ayuntamiento y promotores, en los respectivos proyectos de compensación.

Dicho porcentaje se establecerá considerando las distintas tipologías de las distintas parcelas residenciales, de las que se procurará establecer un prorrateo que garantice una distribución equitativa.

En el caso en que se entienda se está en uno de los supuestos contemplados en el Art. 125 de la Ley del Suelo, se podrá sustituir la cesión del 10% del aprovechamiento por una contribución en metálico equivalente.

#### 1.7.-CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION PROYECTADA.

Se trata de ordenar la zona topográficamente más alta de la delimitada por las Normas Subsidiarias Municipales como de suelo apto para urbanizar.

Para ello se distribuyen las distintas tipologías escalonadamente de acuerdo con la topografía del terreno.

Se sitúan los bloques de vivienda colectiva en la zonas más alta.

En una zona intermedia se sitúan las viviendas colectivas en cadena y mas abajo las unifamiliares en parcelas aisladas.

De esta forma se consigue que las vistas del valle se respeten entre unas y otras edificaciones y el soleamiento sea de lo mas completo por coincidencia de la pendiente con la orientación Sudeste.

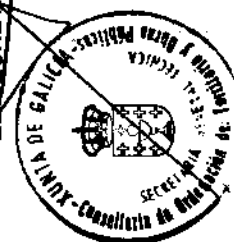
El acceso a las distintas parcelas se realiza por viales interiores. Se acomete desde estos a las carreteras

CONSELLERIA DE ORDENACION DEL TERRITORIO

Y. M. S. T. U. S.

Aprobado por la Orden de  
Que introduce las modificaciones que en ella constan.

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO.



circundantes de modo que la incidencia del tráfico rodado sea mínima.

De esta forma, se crean cuatro accesos por la carretera local a Póboa, en un tramo que linda con esta carretera en mas de cuatrocientos metros.

Desde la carretera de la Estrada se podrá acceder a las zonas de Centro Cívico por un acceso en cada subpolígono, manteniéndose una separación entre ambos de unos doscientos metros.

#### 1.8.-PARCELACION

De acuerdo con el plano de parcelas resultantes que acompaña la documentación gráfica y con el fin de completar la actuación presente como el futuro proyecto de compensación, se detalla a continuación la parcelación resultante de la Ordenación con la superficie asignada a cada parcela o zona. Se enumera por separado la correspondiente a cada subpolígono.

##### 1.8.1.-PARCELACION DEL SUBPOLIGONO A.

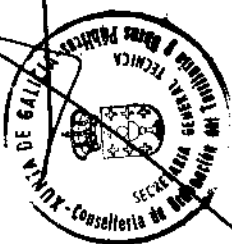
Se compone de las siguientes parcelas, en las que se indica número de viviendas y superficie de cada parcela.

Parcela H. Equipamiento docente .....	1.830 m2.
Parcela J. Zona deportiva privada .....	3.610 m2.
Parcela F. Centro cívico .....	9.800 m2.
Zona L. Canalizaciones e instalaciones .....	2.900 m2.
Zona K. Canalizaciones e instalaciones .....	200 m2.
Parcelas viviendas colectivas en bloque:	

CONSEJERÍA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y OBRAS PÚBLICAS

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

Aprobado por el Sr. Director General de Urbanismo y Obras Públicas que en ella consta. Que introduce los cambios que en ella constan.



Parcela M.1 para 12 viviendas ..... 1.250 m<sup>2</sup>.

Parcela M.2 para 12 viviendas ..... 1.050 m<sup>2</sup>.

Parcela M.3 para 12 viviendas ..... 1.150 m<sup>2</sup>.

Parcela M.4 para 12 viviendas ..... 1.350 m<sup>2</sup>.

Parcela M.5 para 12 viviendas ..... 1.300 m<sup>2</sup>.

Parcela M.6 para 12 viviendas ..... 1.270 m<sup>2</sup>.

7.370 m<sup>2</sup>.

## Parcelas viviendas colectivas en cadena:

Parcela M.1 para 5 viviendas ..... 1.120 m<sup>2</sup>.

Parcela M.2 para 6 viviendas ..... 1.085 m<sup>2</sup>.

Parcela M.3 para 4 viviendas ..... 830 m<sup>2</sup>.

Parcela M.4 para 6 viviendas ..... 1.100 m<sup>2</sup>.

Parcela M.5 para 6 viviendas ..... 1.100 m<sup>2</sup>.

Parcela M.6 para 7 viviendas ..... 1.380 m<sup>2</sup>.

Parcela M.7 para 4 viviendas ..... 880 m<sup>2</sup>.

Parcela M.8 para 6 viviendas ..... 1.100 m<sup>2</sup>.

Parcela M.9 para 6 viviendas ..... 1.100 m<sup>2</sup>.

Parcela M.10 para 3 viviendas ..... 850 m<sup>2</sup>.

Parcela M.11 para 5 viviendas ..... 1.000 m<sup>2</sup>.

Parcela M.12 para 6 viviendas ..... 2.200 m<sup>2</sup>.

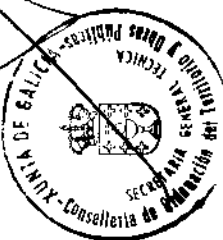
CONSELLERIA DE ORDENACION DEL TERRITORIO

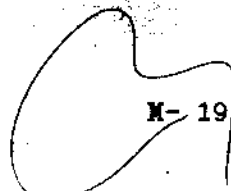
5 AGO. 1990

Aprobado por la Orden de

Que introduce las modificaciones que en ella constan.

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO.





Parcela N.13 para 6 viviendas .....	1.100 m2.
Parcela N.14 para 6 viviendas .....	1.100 m2.
Parcela N.15 para 6 viviendas .....	1.100 m2.
	15.945 m2.

**Parcelas viviendas aisladas:**

Parcela 0.1 para 1 vivienda .....	590 m2.
Parcela 0.2 para 1 vivienda .....	585 m2.
Parcela 0.3 para 1 vivienda .....	830 m2.
Parcela 0.4 para 1 vivienda .....	550 m2.
Parcela 0.5 para 1 vivienda .....	550 m2.
Parcela 0.6 para 1 vivienda .....	550 m2.
Parcela 0.7 para 1 vivienda .....	550 m2.
Parcela 0.8 para 1 vivienda .....	700 m2.
Parcela 0.9 para 1 vivienda .....	550 m2.
Parcela 0.10 para 1 vivienda .....	550 m2.
Parcela 0.11 para 1 vivienda .....	550 m2.
Parcela 0.12 para 1 vivienda .....	550 m2.
Parcela 0.13 para 1 vivienda .....	840 m2.
Parcela 0.14 para 1 vivienda .....	550 m2.
Parcela 0.15 para 1 vivienda .....	550 m2.

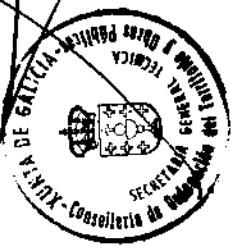
# CONSEJO DE ORDENACION DEL TERRITORIO

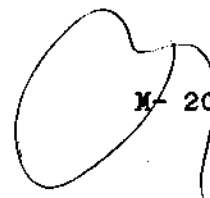
STANDARD SERVICE

Aprobado por el Comité de

**Que introduce las modificaciones que en ella consta.**  
**F. SECRETARIO GENERAL TECNICO.**

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO





21

Parcela O.16 para 1 vivienda .....	550 m2.
Parcela O.17 para 1 vivienda .....	550 m2.
	10.145 m2.

**Vías peatonales:**

P .....	986 m2.
---------	---------

**Viales vehículos y anejos:**

Q .....	8.693 m2.
---------	-----------

Zona RA1. Jardines públicos ..	5.716 m2.
--------------------------------	-----------

Zona RA2. Juegos de niños ....	1.155 m2.
--------------------------------	-----------

TOTAL .....	68.350 m2.
-------------	------------

**1.8.2.-PARCELACION EN SUBPOLIGONO B.**

Se compone de las siguientes parcelas en las que se indica número de viviendas y superficie de cada parcela.

Parcela G Centro Cívico .....	8.242 m2.
-------------------------------	-----------

Parcela I Equipamiento docente	1.026 m2.
--------------------------------	-----------

Zona L Canalizaciones e instalaciones	314 m2.
---------------------------------------	---------

Zona K Canalizaciones e instalaciones	570 m2.
---------------------------------------	---------

**Parcelas viviendas colectivas en bloque:**

Parcela M.7 para 12 viviendas	1.390 m2.
-------------------------------	-----------

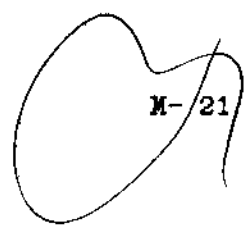
CONSELLERIA DE ORDENACION DEL TERRITORIO

Aprobado por la Dirección de

Que introduce las modificaciones que en ella constan.

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO.





Parcela N.8 para 12 viviendas 1.557 m2.

2.947 m2.

Parcelas viviendas colectivas en cadena:

Parcela N.16 para 6 viviendas 840 m2.

Parcela N.17 para 6 viviendas 1.070 m2.

Parcela N.18 para 5 viviendas 840 m2.

Parcela N.19 para 6 viviendas 1.336 m2.

Parcela N.20 para 5 viviendas 770 m2.

Parcela N.21 para 5 viviendas 765 m2.

Parcela N.22 para 8 viviendas 1.260 m2.

Parcela N.23 para 7 viviendas 1.240 m2.

8.121 m2.

Parcelas viviendas aisladas:

Parcela O.18 para 1 viviendas 620 m2.

Parcela O.19-0.20 para 1 + 1 viviendas ..... 2.012 m2.

2.722 m2.

Viales vehículos:

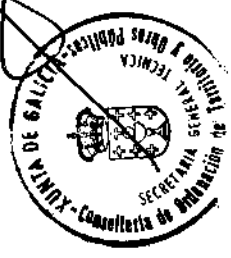
Q ..... 2.901 m2.

Zona RB1 Parque y jardín público 2.681 m2.

CONSELLERIA DE ORDENACION DEL TERRITORIO

Y OBRAS

Aprobado por lo Orden de  
Que introduce las modificaciones que en ella constan.  
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO.



Zona RB2 Juegos niños

546 m<sup>2</sup>.

TOTAL ..... 29.870 m<sup>2</sup>.

**SECRETARÍA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y OBRAS PÚBLICAS**

Aprobado por la Orden de 6 AGO. 1950  
Que introduce las modificaciones que en ella contiene.  
EL SECRETARIO GENERAL TEJONICO,

