



## 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-----

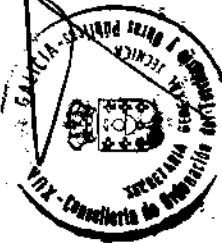
COMISIÓN DE ORDENACIONES DEL TERRITORIO

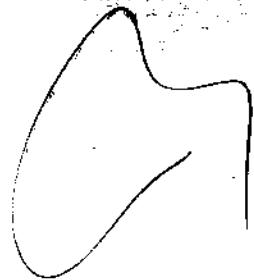
Y - Bases Fiscales

Aprobado por la Orden de **10 AGO. 1990**

Que introduce las modificaciones que en ella constan.

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.

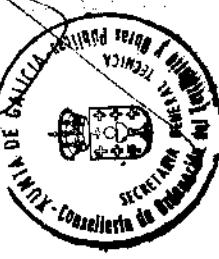
Ambas fincas son colindantes, y están situadas en su totalidad en suelo calificado Apto para urbanizar, del tipo A, por las Normas Subsidiarias del municipio de TEO, en la zona denominada SAN SATURNINO y MONTOUTO, con frente a la carretera de Santiago a la Estrada.

Dicho sector queda delimitado por los linderos 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



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



3  
M- 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 Poboa, 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 identificada.

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 varian 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 MOUDESA, Sociedad Promotora legalmente constituida.

La fase B se desarrolla en terrenos propiedad de Dña. Dolores Peleteiro Ramos.

Como se definirá en el Plan de etapas de la presente documentación, la denominación A y B no presupone el desarrollo previo o prioritario de ninguna de las fases o subpolígonos.

En la documentación gráfica que se adjunta, entre la que se acompaña fotocopia del plano de la zona, de las Normas Subsidiarias de Teo, pueden comprobarse los extremos relativos a la delimitación explicada anteriormente.

Por todo ello tanto la fase A como la B tendrán consideración de SUBPOLÍGONOS, y de acuerdo con el apartado 2.4.3 de las Normas, relativo al sistema de compensación, podrán 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.

#### 1.2.-PARAMETROS DE EDIFICACION Y USO.

Según la documentación de las Normas Subsidiarias de Teo, son de aplicación para la redacción de Planes Parciales, las siguientes condiciones:

- Tipo de edificación: Colectiva, y unifamiliar aislada.

Edificabilidad: Vivienda colectiva

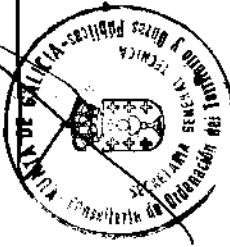
en bloque                    0,7      m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

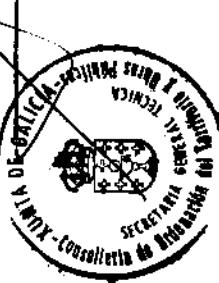
Vivienda colectiva

en cadena                    0,5      m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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.





### 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.

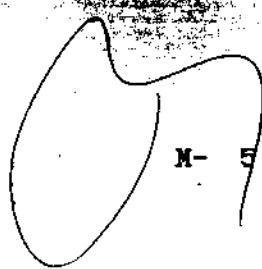
SUPERFICIE TERRENO: 68.350 m<sup>2</sup>. = 6.835 Has.

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

$$25 \times 6'835 = 171 \text{ VIVIENDAS}$$

M- 4

5



**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**

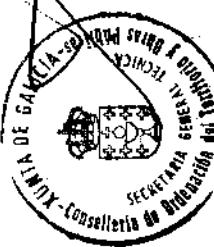
---

Zona II. viviendas colectivas.en bloque

11/07/84

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

5.400 m<sup>2</sup>.



M- 6

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

4.176 m<sup>2</sup>.

Zona H. 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>.

29 OTROS USOS. DOTACIONALES.

Zonas H. Docente

500 m<sup>2</sup>.

Zonas J. Deportivo privado

850 m<sup>2</sup>.

Zonas F. Centro cívico,

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.

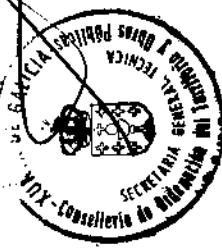
VOLUMEN TOTAL (1'9 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)

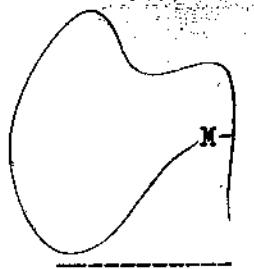
25.366 m<sup>2</sup>. de edificación residencial, con

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>.





8

TOTAL ..... 121.762 m<sup>3</sup>.

=====

que es menor que los 129.865 m<sup>3</sup>. máximos permitidos.

### 1.3.2.-SUBPOLIGONO B.

Superficie del terreno 29.870 m<sup>2</sup>. = 2'987 Has.

DENSIDAD: Número 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3 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: 72

$$\begin{aligned} --- &= 0,96 \quad (96\% \text{ del terreno total}) \text{ con} \\ 75 &\quad \text{edificabilidad de } 0'7 \text{ m}^2/\text{m}^2. \end{aligned}$$

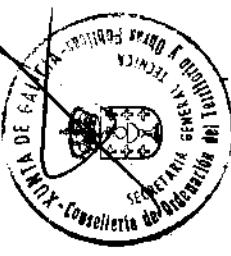
Aisladas: 3

$$\begin{aligned} --- &= 0'04 \quad (4\% \text{ del terreno total}) \text{ con} \\ 75 &\quad \text{edificabilidad de } 0'33 \text{ m}^2/\text{m}^2. \end{aligned}$$

Edificabilidad total máxima:

$$29.870 \times 0.96 \times 0'7 = 20.072 \text{ m}^2.$$

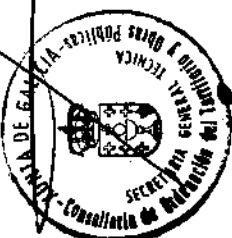
$$29.870 \times 0'04 \times 0'33 = 394 \text{ m}^2.$$



V OBRAS PÚBLICAS

Aprobado por la Orden de 26 de febrero de 1973  
Que introduce las modificaciones que en ella constan.

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO.



VOLUMEN

Volumen total máximo 1,9 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

$$29.870 \times 1,9 = 56.753 \text{ m}^3 \text{ edif.}$$

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:

1º VIVIENDAS

Zona M. viviendas colectivas en bloque.

12 viviendas de 150 m <sup>2</sup> .	1.800 m <sup>2</sup> .
12 viviendas de 130 m <sup>2</sup> .	1.560 m <sup>2</sup> .

Zona N. viviendas colectivas en cadena.

48 viviendas de 140 m <sup>2</sup> .	6.720 m <sup>2</sup> .
--------------------------------------	------------------------

Zona O. viviendas aisladas.

3 viviendas de 200 m <sup>2</sup> .	600 m <sup>2</sup> .
-------------------------------------	----------------------

TOTAL EN VIVIENDAS .....	10.680 m <sup>2</sup> .
--------------------------	-------------------------

2º OTROS USOS DOTACIONALES

CONTRAMARCA

M- 9

Zona I. Docente 400 m<sup>2</sup>.  
Zona G. Centro cívico, 5.563 m<sup>2</sup>.

TOTAL EN OTROS USOS ..... 5.963 m<sup>2</sup>.

TOTAL EDIFICACIONES ..... 16.643 m<sup>2</sup>.

menor que los 20.466 m<sup>2</sup>. admitidos, quedando un resto de 3.823 m<sup>2</sup>. que no se aprovechan.

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

10.680 m<sup>2</sup>. de edificación residencial con 3 m. de altura de plantas. 32.040 m<sup>3</sup>.

5.963 m<sup>2</sup>. de edificación para otros usos con 3,50 m. de altura de plantas. 20.870 m<sup>3</sup>.

TOTAL ..... 52.910 m<sup>3</sup>.

que es menor que los 56.753 m<sup>3</sup>. máximos permitidos.

#### EDIFICACION EXISTENTE.

En el subpolígono B existe hoy una edificación de la misma propiedad que el resto del subpolígono 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.



M- 10

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

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

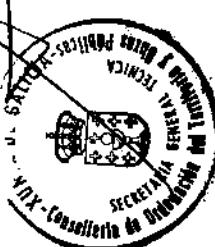
b) En cuanto a la asignación de usos pormenorizados, se definen en el plano de zonificación y se detalla en la Memoria.

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.



*C*

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.

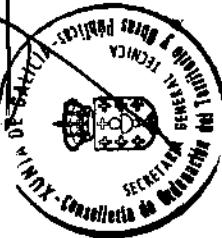
Se propone la dotación mínima como equipamiento comercial en el Subpolígono A y como equipamiento social en el B

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 linea, 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>. edificados.

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





M- 13

14

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

g) En cuanto a las redes 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).i) 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 Subsidiarias, 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.

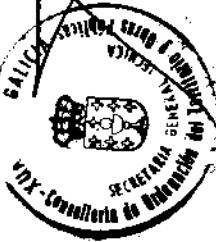
Para ello y en el apartado de "Compromisos de los urbanizadores", se incluye el compromiso entre ambos propietarios por el que se establecen las servidumbres recíprocas que garanticen la posibilidad de desarrollar la urbanización de un subpolígono sin contar con la

CONSELLERÍA DE ORDENACIONES DEL TERRITORIO

Y OBRAS PÚBLICAS

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

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO



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.

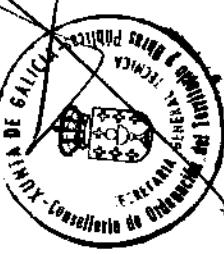
Serán de destino público, los viales de circulación rodada, designados con la letra Q, los peatonales con la P, las zonas verdes (jardines y zonas de juegos) con la R, las zonas de servicios de infraestructura (letras K y L), las dotaciones docentes (letras H e I), que serán entregadas al Ayuntamiento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

CONSELLERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y FEDATARIO

Aprobado por la Orden de

QUE INTRODUCE LAS MODIFICACIONES QUE EN ELLO COMITEN,

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO



M-15

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 sólamente 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.

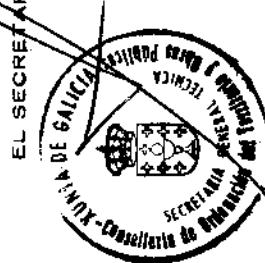
Al ser cada subpolígono de propietario único, no se formará la Junta de Compensación, pero cada promotor deberá presentar el proyecto de Compensación respectiva, en el que se incluya el parcelario antiguo y resultante, con el detalle de cada parcela, y la especificación de su destino.

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.

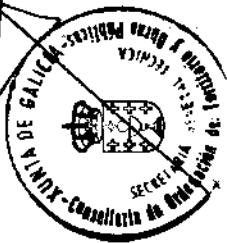
CONSELLERIA DE Gobernanza y Territorio

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



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

EN SECRETARIO GENERAL TECNICO,



17

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 tipologicas de las distintas parcelas residenciales, de las que se procurará establecer un prorrato 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 topograficamente más alta de la delimitada por las Normas Subsidiarias Municipales como de suelo apto para urbanizar.

Para ello se distribuyen las distintas tipologias 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

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

De esta forma, se crean cuatro accesos por la carretera local a Poboa, 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 m<sup>2</sup>.

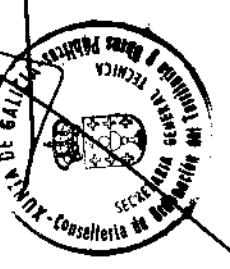
Parcela J. Zona deportiva privada ..... 3.610 m<sup>2</sup>.

Parcela F. Centro cívico ..... 9.800 m<sup>2</sup>.

Zona L. Canalizaciones e instalaciones ..... 2.900 m<sup>2</sup>.

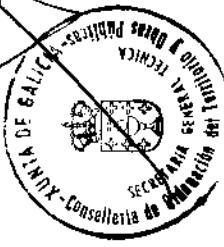
Zona K. Canalizaciones e instalaciones ..... 200 m<sup>2</sup>.

Parcelas viviendas colectivas en bloque:



Aprobado por la Orden de  
6 AGO. 1990

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



Parcela N.1 para 12 viviendas .....	1.250 m2.
Parcela N.2 para 12 viviendas .....	1.050 m2.
Parcela N.3 para 12 viviendas .....	1.150 m2.
Parcela N.4 para 12 viviendas .....	1.350 m2.
Parcela N.5 para 12 viviendas .....	1.300 m2.
Parcela N.6 para 12 viviendas .....	1.270 m2.
	7.370 m2.

Parcelas viviendas colectivas en cadena:

Parcela N.1 para 5 viviendas .....	1.120 m2.
Parcela N.2 para 6 viviendas .....	1.085 m2.
Parcela N.3 para 4 viviendas .....	830 m2.
Parcela N.4 para 6 viviendas .....	1.100 m2.
Parcela N.5 para 6 viviendas .....	1.100 m2.
Parcela N.6 para 7 viviendas .....	1.380 m2.
Parcela N.7 para 4 viviendas .....	880 m2.
Parcela N.8 para 6 viviendas .....	1.100 m2.
Parcela N.9 para 6 viviendas .....	1.100 m2.
Parcela N.10 para 3 viviendas .....	850 m2.
Parcela N.11 para 5 viviendas .....	1.000 m2.
Parcela N.12 para 6 viviendas .....	2.200 m2.

M-18

19



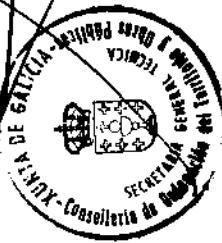
M- 19

20

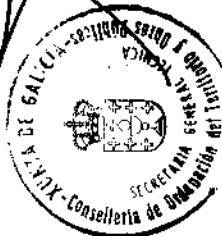
Parcela N.13 para 6 viviendas ..... 1.100 m<sup>2</sup>.  
Parcela N.14 para 6 viviendas ..... 1.100 m<sup>2</sup>.  
Parcela N.15 para 6 viviendas ..... 1.100 m<sup>2</sup>.  
15.945 m<sup>2</sup>.

Parcelas viviendas aisladas:

Parcela 0.1 para 1 vivienda ..... 590 m<sup>2</sup>.  
Parcela 0.2 para 1 vivienda ..... 585 m<sup>2</sup>.  
Parcela 0.3 para 1 vivienda ..... 830 m<sup>2</sup>.  
Parcela 0.4 para 1 vivienda ..... 550 m<sup>2</sup>.  
Parcela 0.5 para 1 vivienda ..... 550 m<sup>2</sup>.  
Parcela 0.6 para 1 vivienda ..... 550 m<sup>2</sup>.  
Parcela 0.7 para 1 vivienda ..... 550 m<sup>2</sup>.  
Parcela 0.8 para 1 vivienda ..... 700 m<sup>2</sup>.  
Parcela 0.9 para 1 vivienda ..... 550 m<sup>2</sup>.  
Parcela 0.10 para 1 vivienda ..... 550 m<sup>2</sup>.  
Parcela 0.11 para 1 vivienda ..... 550 m<sup>2</sup>.  
Parcela 0.12 para 1 vivienda ..... 550 m<sup>2</sup>.  
Parcela 0.13 para 1 vivienda ..... 840 m<sup>2</sup>.  
Parcela 0.14 para 1 vivienda ..... 550 m<sup>2</sup>.  
Parcela 0.15 para 1 vivienda ..... 550 m<sup>2</sup>.



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



Parcela O.16 para 1 vivienda .....	550 m2.
Parcela O.17 para 1 vivienda .....	550 m2.
10.145 m2.	
<b>Vias peatonales:</b>	
P .....	986 m2.
<b>Viales vehiculos y anejos:</b>	
Q .....	8.693 m2.
Zona RA1. Jardines públicos ..	5.716 m2.
Zona RA2. Juegos de niños ....	1.155 m2.
<hr/>	
TOTAL .....	68.350 m2.
<hr/>	
<b>1.8.2.-PARCELACION EN SUBPOLIGONO B.</b>	
Se compone de las siguientes parcelas en las que se indica número de viviendas y superficie de cada parcela.	
Parcela G Centro Civico .....	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.

M-21

Parcela M.8 para 12 viviendas 1.557 m<sup>2</sup>.

2.947 m<sup>2</sup>.

Parcelas viviendas colectivas en cadena:

Parcela M.16 para 6 viviendas 840 m<sup>2</sup>.

Parcela M.17 para 6 viviendas 1.070 m<sup>2</sup>.

Parcela M.18 para 5 viviendas 840 m<sup>2</sup>.

Parcela M.19 para 6 viviendas 1.336 m<sup>2</sup>.

Parcela M.20 para 5 viviendas 770 m<sup>2</sup>.

Parcela M.21 para 5 viviendas 765 m<sup>2</sup>.

Parcela M.22 para 8 viviendas 1.260 m<sup>2</sup>.

Parcela M.23 para 7 viviendas 1.240 m<sup>2</sup>.

8.121 m<sup>2</sup>.

Parcelas viviendas aisladas:

Parcela O.18 para 1 vivienda 620 m<sup>2</sup>.

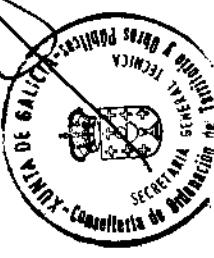
Parcela O.19-0.20 para 1 + 1 viviendas ..... 2.012 m<sup>2</sup>.

2.722 m<sup>2</sup>.

Viales vehículos:

Q ..... 2.901 m<sup>2</sup>.

Zona RB1 Parque y jardín público 2.681 m<sup>2</sup>.



Zona RB2 Juegos niños

346 m<sup>2</sup>.

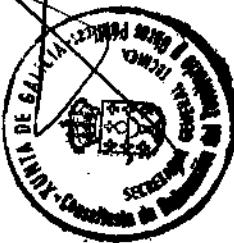
23  
TOTAL ..... 29.870 m<sup>2</sup>.

GARANTIA DE ORDENACION DEL MATERIALES  
y otras suministras

Aprobado por la Orden de 6 AGO. 1950

Que introduce las modificaciones que se dan en el

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO.



24  
OR- 1

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

### MUNICIPIO DE TEO.

#### 2. ORDENANZAS REGULADORAS.

##### 2.1. CONDICIONES DE USO.

El uso prioritario de acuerdo con las Normas Subsidiarias de Teo para la zona de suelo apto para urbanizar es el residencial.

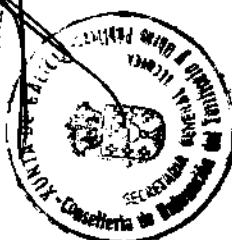
Además de éste, y como complemento del mismo, se señalan como compatibles los usos siguientes de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento y con las mencionadas Normas.

Usos comercial, hotelero, deportivo (público y privado), docente (público y privado), cultural,

CONSELLERIA DE ORDENACION DEL TERRITORIO  
Y OBRAS PÚBLICAS

Aprobado por la Orden de 10 de AGU. 1980  
Que introduce las modificaciones que en ella constan.

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO.





religioso, asistencial (público y privado), recreativo, servicios, aparcamientos y espacios libres.

Como usos incompatibles en el plan parcial, se señalan los siguientes:

Industrial, en todas sus variantes y situaciones (salvo los que sean complemento de servicios o instalaciones comerciales como podría ser una instalación de lavado de vehículos), militar, agrícola y ganadero.

A continuación se regulan las condiciones para cada uso concreto de los que se han mencionado.

- a) USO RESIDENCIAL.

Se admite únicamente en las parcelas señaladas en los planos para este fin, de modo que no se sobrepasen las previsiones de diseño ni en número ni en superficie. Se considera compatible el uso de parte de una vivienda para despacho profesional o pequeño taller artesanal.

- b) USO COMERCIAL. USO HOTELERO.

Se admite únicamente en las zonas designadas al efecto para centro cívico y equipamientos.

- c) DEPORTIVO.

Se admite en cualquier situación, aunque se diseña una parcela concreta para uso deportivo privado del subpolígono A.

d) DOCENTE.

Se admite en las parcelas designadas al efecto (de cesión municipal) y en las designadas para centro cívico.

OR- 3



- a) CULTURAL, RECREATIVO Y RELIGIOSO.

Se admite en las parcelas destinadas a centro cívico.

- f) APARCAMIENTOS.

Se admiten en todas las parcelas, situadas en plantas bajas, sótanos y semisótanos.

- g) ESPACIOS LIBRES.

Entre ellos se distinguen:

**Jardines privados.**

Son todos los espacios sobrantes de la edificación dentro de cada parcela. Su uso es compatible con el deportivo.

**Parques y jardines públicos, de recreo y expansión.**

Se ubican en las zonas de cesión grafiadas al efecto.

Se pormenorizan los usos de jardines, y zonas de juego y recreo de niños. No se admiten otros usos distintos en estas zonas, ni edificación de ningún tipo. Su superficie total supera la mínima prevista en Reglamento de Planeamiento, y su urbanización es de cuenta de los promotores.

**Otros espacios libres complementarios.**

Comprenden espacios residuales, de defensa y retranqueo de viales, zonas reservadas para implantación de obras de infraestructura (transformador, depósitos generales de agua, traída de suministros, etc.) que serán de cesión al municipio, pero no contabilizan en el cómputo de superficies mínimas del sistema de espacios libres.



OR- 4

## 2.2.-URBANIZACION.

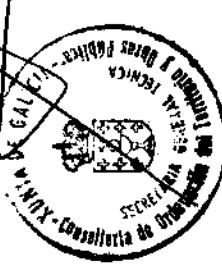
Las obras de urbanización exteriores a la superficie de las distintas parcelas, serán acometidas por los promotores, previa presentación del proyecto de urbanización correspondiente.

En el mismo se incluirán las partidas necesarias para la construcción de:

- Viales para vehículos, de acuerdo con la red viaria proyectada en el Plan Parcial, incluyendo aceras.
- Viales peatonales.
- Aceras y espacios residuales.
- Jardines públicos y zonas de juego y recreo de niños.
- Zonas de aparcamiento anexas a viales (sin incluir las que se adscriben a parcelas de promoción privada, que se desarrollarian con el proyecto correspondiente).

Obras de infraestructura incluyendo:

- Redes de agua, electricidad y alcantarillado con toma por acometidas en cada parcela.
- Acometida y conexión con redes generales de acuerdo con lo que se señale en el apartado de evaluacion de implantacion de servicios del presente Plan.
- Instalación de alumbrado público en viales.



OR- 5

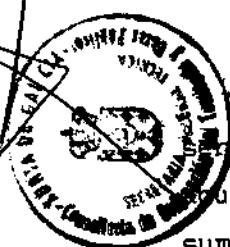
- Canalización enterrada de teléfonos.
- Red de distribución de gas.
- Previsión para la instalación de un centro de transformación.
- Previsión para la evacuación de aguas residuales, de acuerdo con lo que se define en el apartado de evaluación de la implantación de servicios del presente Plan, tanto en instalaciones transitorias como definitivas.
- Redes para riego de espacios libres públicos. No se prevé la recogida de aguas pluviales sobre jardines o espacios libres públicos o privados.
- Previsión para la instalación de una estación de bombeo y acumulación de agua potable, y de riego de acuerdo con el mencionado apartado del Plan.

Además se incluirá en el proyecto de urbanización, de necesario, el bombeo requerido, los depósitos de acumulación, y toda la previsión económica que resuelva el suministro de agua y evacuación de residuales.

Todas estas previsiones se incluyen y se valoran en el estudio económico de la implantación de servicios y urbanización del presente Plan.

#### 2.2.1.-CONDICIONES DE LA URBANIZACION GENERAL.

Se realizará, en cuanto a viales, de acuerdo con el diseño del Plan. El ancho total previsto para viales



interiores de vehículos es de 12,00 metros, de los cuales 8.00 metros serán de calzada y 2.00 metros de aceras a cada lado, con baldosa de acera sobre o parterres en un 50% y solera y bordillo de hormigón o piedra. La calzada, con 18-20 cm. de afirmado, riego semiprofundo de 4 kg. de ECR-2, y riegos superficial y de sellado.

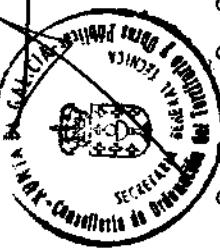
Contendrán las bocas de riego e hidrantes de incendio necesarias. Estas últimas, de 80 mm., y con un caudal mínimo de 500 l/min. por hidrante aún en el caso en que funcionen dos simultáneamente.

En las zonas periféricas se incluirá el ensanche y mejora del camino público al Oeste del Polígono (hoy ensanchado y asfaltado, aunque no lo suficiente) así como la acera marginal al mismo.

Asimismo se incluirá el remate circundante con frente a las otras dos carreteras, ajardinando y resolviendo la recogida de aguas superficiales en cunetas.

En cuanto al ajardinamiento, se incluirá en las zonas de jardines y recreo a ceder el sistema de riego, la preparación del terreno, siembra de césped, plantación de árboles de hoja caduca, y el diseño de las zonas de juego de niños, en las que se incluirán parques de suelo de cemento, parques de arena limpia, y elementos de recreo que no contengan materiales ni aristas que supongan peligro por golpes, ni permitan caídas de cierta altura, y que se definirán en el Proyecto de Urbanización.

En cuanto a las vías peatonales, se incluirá longitudinalmente y centrada una acera de 1,50 metros de ancho y ajardinado natural en el resto del ancho.



La zona libre que se sitúa entre los subpolígonos A y B, en todo su linde, se prevé con el fin de albergar canalizaciones de agua. Su remate será como el de las vías peatonales pero con la dimensión que resulte de la parcelación, por ser terreno residual.

Todas las obras mencionadas anteriormente en este apartado son de cesión municipal dentro de los plazos que se establezcan más adelante.

**-Abastecimiento de aguas.**

Se dimensionará de acuerdo con un consumo de 200 litros por habitante y dia. Se hará con la previsión de cinco habitantes por vivienda, y de 50 l./dia por cada 100 metros de edificación en otros equipamientos (centro cívico, escolar, etc.).

**-Red de saneamiento.**

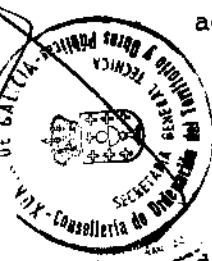
Se estudiará de forma coherente con la de agua potable además de la red de pluviales que corresponda.

**-Red de energía eléctrica.**

Se tendrá en cuenta por vivienda una electrificación media. Se realizará enterrada y se dejará una arqueta de acometida por parcela.

**-Alumbrado público.**

Permitirá una iluminación nocturna media sobre aceras de 15 lux.



31  
OR- 8

## 2.2.2.-CONDICIONES DE LA URBANIZACION EN INTERIORES DE PARCELAS.

No se incluirán en el proyecto de urbanización las obras de aceras y ajardinamientos interiores de ninguna parcela, así como tampoco los aparcamientos interiores de cada parcela, que se realizarán en los correspondientes proyectos de obras.

Dichas obras formarán parte de los proyectos de construcción correspondientes y deberán cumplir determinados requisitos:

### CIERRES.

Solo serán obligatorios los cierres de jardines privados, en las traseras de las parcelas colectivas de viviendas en cadena y en todo el perímetro de las individuales.

En cualquier caso podrá ser sustituido por seto vegetal, salvo si da frente a vía pública.

Los cierres que den a vías públicas deberán tener un zócalo en piedra natural de al menos 50 cm. de altura, y reja o malla metálica hasta no más de 2 m., pintada o lacada en blanco. Los esquiniales y jambas de cancelas serán de piedra natural u hormigón visto.

### ACERAS Y PASOS DE COCHE.

Las aceras se realizarán en las mismas condiciones que en las vías públicas. Los pasos de coche a garajes o aparcamientos podrán ser en solera de hormigón.

Las aceras de acceso principal a viviendas podrán ser de losas o encachados de piedra.

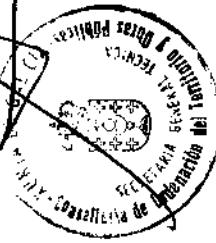
CONSEJO DE GOBIERNO DEL TERRITORIO

Y OBRAS PÚBLICAS

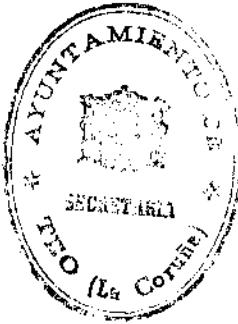
Aprobado por la Orden de 5 de Junio de 1990

Que introduce las modificaciones que en ella constan.

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO,



OR- 9



### **APARCAMIENTOS EXTERIORES.**

Deberán realizarse en las mismas condiciones que las calzadas o solera de hormigón.

No se impone su instalación obligatoria al contarse con garajes o plazas de garage interiores para todas las viviendas.

Será obligatorio urbanizar y ajardinar la superficie sobrante dentro de cada parcela, que no esté ocupada por otras construcciones. Dicha obligación afecta a los propietarios de las viviendas o edificios una vez construidas las edificaciones.

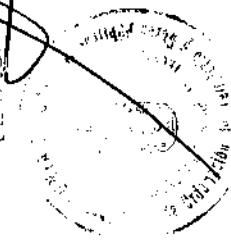
También será obligatoria la conservación de la urbanización interior por parte de los propietarios.

### **2.3.-CONDICIONES DE VOLUMEN DE LAS EDIFICACIONES.**

Se incluyen a continuación las condiciones que deben reunir las distintas edificaciones del Plan, que se tratan por separado según la tipología de las mismas debido a que el diseño puede estar más o menos predeterminado.

#### **2.3.1.-VIVIENDAS COLECTIVAS.**

Son las que se agrupan en parcelas comunes; En esta tipología se incluyen viviendas en bloque y en cadena. Se realizarán en promociones conjuntas que completen una parcela completa de las diseñadas en el Plan. Se regirán



OR-10

por la Ley de Propiedad Horizontal, estableciéndose en principio una comunidad por parcela.

#### 2.3.1.1.-VIVIENDAS COLECTIVAS EN BLOQUE.

Se ubican en la zona Oeste de ambos subpolígonos.

##### ALTURA MAXIMA.

Su altura máxima será de bajo y tres plantas, más 1 m. de semisótano si el desnivel lo exigiera, medidos en cualquier punto del perímetro de cada bloque.

En cada bloque no se podrán superar los 1632 m<sup>2</sup>. construidos en viviendas, superficie en la que no contabilizan zonas comunes de acceso, ni garajes, trasteros, o porches ni terrazas abiertas a tres caras, de acuerdo con el criterio general de las Normas subsidiarias del municipio.

Se diseñan seis bloques similares con la misma limitación, en las zonas designadas con la letra M en planos.

##### RETRANQUEOS.

Distancia mínima entre bloques 9,00 metros. Retranqueo mínimo a linderos con otras parcelas 3,00 metros, salvo en linderos con terrenos destinados a albergar instalaciones (canalizaciones, transformador etc.) en que no se señalan retranqueos.

Los retranqueos y distancias al lindero del parque serán de dos metros y se deberá respetar el lindero diseñado en los planos de zonificación toda vez que el parque público no puede modificarse formalmente de

24  
OR- 11

acuerdo con las limitaciones impuestas por la Ley del Suelo para modificación de zonas verdes.

#### ALTURAS DE PISOS.

Altura máxima en dependencias de viviendas 3,00 metros. Altura máxima en bajos, si no existen en ellos viviendas, 3,50 metros.

#### CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA MAXIMA.

Sólo podrá construirse sobre la altura máxima: La cubierta, con una pendiente máxima de treinta grados medidos desde las alineaciones de fachadas, con una altura máxima de cumbre de 4,00 metros. Dicho volumen solo podrá ser sobrepasado por espacios para maquinaria de ascensores, instalaciones, etc. que requieran ser ubicadas sobre el edificio, así como chimeneas, antenas pararrayos, etc.

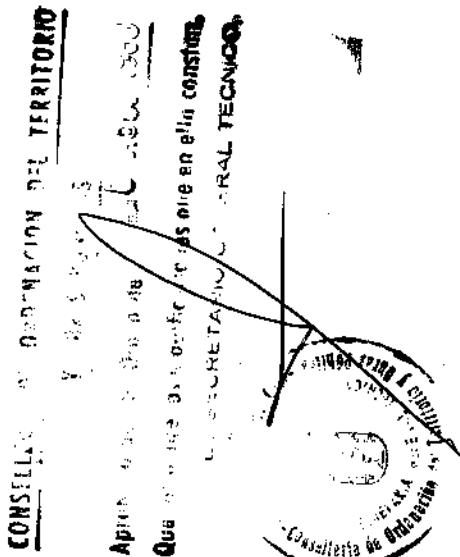
Tambien podran sobreasar dicha linea las luminarias o buhardillas que iluminen el espacio que queda bajo la cubierta mencionada. Dicho espacio solo podrá ser ocupado por trasteros.

No obstante lo anteriormente dicho, se permitirán soluciones a dos aguas, u otras, similares, (aunque se produzcan hastiales verticales desde la línea de fachada.

#### CONDICIONES DE DISEÑO.

Se señalan parcelas que contienen un bloque de viviendas colectivas.

Se tramitará proyecto de cada uno o mas bloques y sus parcelas completas y se podrá variar el diseño de las edificaciones que se dibuja en planos siempre que no se



CR- 12

aumente su edificabilidad, alturas y volumen, ni se supere el 50% de superficie de ocupación, ni se varien los lindes de cada parcela, siendo el lindero con los jardines públicos ( zona verde ) inalterable ni siquiera mediante un estudio de detalle.

#### 2.3.1.2.-VIVIENDAS COLECTIVAS EN CADENA.

No se diseña la edificación pudiendo hacerse libremente sin sobrepasar las condiciones que a continuación se limitan. Se ubican en las zonas centrales de la Ordenación.

##### ALTURA MAXIMA:

2 plantas en la zona con terreno más alto, más 1 m. de semisótano y 3 plantas en la zona de terreno más bajo.

Estas alturas se medirán de suelo terminado a cornisa y en los puntos medios de las fachadas.

##### EDIFICABILIDAD MAXIMA:

145 m<sup>2</sup>. construidos sobre rasante por vivienda en el subpolígono A. 140 m<sup>2</sup>. construidos por vivienda, en el subpolígono B. y con excepción 170 m<sup>2</sup>. construidos sobre rasante en viviendas, situadas en extremo de cadena en ambos subpolígonos ( con fachada a tres caras ).

En estas superficies no contabilizan ni porches o terrazas abiertas, ni trasteros, ni garajes, de acuerdo con el criterio general de las Normas Subsidiarias de Teo.

**RETRANQUEOS.**

A linderos laterales de cada parcela, pueden adosarse. A linderos frontales y traseros de la cadena, la linea de fachada de las viviendas se mantendrá a no menos de cuatro metros. Los garajes, con una sola planta, podrán avanzarse hasta el lindero frontal o alineación de parcela. A linderos laterales en caso de vivienda en extremo de cadena, el retranqueo minimo será de dos metros para la linea de fachada de la vivienda y cualquier cuerpo volado con luces.

**ALTURA DE PISOS:**

Las limitaciones son las mismas que se definen para viviendas colectivas en bloques y con las mismas condiciones.

**CONDICIONES DE DISEÑO.**

Podrá diseñarse de forma distinta o no a la dibujada en planos, siempre que se trate un proyecto único, y no se sobreponga la edificabilidad prevista ni se supere el 50% de superficie de ocupación.

**CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA MAXIMA.**

Las condiciones son las mismas que se definen para las viviendas colectivas en bloques. No obstante, si no se agota el volumen en plantas inferiores, el diseño de cubierta y su uso pueden completar éste, vinculado a la vivienda correspondiente.



OR-14



### 2.3.2. VIVIENDAS AISLADAS.

Se ubican en las zonas figuradas en plano de zonificación. No se diseña la edificación pudiendo hacerse libremente sin sobrepasar las condiciones que a continuación se limitan, ni una ocupación superior al 20 % de la parcela

#### ALTURA MAXIMA:

2 plantas y 6,50 metros, medidos de suelo a cornisa en la fachada con el terreno mas alto..

En el resto de las fachadas y dado el desnivel del terreno, podrá incrementarse la altura con la creación de un semisótano hasta un total de 8 m. siempre que el destino de dicho semisótano sea de servicios complementarios de la vivienda ( trastero, bodega, garaje, vestuarios, sala de juecos, etc. ). En otro caso, deberá blanquearse la cubierta hasta que se mantenga la limitación de altura de dos plantas.

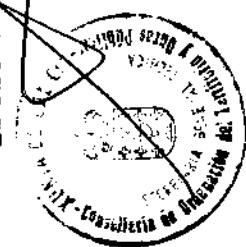
#### EDIFICABILIDAD MAXIMA:

200 m<sup>2</sup>. construidos sobre rasante en cada parcela, sobre la que solo se podrá edificar una sola vivienda. En esta superficie no contabilizan ni porches o terrazas abiertas, ni trasteros, ni garajes.

#### RETRANQUEOS:

A cualquier lindero, 3,00 metros.

#### ALTURA DE PISOS:





Altura máxima para cada una de las plantas 3,00 metros.

#### **CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA MAXIMA.**

Las limitaciones son las mismas que se definen para las viviendas colectivas en bloques y con las mismas condiciones, como condición volumétrica.

No obstante, si no se agota el volumen en plantas inferiores el diseño de espacios en cubiertas y su uso es libre hasta completar éste, quedando vinculado a la vivienda correspondiente.

#### **2.3.3.-EDIFICACIONES PARA EQUIPAMIENTOS Y CENTRO CIVICO.**

No se diseña la edificación pudiendo hacerse libremente sin sobrepasar las condiciones que a continuación se limitan. Se ubican en parcelas lindantes con la Carretera de Santiago-La Estrada, según plano de zonificación.

##### **ALTURA MAXIMA:**

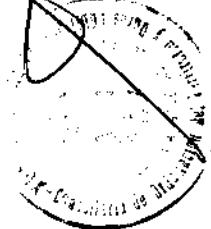
3 plantas sobre rasante medidas de suelo a cornisa.

##### **EDIFICABILIDAD MAXIMA.**

La expresada como edificabilidad total para estas parcelas en el estudio volumétrico de la memoria, sobre rasante

##### **RETRANQUEOS.**

Al lindero con la Carretera de Santiago-La Estrada, 20,00 metros.



OK- 15

Al lindero entre los subpolígonos A y B, 12,00 metros.  
 Al lindero hacia la Carretera a Poboa, 10,00 metros.  
 Al resto de los linderos, 3,00 metros.

#### ALTURA DE PISOS:

Altura máxima para cada una de las plantas, serán las precisas para no sobrepasar los 10,50 m. en tres plantas o la proporción correspondiente si son menos de tres plantas.

#### CONDICIONES DE DISEÑO Y COMPARTIMENTACION.

Para la obtención de licencia de obras parcial en cada una de las zonas mencionadas, en cada subpolígono, deberá presentarse estudio de detalle de toda la zona del subpolígono que se trate.

Para obtención de licencia de obras para la total edificación en una de las zonas de uno de los subpolígonos, bastará con la presentación de los proyectos de obras, en los que se justifique que no se sobrepasan la edificabilidad y retranqueos expresados.

Los espacios residuales no edificados, deberán ajardinarse, pudiendo estar destinados a aparcamiento de la superficie que se considere apropiada.

En la edificabilidad expresada no contabilizan los aparcamientos en el interior de la edificación siempre que estén en planta baja o sótanos, ni los locales destinados a almacenamiento, instalaciones y servicios comunes del edificio siempre que se ubiquen en sótanos. La compartimentación de cada zona en parcelas menores podrá realizarse siempre que se mantenga la parcela mínima de 500 m<sup>2</sup>., y que se expresen las condiciones de adoso, o retranqueo en su caso, en el correspondiente

40  
 proyecto (estudio de detalle en caso de que no se promueva a la vez la totalidad del conjunto).

Es obligatoria la dedicación a uso comercial (u otro servicio de interés público y social) de al menos 2 m<sup>2</sup>. edificados por vivienda, es decir 342 m<sup>2</sup>. en el polígono A y 150 m<sup>2</sup>. en el B. Los 20 m. de retranqueo al lindero frontal por la carretera de la Estrada se destinarán preferentemente a aparcamiento en superficie.

#### 2.3.4.-ZONA DEPORTIVA PRIVADA.

En el subpolígono A., la única edificación permitida es la destinada a local social, bar privado y vestuarios. No se diseña la edificación pudiendo hacerse libremente sin sobrepasar las condiciones que a continuación se limitan.

##### ALTURA MAXIMA:

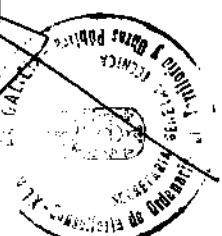
2 plantas sobre rasante.

##### EDIFICABILIDAD MAXIMA:

Subpolígono A:

La expresada como edificabilidad total para esta parcela en el estudio volumétrico de la memoria, es decir 850 m<sup>2</sup>. construidos.

En esta superficie no contabilizan ni porches ni terrazas abiertas, ni garajes o almacenes interiores que se ubiquen en bajo, semisótano o sótano. Tampoco los servicios comunes del edificio situados en sótano o semisótano.



41  
OR-18

#### RETRANQUEOS:

A cualquier lindero 4,00 metros mínimo, salvo el retranqueo legal a la carretera a Poba que deberá de respetarse, que como mínimo será de 10,00 m.

#### ALTURA DE PISOS.

Altura máxima para la planta baja 4,00 metros; altura máxima para el resto de plantas 3,00 metros.

#### CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA MAXIMA.

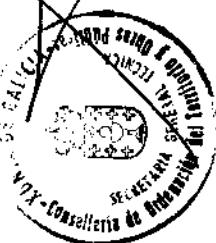
Las limitaciones son las mismas que se definen para las viviendas colectivas en bloques y con las mismas condiciones.

#### OTRAS CONDICIONES.

En el proyecto de obras, se expresará claramente el tratamiento dado al resto de la parcela para usos deportivos. Si bien se prevé pueda construirse en la misma una piscina y dos pistas de tenis, se deja a elección de los promotores o usuarios dicha determinación.

#### 2.3.5.-DOTACIONES PARA CENTROS DOCENTES.

Se propone el uso de unidad para preescolar en el subpolígono A y de guardería en el B. No se diseña la edificación pudiendo hacerse libremente sin sobrepasar las condiciones que a continuación se limitan,





42  
OR-19

**ALTURA MAXIMA:**

2 plantas sobre rasante.

**EDIFICABILIDAD MAXIMA.**

Se define de 500 m<sup>2</sup>. construidos para cada parcela. En esta superficie no contabilizan ni porches ni terrazas abiertas, ni garajes, almacenes, o zonas de servicios comunes o instalaciones que se ubiquen en plantas baja o de sótano.

**RETRANQUEOS.**

A todos los linderos 4,00 metros mínimo.

**ALTURA DE PISOS.**

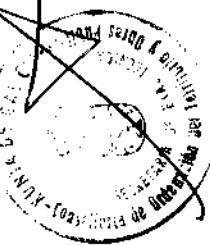
Planta baja máximo 4,00 metros. Otras plantas máximo de 3,00 metros.

**CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA MAXIMA.**

Las limitaciones son las mismas que se definen para las viviendas colectivas en bloques y con las mismas condiciones.

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

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO



**2.3.6.-OTRAS RESERVAS Y DOTACIONES.**

El resto del suelo no considerado anteriormente, no es edificable. Por ello no se incluye condición alguna para su volumen. En las reservas de terreno para albergar instalaciones, transformador, bombeo, etc. se procurarán realizar enterradas en lo posible todas las construcciones



que no contabilizan como tal volumen. De quedar elementos vistos se trataran con los mismos materiales que se definen en el apartado 2.6 Normas de diseño

En el resto del suelo (zonas verdes, viales, etc. no se permite ningún tipo de construcción en volumen).

#### 2.3.7.-OTRAS CONSIDERACIONES.

En general, aparte de los retranqueos anteriormente expuestos, deberán de respetarse como prevalentes los que señale la legislación vigente en cuanto a distancia a carreteras, caminos, etc. que sean de aplicación.

Independientemente de lo expuesto anteriormente, el retranqueo de cualquier edificio al límite de cada subpolígono no podrá ser inferior a la mitad de la altura, salvo en los que se incluye su diseño en los planos del Plan Parcial.

#### 2.3.8.-MODIFICACIONES DE LA EDIFICABILIDAD.

Podrá disminuirse la edificabilidad de cualquier parcela. Si se desea aumentar la misma, deberá tramitarse Estudio de Detalle que recoja la variación en la mencionada parcela y en la otra en que se reduzca en la misma cuantía con el fin de no variar la edificabilidad total del subpolígono. La ocupación de cada parcela tampoco puede sobrepasar lo establecido.

## 2.4.-ORDENANZA DE LA EDIFICACION RESIDENCIAL.

### 2.4.1.-DEPENDENCIAS DE LAS VIVIENDAS.

Las superficies mínimas útiles de las distintas dependencias son las siguientes:

Estar-comedor .....	16 m <sup>2</sup> .
Cocina .....	6 m <sup>2</sup> .
Dormitorio principal .....	10 m <sup>2</sup> .
Dormitorio doble .....	8 m <sup>2</sup> .
Dormitorio individual .....	6 m <sup>2</sup> .
Cuarto de baño .....	3 m <sup>2</sup> .

El programa mínimo obligatorio para una vivienda es el que contenga al menos un cuarto de estar, una cocina, un dormitorio principal y un cuarto de baño.

En caso de unir la cocina al cuarto de estar, la pieza resultante deberá tener una superficie total de 18 m<sup>2</sup> útiles.

Los pasillos de acceso a estar, cocina y dormitorios tendrán un ancho mínimo de un metro. Los vestíbulos tendrán el ancho mínimo de 1,20 y una superficie mínima de 1,8 m<sup>2</sup>.

La altura de techo mínima en habitación vivideras será de 2,40 m., pudiendo rebajarse hasta 2,20 y en puntos donde la estructura lo exija.

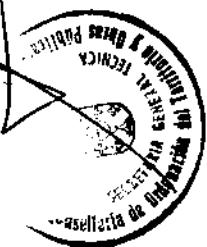
RIO

6 AÑO 1990

s que en ella consten  
GENERAL TECNICO

API QU

CONSEJO



#### 2.4.2.-VENTILACION:

Todas las habitaciones, estancias y dependencias vivideras, tendrán ventilación e iluminación directas al exterior.

Los aseos, cuartos de baño y cocinas que abran a cuartos de estar, ventilarán por chimenea de aspiración estática prefabricada homologada por MOPU.

Los sótanos, sea cual sea su uso, dispondrán de una chimenea similar al menos cada 200 m<sup>2</sup>. si no tuvieran ventilación directa, o extracción forzada.

#### 2.4.3.-ASCENSORES.

De existir se atendrá a la legislación general.

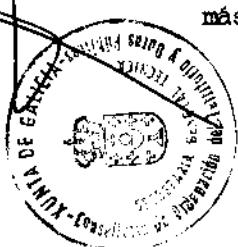
#### 2.4.4.-ESCALERAS.

Tendrán como mínimo 1 metro de ancho libre en cualquier punto, si son para uso colectivo.

En viviendas unifamiliares dicho ancho podrá reducirse a 0,80 metros.

Se evitarán tramos continuos, sin rellano, con más de doce peldaños.

No se exige iluminación ni ventilación directa, pero si iluminación substitutoria cenital en edificios de tres o más plantas.





Los tramos de escaleras que superen un desnivel mayor de un metro dispondrán de barandilla de al menos de 0,90 metros de alto.

#### 2.4.5.-PORTALES.

Deberán tener como mínimo 2 metros de ancho libre en accesos colectivos. Dicho ancho se mantendrá desde la puerta hasta conectar con la zona de ascensor o escalera. Podrá estrecharse dicho paso hasta el ancho de 1 m. mínimo en zonas en que un pilar, chimenea, caja de ascensor, etc. lo haga necesario.

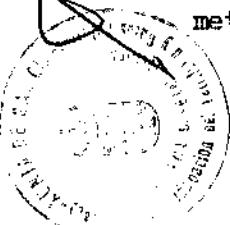
No se mantendrá el ancho de dos metros si uno de los laterales está abierto con barandilla hacia otro espacio (rampa, porche, etc.). En ese caso el paso será de 1,35 m. de ancho mínimo.

#### 2.4.6.-CUERPOS VOLADOS.

Podrán diseñarse cuerpos volados a partir de la alineación de fachada que no podrán sobrepasar el vuelo de 1,40 m. si dicha alineación está en el límite del retranqueo que le corresponda.

No se pone limitación al diseño y extensión de los vuelos cerrados, siempre que no se sobreponga la limitación de edificabilidad que corresponda.

No podrán diseñarse cuerpos volados a menos de 3 metros de altura libre si por debajo existe paso público de algún tipo (acera pública, cualquier tipo de vial, etc.) o de 2.20 metros si el paso es de los usuarios de cada parcela.





A los efectos de diseño de cubierta, la limitación de pendiente de  $30^{\circ}$  para definir el volumen de la misma es a contar desde la línea exterior del vuelo, más el alero.

Los cuerpos volados podrán situarse en cualquier punto de la linea de fachada, incluso junto a los límites de cada finca con la edificación o propiedad lindante, sin más que respetar lo que a efectos de luces y retranqueos señala el Código Civil.

#### 2.4.7.-PATIOS.

Se intenta fomentar un tipo de diseño de edificaciones que permitan que todas las habitaciones vivideras sean exteriores sin necesidad de utilizar patios interiores de parcela.

No obstante, si se hace necesario su uso, deberá diseñarse el patio con la condición de que su anchura sea tal que pueda inscribirse un circulo de diametro minimo igual a  $1/3$  de la altura total del patio, ( con un mínimo de 3 m.) medida desde el nivel de suelo de las dependencias más bajas que tengan que utilizarlo hasta el punto mas alto de la coronación de los paramentos que lo forman, (sin contar casetones de ascensor o escalera).

#### 2.4.8.-APARCAMIENTOS.

Los interiores deberán estar situados en planta baja, sótano y semisótano.



DR- 25

Sí para su acceso es preciso la utilización de una rampa ésta deberá tener 3 m. de ancho mínimo en garajes comunitarios y 2,70 m. en los de un solo usuario.

La pendiente máxima de la misma será del 16% en garajes comunitarios y del 18% en los de un solo usuario.

Es obligatoria la previsión de una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de cada parcela residencial.

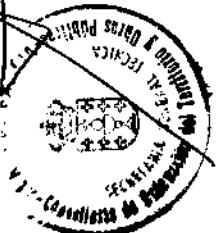
Las plazas de garaje en aparcamientos comunitarios deberán tener un tamaño de 4,50 x 2,20 m. Dichas dimensiones podrán ser menores en plazas que excedan de las precisas para completar una por vivienda.

Dichas plazas se ubicarán dentro de la parcela, en el exterior al aire libre, en el interior de la edificación y/o en los bajos de la misma.

Las plazas de aparcamiento al aire libre pero en el interior de cada parcela no se consideran anexas a la red viaria.

#### 2.5.-ORDENANZAS PARA EDIFICACIONES DE OTROS USOS.

Son de aplicación al resto de las edificaciones del Plan, es decir, las que puedan destinarse a uso docente, comercial, asistencial, hotelero, recreativo, etc. a desarrollar en las parcelas designadas al efecto.



En general serán de aplicación las mismas ordenanzas que para la edificación residencial, con las salvedades siguientes:

#### **VENTILACION.-**

Las dependencias vivideras entre las que se incluyen las aulas, además de las estancias, comedores y cocinas tendrán ventilación e iluminación exteriores.

El resto de locales con gran concurrencia de público, precisarán de ventilación forzada o extracción por aspiración estática en el caso de aseos, despensas y almacenes.

#### **ASCENSORES.-**

Serán obligatorios para alturas superiores a dos plantas.

#### **ESCALERAS.-**

Su ancho mínimo sera de un metro salvo para las que unan altillos o plantas de poca importancia dentro de un mismo local y que no sean de uso público, en cuyo caso podran reducirse a 0,80 m.

#### **APARCAMIENTOS.-**

Será obligatorio prever en cada parcela o edificación una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup>. de edificación con uso específico que lo precise (es decir sin contabilizar zonas comunes, trasteros, portales, zonas de público etc.). Las plazas podran estar situadas libremente en el exterior y/o en el interior

**CONSELLERIA DE ORDENACION DEL TERRITORIO  
Y VIVIENDA**

**APRUEBADO POR EL CONSEJERO DE  
ORDENACION DEL TERRITORIO Y VIVIENDA**

**QUE INTERESA EN EL TERRITORIO COTIZADO EN LA ZONA  
ESTADISTICA DE SEVILLA**



50

del edificio, así como en bajos porticados, en porches etc.

#### 2.6.-NORMAS DE DISEÑO.

No se pretende influir en el diseño formal de cada edificación.

No obstante se señalan como obligatorios determinados acabados de fachadas y cubriciones, con el fin de mantener un aspecto homogéneo y acorde con el entorno.

##### 2.6.1.-FACHADAS.

Se rematarán en los materiales siguientes:

- Piedra natural.
- Pinturas sobre enfoscados, de color blanco, márfil o crema y gris claros.
- Hormigón visto.
- Madera tanto en paramentos como en aleros y carpintería de huecos. Puede ser de acabado natural o piedra.
- Aluminio lacado en carpintería de huecos u otros materiales de similar apariencia.
- Persianas de plástico blanco, márfil o crema o en madera.
- Contraventanas de madera o aluminio lacado en las condiciones antes expuestas para carpintería de huecos.
- En barandados de terrazas y balcones podrá usarse solo el hierro o madera pintadas, piedra natural, aluminio lacado. así como tambien el propio material de paramentos de fachada, y el vidrio o metacrilato si se pretende patenciar su transparencia.

51

- Los paramentos que queden vistos en las medianeras entre dos edificaciones, deberán de tratarse como fachada principal.

#### 2.6.2.-CUBIERTAS Y REMATES.

Si bien se pretende que el material empleado preferentemente sea de teja cerámica, se admite también la pizarra y otros siempre que su color se mantenga entre marfil-crema-marrón-negro.

Las terrazas y cubiertas planas sobre otras dependencias del edificio, podrán tener antepechos de fábrica ciego del mismo material que la fachada, o barandas como las determinadas en el apartado 2.6.1.

Los aleros podrán invadir en un máximo de 50 cm. de vuelo las líneas de edificación que se definen al aplicar las ordenanzas de retranqueos, distancias a linderos y vuelos cerrados y abiertos.

#### 2.7.-TRAMITACION DE LICENCIAS. ESTUDIOS DE DETALLE

---

Una vez aprobado el Plan Parcial, el Proyecto de Urbanización y de Compensación del subpolígono que corresponda, podrán presentarse proyectos para edificación posterior o simultánea con la urbanización.

La tramitación anterior solamente procederá cuando los proyectos se adapten a lo establecido en el Plan Parcial.

52  
OR- 29

Podrán variarse el diseño o las tipologías del Plan Parcial por medio de la presentación de estudios de detalle, con las siguientes limitaciones:

- No se podrá variar en absoluto el diseño de zonas verdes parques y jardines públicos y de recreo y expansión.
- Las variaciones en el diseño volumétrico se realizarán sin aumentar la superficie de ocupación, ni el número de viviendas final.
- La limitación de alturas será la que imponen las Normas Subsidiarias y el presente Plan para la nueva tipología propuesta.
- La edificabilidad se limitará con igual criterio, pudiendo compensarse entre varias parcelas de modo que la edificabilidad general no varíe.
- No se limita el ámbito de cada estudio de detalle, pudiendo abarcar una o mas parcelas, y la variación de alineaciones o rasantes de uno o más viales.
- No se podrá variar el diseño o ubicación de parcelas de cesión municipal una vez entregadas al Ayuntamiento, a no ser que haya acuerdo expreso, ni antes sin contar con la aprobación del mismo Organismo.

#### 2.7.1.-EXCEPCIONES.

Podrán presentarse bajo un solo proyecto la edificación conjunta de dos viviendas independientes unifamiliares, que se correspondan con dos parcelas completas y contiguas y que mediante acuerdo mutuo deseen adosarse, en cuyo caso no se retranquearán del lindero común.

Asimismo podrá construirse una vivienda unifamiliar equivalente a dos o mas individuales si se poseen las



parcelas completas que lo permitan, y sin sobreponer la edificabilidad y volumen conjuntos.

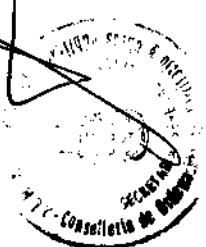
La parcela 0-24-25, del subpolígono B, comprende el equivalente a la edificabilidad de dos viviendas aisladas (400 m<sup>2</sup>. construidos de edificación residencial) toda vez que la edificación existente hoy día en la misma, se recoge como compatible con el Plan Parcial, y se le asigna la edificabilidad mencionada que es la que hoy posee.

No obstante, si algun día se prescindiera de dicha edificación, podrá subdividirse su parcela en dos edificables como las demás aisladas del Plan. (De ahí que se mantenga en la numeración del parcelario resultante con dos números).

#### 2.8. SUPRESION DE BARRERAS.

Con el fin de facilitar la circulación de minusválidos en sillas de ruedas, se prevén las siguientes determinaciones:

- Se rebajarán los bordillos en los cruces de viales de circulación rodada con los peatonales.
- En parques y jardines públicos existirá un itinerario que permita el cruce de cada zona sin que quede interrumpida por peldaños, salvándose los desniveles con rampas o taludes con pendiente máxima del 8%.
- En edificios de uso público se accederá a la planta baja a nivel o por medio de rampas de pendiente no mayor del 10%. Caso de existir en plantas altas zonas de especial





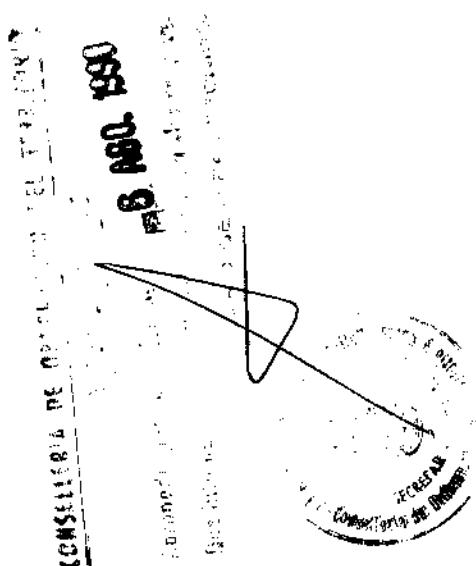
54  
OR- 31

afluencia de público, será obligatorio, o bien el empleo de ascensor, cuya cabina tenga un fondo mínimo de 1 m. y un ancho de puerta de acceso de 0,80 m., o bien la rampa antes descrita.

- Se reservarán las plazas de aparcamiento exteriores previstas para minusválidos, cuyo número será, de acuerdo con la Ley, de 8 en el subpolígono A (el 2% de 384) y de 4 en el B (el 2% de 162). Las dimensiones de las mismas serán de 3,30 x 4,50 m. y se ubicarán en los ensanchamientos de los viales.

#### 2.9. COMPATIBILIDAD CON INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS.

Además de las zonas K y L expresamente reseñadas para albergar instalaciones, conducciones, etc. podrán ubicarse instalaciones complementarias que fueran precisas en cualquier parcela residencial o en las de equipamiento social, como por ejemplo depósitos intermedios, bombeos, captaciones, transformadores, fosas, arquetas, conducciones, etc. realizadas de modo que sus acabados sean acorde con el conjunto, según las presentes ordenanzas.



55

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE LA ZONA "SATURNINO" MUNICIPIO  
DE TBO.

**3. IMPLANTACION DE SERVICIOS Y EVALUACION ECONOMICA**

**3.1. RED DE COMUNICACIONES**

El trazado y características de la misma se define en los planos correspondientes.

Se compone de viales secundarios de 12 metros de ancho total, de los cuales 7 metros serán de calzada y 2 metros a cada lado de aceras.

Se construirá la calzada con afirmado de 18~20 cm. de espesor, riego semiprofundo de 4 Kg. de ECR-2, y riegos superficial y sellado, en principio. No obstante se atenderá a las exigencias municipales reglajándose la solución definitiva en el proyecto de urbanización.

La acera se construirá con baldosa de tacos sobre solera de hormigón y bordillo de hormigón prefabricado o piedra, en al menos su 50%. El resto se podrá realizar en parterres y alcorques.

Bajo las aceras, y de acuerdo con los esquemas que se acompañan, se alojarán las conducciones de los correspondientes servicios.

Las vías peatonales contarán con acera central de 1,50 m. de ancho y ajardinado natural en el resto del espacio hasta completarlo.

### 3.2. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Se distribuye de acuerdo con los planos correspondientes, y se dimensionará para un consumo diario de 200 litros por habitante.

Se realizará en tubería de PVC con junta elástica, sobre asiento de arena, 10 atmósferas de presión.

Se dotará a cada parcela de la correspondiente acometida.

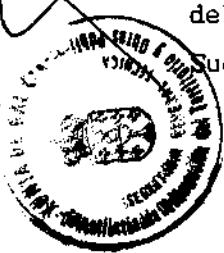
En la zona superior del sector se construirá un depósito de acumulación de 600 m<sup>3</sup>. de capacidad, realizado en hormigón armado en losas y muros.

Se incluye en la evaluación económica la acometida general desde el sector que nos ocupa hasta el límite con el municipio de Santiago, donde está ubicado el depósito general de la zona de Los Tilos, y los gastos de acometida que correspondan al Ayuntamiento.

Dicha acometida tendrá una longitud aproximada de 800 metros y se realizará enterrada, con tubería de saiplén, y se costeará por ambos subpolígonos en la proporción a sus superficies, aunque la realice el que primero acometa las obras de urbanización.

Esta solución es preferente a cualquier otra, aunque la falta de permisos correspondientes pueda llevar a una solución alternativa viable.

Como solución alternativa y en el caso que dicha acometida no esté abastecida del caudal necesario, se realizará la captación del total del caudal necesario del río Santa Lucía, lindante con la zona baja del Suelo Apto para Urbanizar del Municipio.





57

S-3

Se incluye en dicha captación además de la misma, su bombeo y conducción hasta depósito del sector, así como la precisa potabilización de sus aguas.

Para todo ello se contará con el oportuno permiso de la Dirección Xeral de Obras Públicas, Subdirección Xeral de Obras Hidráulicas, de la Xunta de Galicia.

El caudal necesario, en cualquier caso, no supera los tres litros por segundo, cantidad no significativa en relación con el caudal del río, aún en estiaje, de acuerdo con las previsiones ya estudiadas en sectores adyacentes que adoptaban esa solución.

### 3.3. RED DE SANEAMIENTO.

Se realizará separadamente la red de fecales y la red de pluviales.

#### 3.3.1. RED DE AGUAS FECALES

Se distribuye de acuerdo con esquema en el plano correspondiente.

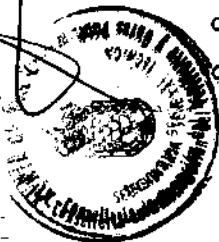
Se dotará de una acometida en arqueta o pozo por parcela, aparte de las arquetas de desviación, resalto, o distancia que fueran necesarias.

Se realizará en tubería de hormigón de 30 cm. de diámetro medio.

Se prevé la implantación de dos depuradoras (una por subpolígono) completas, que garanticen una depuración total. Cada depuradora se sitúa en el punto más bajo de cada subpolígono. Contarán con arqueta de entrada, cámara de descarga, decantador, digestor, filtro biológico y pozo filtrante.

CONSEJERÍA DE DESARROLLO DEL TERRITORIO Y OBRAS PÚBLICAS

Aprobado por la Gerencia de Obras Públicas  
Que informa de las modificaciones que en ella constan.  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO





S- 4

Dichas depuradoras verterán el agua depurada a un pozo, desde el cual se bombeará a la zona alta del sector.

En dicha zona se utilizará el agua para riego por el procedimiento de sub-irrigación de las zonas verdes de cada subpolígono.

Dada la proporción superficial de dichas zonas con respecto al número de viviendas, son perfectamente aptas para sumir el agua depurada que pueda producirse. Para ello se dotarán de una infraestructura subterránea en espina de pez construida a base de zanjas drenantes llenas de grava, con cubrición general posterior de arena, en toda la superficie de las zonas, con la capa de tierra vegetal sobre la capa drenante.

Además, las características del subsuelo garantizan la idoneidad de ésta solución, por estar formado por granito descompuesto, o jabre arenoso, con componente arcilloso prácticamente nulo. Se trata de un terreno perfectamente drenante, dado su alto porcentaje de arena gruesa. Las depuradoras, enterradas en lo posible, se rodearán de seto vegetal.

El sistema de depuración expuesto, no obstante, se propone como provisional, en tanto el Ayuntamiento no disponga del definitivo para la zona consistente en una depuradora general que abarque todo el suelo urbanizable actual proyectado y el circundante.

Por tanto se incluye también la implantación y evaluación del sistema definitivo, consistente en la conducción enterrada que sea precisa hasta la nueva depuradora desde el sector.

Su longitud será de unos 1.700 metros, e irá enterrada con las mismas características que la distribución interior.



59

También se incluye la parte proporcional en que económicamente tiene que participar cada subpolígono en las obras de implantación de la nueva depuradora.

### 3.3.2. RED DE PLUVIALES.

Se recogen las aguas pluviales de los viales, no haciéndose así con las que caen sobre espacios libres, jardines públicos o privados, etc., que por las características drenantes del terreno y dada la compartimentación que se propone de cierres y cercas de parcelas, no van a producir arrastres a las carreteras circundantes.

La red de pluviales se realiza en tubería drenante en lecho de grava con el fin de devolver al terreno el agua caída de la forma más similar a la que se produce hoy. El exceso, si lo hay, verterá a las cunetas existentes, con la garantía de que no se incrementará su cuantía con respecto a la actual.

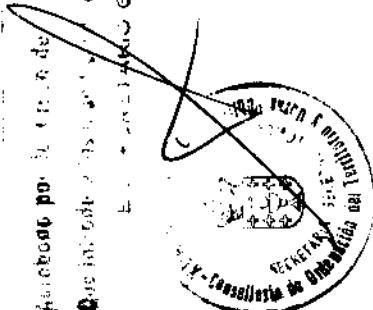
Las edificaciones resolverán el desagüe de pluviales a pozos filtrantes que se construirán anejos a cada una y en cada parcela. Dichos pozos se harán en arena y grava, con una capacidad no menor que un metro cúbico por cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie de ocupación de la edificación.

En ningún caso se verterán aguas pluviales a las depuradoras de fecales, pues alteran totalmente su funcionamiento, si bien es un error muy extendido en muchas implantaciones recientes de éste tipo.

Por lo mismo, no se mezclarán ambas aguas en las conducciones.

La solución de recogida de pluviales resolverá la distribución de estas aguas en la misma cuantía que lo

Fechado por el técnico de  
desarrollo urbano en su constancia.  
F. J. GARCÍA GONZÁLEZ  
TÉCNICO GENERAL TÉCNICO.



resolvía en el terreno natural antes de la urbanización.

#### 3.4. RED DE DISTRIBUCION DE GAS.

Se hará de acuerdo con las características que determinan los Reglamentos correspondientes y con las indicaciones de la casa suministradora. Irá enterrada, y se dotará de una acometida por Parcela .

Se distribuye de acuerdo con el esquema que se incluye en los planos.

Se prevé un espacio para ubicación del posible tanque de acumulación, que se separará convenientemente a las distancias reglamentarias de otros elementos y edificaciones.

#### 3.5. RED DE ENERGIA ELECTRICA.

Se distribuye de acuerdo con los planos. Irá enterrada y se dotará de una acometida por parcela.

Cumplirá lo establecido en los Reglamentos correspondientes y el dimensionado de su cableado se detallará en el proyecto de urbanización, calculado para un mínimo de 0.60 Kw.h. por habitante.

Se realizará la canalización de acuerdo con las normas de la compañía suministradora de energía.

Se incluirá la acometida que dicha compañía exija.

Asimismo se habilita espacio para albergar transformador para cada subpolígono, incluyendo la instalación del mismo de acuerdo con las normas de la compañía. El transformador irá enterrado en lo posible,

S-7

ajardinando su entorno de modo que no destaque negativamente del resto.

La red de alumbrado público se realizará de la misma forma y contará con contador general, interruptor automático manual y por célula fotoeléctrica, completándose la misma con los báculos en calles, y farolas en espacios libres, de modo que la intensidad lumínica sobre viales no baje de 10 lux. a 1 m. del pavimento.

### 3.6. RED DE TELEFONIA.

Se prevé la canalización para teléfonos, con acometidas en todas las parcelas, realizada de acuerdo con la normativa de la Compañía Telefónica.

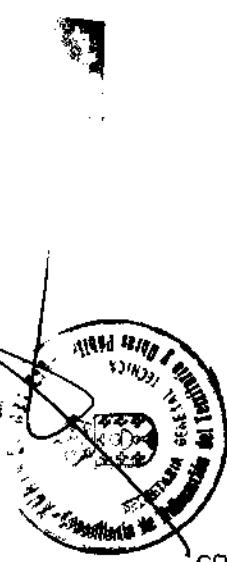
Irá enterrada en su totalidad en lo que sea interior a cada subpolígono.

### 3.7. UBICACION DE LOS DISTINTOS COMPONENTES. OTRAS SOLUCIONES DE INFRAESTRUCTURA.

Todos los componentes de los servicios e instalaciones definidos se sitúan en los planos del Plan Parcial.

No obstante, si por mayor necesidad de espacio es preciso variar su ubicación o aumentar el espacio destinado a cada uso, se definirá en el proyecto de urbanización, y en el de compensación, en última instancia, que es donde quedará reflejada la parcelación definitiva.

Lo definido en los apartados anteriores se entiende como orientativo, pues, sobre todo en lo referente a suministro de agua y depuración de residuales será vinculante lo que se acuerde en convenios con el Ayuntamiento y se incorpore como documento al presente Plan en el apartado de documentación aneja.



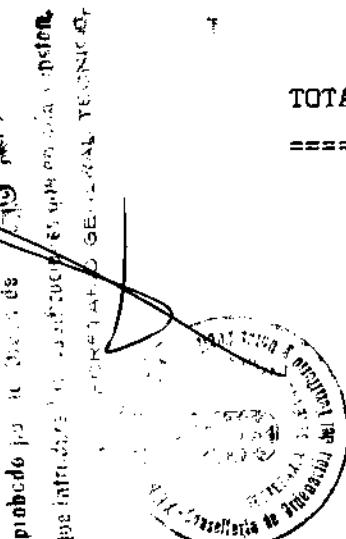
62  
S-8

3.8 EVALUACION ECONOMICA DE LA IMPLANTACION DE SERVICIOS Y URBANIZACION

3.8.1 SUBPOLIGONO A

CAPITULO I.- EXCAVACIONES

I.01	2.240	M3. Excavación a cielo abierto en terreno compacto y roca disgregada incluso transporte a vertedero.	340	761.600
I.02	2.100	M3. Terraplen formado con material procedente de excavación, compactado	160	336.000
I.03	1.649	M1. Excavación en zanja para tubería de saneamiento, incluso relleno y transporte a vertedero	850	1.401.650
I.04	1.576	M1. Excavación en zanja id. id. para conducciones de abastecimiento	550	866.800
<b>TOTAL CAPITULO</b>				<b>3.366.050</b>
<hr/>				





CAPITULO II.-RED VIARIA.

II.01	6.296	M2. Subbase de zahorra, compactada, de 15 cm.	235	1.479.560
II.02	6.296	M2. Firme nuevo, de 18 cm. de espesor, tipo M-II, compactado	440	2.770.240
II.03	6.296	M2. Riego semiprofundo de 4 kg. de ECR-2, y 15 l. de árido	185	1.164.760
II.04	6.296	M2. Riego superficial de 3 kg. de ECR-2, 10 l. de árido	130	818.480
II.05	2.374	M1. Bordillo de hormigón, de 15x30, sobre solera, incluso piezas especiales	1.590	3.657.000
II.06	2.861	M2. Pavimento acera, en baldosa hidráulica gris sobre solera de hormigón de 10 cm.	2.525	7.224.025





64  
S- 10

III.07 1 P.A. para remate perimetral con carretera, incluyendo cunetas de hormigón, cubrecunetas, tubos, resaltos, y remate pavimentación

1.800.000 1.800.000

TOTAL CAPITULO II

18.914.065

CAPITULO III.- SANEAMIENTO SUBPOLIGONO.

III.01 1.649 Ml. Tubo de cemento de 300 mm., incluso juntas, manguitos, cama de acera, incluyendo parte proporcional de pozos o arquetas, de desvío, resalto, y cada 50 m. sumideros, etc. rematado

2.900 4.782.100

III.02 620 Ml. Tubo de cemento drenante, de 400 mm. id. id., incluso zanja y relleno drenante

3.100 1.922.000

1960  
AGO.  
6

Anotado por la Oficina de  
y OBRAS PÚBLICAS  
que introdujo los modificaciones que en ella constan.  
En SECRETARIO GENERAL TÉCNICO.

III.03 1.576 Ml. Tubo para albergar distintas conducciones, id. id., anteriores

4.200 6.619.200

13.323.300

TOTAL CAPITULO III



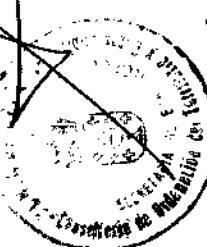
S- 11

65

CAPITULO IV.-ACOMETIDA A SANEAMIENTO GENERAL Y SANEAMIENTO PROVISIONAL.

IV.01	834	Ml. Parte proporcional subpolígono A de excavación en zanja hasta depuradora general	780	650.000
IV.02	834	Ml. parte proporcional subpolígono A tubería saneamiento id. id., Capítulo anterior	2.900	2.418.600
IV.03	1	Ud. parte proporcional subpolígono A en coste de la depuradora general de la zona	6.950.000	6.950.000
IV.04	1	Ud. depuradora provisional del subpolígono, con las características que se definen aparte	8.500.000	8.500.000
IV.05	1	UD. Estación de bombeo provisional para aguas depuradoras, incluso caseta y cuadro	500.000	500.000
IV.06	290	Ml. conducción provisional de aguas depuradoras hasta zonas de parques y jardines, incluso zanja	950	275.000

Aprobado por la Comisión de  
 Que introduce la modificación  
 en el presupuesto



IV.07 1 Ud. instalación provisional de subirrigación en parques y jardines a base de zanjas drenantes de distribución, relleno de grava y capa de arena

1.300.000 1.300.000

**TOTAL CAPITULO IV**

20.593.600

**CAPITULO V.-ABASTECIMIENTO DE AGUAS.**

V.01 1 Ud. parte proporcional correspondiente al subpolígono de la acometida a abastecimiento de aguas, desde depósito general a depósito del sector, incluyendo zanjas, tuberías de PVC, relleno, llaves de compuerta,etc., longitud estimada en 800 m.

800x2.100x0,695 1.167.600

V.02 1 Ud. parte proporcional id. id. de estación de bombero entre los dos depósitos, incluyendo casetas, bombas, llaves, cuadro, instalada y rematada

500.000x0,695 347.500

~~V.03~~ 1 Ud. parte proporcional id. id. de la mejora del abastecimiento de aguas municipal a realizar en la zona

7.000.000x0,695 4.865.000



S- 13

67

V.04	1	Ud. parte proporcional id. id. del depósito acumulador de agua del sector, de 400 m3. realizado en hormigón armado en losas de suelo y cubrición, y muros, llaves de entrada y salida, bocas, etc., rematado	2.000.000x0,695	1.390.000
V.05	1.350	Ml. Red de abastecimiento de agua del subpolígono, en tubería de PVC de diversos diámetros, incluso p.p. de acometidas a parcelas, llaves, arquetas, etc.	830	1.120.500
V.06	285	Ml. id. id. para riego, incluso bocas de riego enterradas con tapa	1.200	342.000
V.07	650	Ml. id. id. para incendios, incluyendo tomas de hidrantes, llaves, etc., de acuerdo con norma básica	1.500	975.000
TOTAL CAPITULO V			----- 10.207.600	

NOTA:

Las partidas V.01 y V.03 equivalen económicamente a la solución alternativa de captación, bombeo, conducción y potabilización de agua desde el río Santa Lucía hasta el depósito del sector.



S- 14

CAPITULO VI.-INSTALACION ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO.



VI.01

1 P.A. acometida a red

300.000 300.000

VI.02 1.350

M1. distribución electricidad, con acometida a cada parcela, incluso cableado y p.p. de líneas independientes para alumbrado público, enterrada en conducción correspondiente

1.200 1.620.000

VI.03

1 Ud. Cuadro de entrada con caseta, rematado

250.000 250.000

VI.04

27 Uds. báculo iluminación para calles, totalmente instado

28.000 756.000

VI.05

8 Uds. farolas para parques id.id.

25.500 204.000

VI.06

1 Ud. cuadro automatismo para alumbrado público, sistema célula fotoeléctrica

160.000 160.000

Alquiler por 100 Unidades de 160.000  
que incluye las modificaciones que en ella constan.  
En el Secretario General Técnico.

TOTAL CAPITULO VI

3.290.000

CONSELLERIA DE FORTALECIMIENTO DEL TERRITORIO  
Y  
D.P.S.P.



S- 15

CAPITULO VII.-RED DE GAS.

VII.01 1.050

M1. distribución conducción de gas,  
enterrada, según Normas y p.p. de  
acometidas a cada parcela

1.600 1.680.000

TOTAL CAPITULO VII

1.680.000

CAPITULO VIII.-RED DE TELEFONIA.

VIII.01 1.350

M1. canalización de telefonía,  
incluyendo tubería, arquetas.  
acometida en cada parcela, terminada  
de acuerdo con Normas

800 1.080.000

TOTAL CAPITULO VIII

1.080.000

CAPITULO IX.-URBANIZACION DE PARQUES Y ESPACIOS LIBRES.

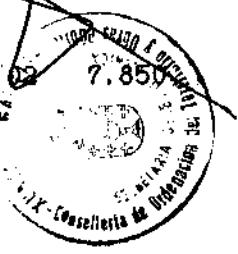
IX.01 7.850

M2. Preparación del terreno, y capa  
de tierra vegetal sobre lecho  
drenante con p.p. de tierra  
compactada en paseos y caminos,  
bordillos, taludes, etc.

325 2.551.250

M2. siembra de césped

60 471.000



S- 16

70

IX.03 714 M2. espacios para juegos de niños,  
acabados en arena limpia y bordillo  
perimetral

305 217.770

IX.04 476 M2. id. id. acabados en solera de  
hormigón y pavimento de cemento  
brúñido

680 323.680

IX.05 105 Uds. plantación árboles de hoja  
caduca

580 60.900

IX.06 1 P.A. para plantación de macizos de  
flores, setos de separación, espacios  
de rocalla, limitación de zonas,  
taludes, remate de vías peatonales y  
ocultación de instalaciones  
semienterradas

375.000 375.000

IX.07 1 P.A. para elementos de recreo, bancos  
y elementos decorativos

250.000 250.000

TOTAL CAPITULO IX

4.249.600

AGO. 1990



S- 17

71

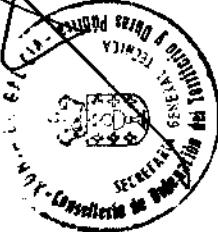
RESUMEN DE LA EVALUACION ECONOMICASUBPOLIGONO A.

CAPITULO I.- EXCAVACIONES	3.366.050
CAPITULO II.- RED VIARIA	18.914.065
CAPITULO III.- SANEAMIENTO DEL SUBPOLIGONO	13.323.300
CAPITULO IV.- ACOMETIDA Y SANEAM. PROVISIONAL	20.593.600
CAPITULO V.- ABASTECIMIENTO AGUAS	10.207.600
CAPITULO VI.- INSTALACION ELECT. Y ALUMBRADO	3.290.000
CAPITULO VII.- RED DE AGUAS	1.680.0000
CAPITULO VIII.-RED DE TELEFONIA	1.080.000
CAPITULO IX.- URBANIZACION PARQUES	4.249.600
<hr/>	
TOTAL EJECUCION MATERIAL	76.704.215
15% BENEFICIO INDUSTRIAL	11.505.632
<hr/>	
TOTAL PRESUPUESTO	88.209.847
<hr/>	
6% IVA	5.292.591
<hr/>	
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL SUBPOLIGO A	93.502.438
=====	

CONSELLERIA DE ORDENACION DEL TERRITORIO

Y OBRAS PUBLICAS

Aprobado por la Orden de 10 AGO. 1950

Que establece los modificatorios que en ella constan.  
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO,

S- 18

### 3.8.2. SUBPOLIGONO B.

## CAPITULO I. -EXCAVACIONES.

I.01	950	M3. de excavación a cielo abierto en terreno compacto y roca disgregada, incluso transporte a vertedera		
			340	323.000
I.02	850	M3. Terraplén formado con material procedente de excavación, compactado		
			160	136.000
I.03	650	M1. Excavación en zanja para tubería de saneamiento, incluso relleno y transporte a vertedero		
			850	552.500
I.04	620	M1. Excavación en zanja id. id. para conducciones de abastecimiento		
			550	341.000
			-----	-----
		TOTAL CAPITULO I		1.352.500
			-----	-----

### CAPITULO III. - RED VIARIA.

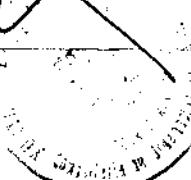
M2. Subbase de zahorra, compactada,  
de 15 cm.

73  
S- 19

II.02	2.210	M2. Firme nuevo, de 18 cm. de espesor, tipo M-II, compactado	440	972.400
II.03	2.210	M2. Riego semiprofundo de 4 kg. de ECR-2, y 15 l. árido	185	408.850
II.04	2.210	M2. Riego superficial de 3 kg. de ECR-2, 10 l. de árido	130	287.300
II.05	715	M1. Bordillo de hormigón, de 15x30, sobre solera, incluso piezas especiales	1.590	1.136.850
II.06	858	M2. Pavimento acera, en baldosa hidráulica gris sobre solera de hormigón de 10 cm.	2.525	2.166.450
II.07	1	P.A. para remate perimetral con carretera, incluyendo cunetas de hormigón, cubrecunetas, tubos, resaltos, remate pavimentación, etc.	300.000	300.000
<b>TOTAL CAPITULO II</b>				<b>5.791.200</b>

ESTIMACION DE  
CONSTRUCCIONES

Incobrable por  
que interviene  
en la ejecución





74

S-20

CAPITULO III.-SANEAMIENTO SUBPOLIGONO.

III.01	650	M1. Tubo de cemento de 300 mm., incluso juntas, manguitos, cama de arena incluyendo parte proporcional de pozos o arquetas, de desvío, resalto, y cada 50 m., sumideros, etc., rematado	2.900	1.885.000
III.02	220	M1. Tubo de cemento drenante, de 400 mm., id. id. incluso zanja y relleno drenante	3.100	682.000
III.03	620	M1. Tubo para albergar distintas conducciones, id. id. anteriores	4.200	2.604.000
				-----
		TOTAL CAPITULO III		5.171.000
				=====

CAPITULO IV.-ACOMETIDA A SANEAMIENTO GENERAL Y SANEAMIENTO PROVISIONAL.

IV.01	366	M1. parte proporcional subpolígono A de excavación en zanja hasta depuradora general	780	285.400
IV.02	366	M1. parte proporcional subpolígono A tubería saneamiento id. id. capítulo anterior	2.900	1.061.400

Aprobado por la orden de  
Que introducen los siguientes que en ella constan.  
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO,

IV.03	1	Ud. parte proporcional subpolígono A en coste depuradora general de la zona	3.050.000	3.050.000
IV.04	1	Ud. depuradora provisional del subpolígono, con las características que se definen aparte	6.500.000	6.500.000
IV.05	1	Ud. Estación de bombeo provisional para aguas depuradoras, incluso caseta y cuadro	500.000	500.000
IV.06	180	Ml. conducción provisional de aguas depuradas hasta zonas de parques y jardines, incluso zanja	950	171.000
IV.7	1	Ud. instalación provisional de subirrigación en parques y jardines, base de zanjas drenantes de distribución, relleno de grava y capa de arena	400.000	400.000
<b>TOTAL CAPITULO IV</b>			<b>11.967.800</b>	-----

CAPITULO V.-ABASTECIMIENTO DE AGUAS.

V.01	1	Ud. proporcional correspondiente al subpolígono de la acometida a
------	---	---

S- 21

75

S- 22

abastecimiento de aguas desde depósito general a depósito del Sector, incluyendo zanjas, tuberías de PVC, relleno, llaves de compuerta, etc., longitud estimada en 800 m.

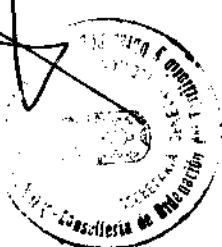
800x2.100x0,305 512.400

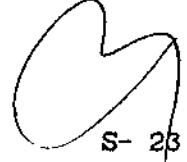
V.02 1 Ud. parte proporcional id. id. de estación de bombeo entre los dos depósitos, incluyendo casetas, bombas, llaves, cuadro, instalada y rematada  
500.000x0,305 152.500

V.03 1 Ud. parte proporcional id. id. de la mejora del abastecimiento de aguas municipal a realizar en la zona  
7.000.000x0,305 2.135.000

V.05 1 Ud. parte proporcional id. id. del depósito acumulador de agua del sector, de 400 m<sup>3</sup>. realizado en hormigón armado en losas de suelo y cubrición, y muros, llaves de entrada y salida, bocas, etc., rematado  
2.000.000x0,305 610.000

540 05 Ml.red de abastecimiento de agua del subpolígono, en tubería de PVC de diversos diámetros, incluso p.p. de acometidas a parcelas, llaves, arquetas, etc.  
830 448.200




  
S- 23

V.06 210 Ml. id. id. para riego, incluso bocas de riego enterradas con tapa

1.200 252.000

V.07 220 Ml. id. id. para incendios, incluyendo tomas de hidrantes, llaves, etc., de acuerdo con Norma Básica

1.500 330.000

TOTAL CAPITULO V 4.440.100

CAPITULO VI.-INSTALACION ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO.

VI.01 1 P.A. acometida a red

200.000 200.000

VI.02 450 Ml. distribución electricidad, con acometida a cada parcela, incluso cableado, p.p. de líneas independientes para alumbrado público, enterrada en conducción correspondiente

1.200 540.000

6 AGO. 1990

VI.03 1 Ud. cuadro de entrada con caseta, rematado

250.000 250.000



S- 24

VI.04 8 Uds. báculo iluminación para calles,  
totalmente instalado

28.000 224.000

VI.05 4 Uds. farolas para parques id.id.

25.500 102.000

VI.06 1 Ud. cuadro automatismo para alumbrado  
público, sistema célula fotoeléctrica

120.000 120.000

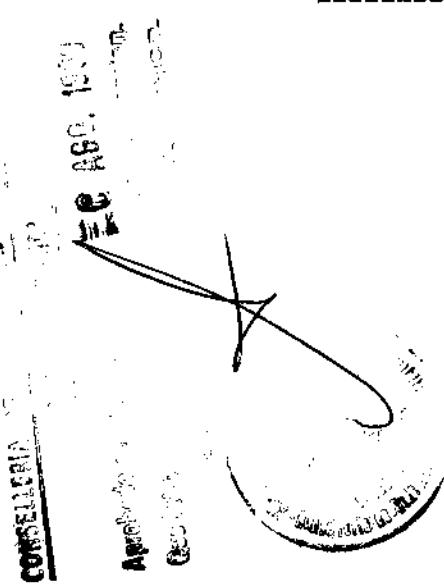
TOTAL CAPITULO VI 1.436.000

CAPITULO VII.-RED DE GAS.

VII.01 410 Ml. distribución conducción de gas  
enterrada, según Normas, y p.p. de  
acometidas a cada parcela

1.600 656.000

TOTAL CAPITULO VII 656.000



CONCEPCION

APR 1980

ESTADISTICA



S- 25

CAPITULO VIII.-RED DE TELEFONIA.

VIII.01 450

M1. canalización de telefonía,  
incluyendo ~~7~~ tubería, arquetas,  
acometida en cada parcela, terminada  
de acuerdo con Normas

800 360.000

TOTAL CAPITULO VIII

360.000

CAPITULO IX.-URBANIZACION DE PARQUES Y ESPACIOS LIBRES.

IX.01 3.500

M2. preparación del terreno, y capa  
de tierra vegetal sobre lecho  
drenante con p.p. de tierra  
compactada en paseos y caminos,  
bordillos, taludes, etc.

325 1.137.500

IX.02 3.500

M2. de siembra de césped

60 210.000

IX.3 200

M2. espacios para juegos de niños,  
acabados en arena limpia y bordillo  
perimetral

305 61.000

IX.04 200

M2. id. id. acabados en solera de  
hormigón y pavimento de cemento  
bruñido

680 136.000

Aprobado por la Fábrica de la Construcción General Técnico

Aprobado por la Fábrica de la Construcción General Técnico que inició su ejecución el año



S- 26



IX.05 82 Uds. plantación árboles de hoja caduca

580 47.560

IX.06 1 P.A. para plantación de macizos de flores, setos de separación, espacios de rocalla, limitación de zonas, taludes, remate de vias peatonales, y ocultación de instalaciones semienterradas

220.000 220.000

IX.07 1 P.A. para elementos de recreo, bancos y elementos decorativos

120.000 120.000

**TOTAL CAPITULO**

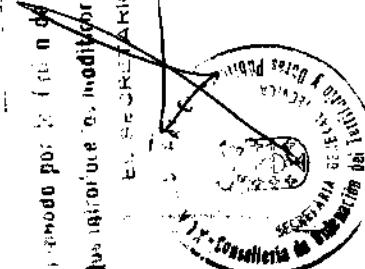
1.932.060

=====

**CONCEJILIA DE CONTRATACION DEL TERRITORIO**

PROYECTOS PÚBLICOS

Aprobado por la Junta de Contrataciones  
que autoriza e modifica lo que en él consta.  
En la Oficina GENERAL TÉCNICO.



CJ

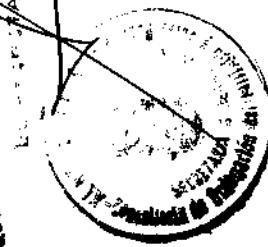
RESUMEN DE LA EVALUACION ECONOMICA.

SUBPOLIGONO B.

CAPITULO I.- EXCAVACIONES	1.352.500
CAPITULO II.- RED VIARIA	5.791.200
CAPITULO III.- SANEAMIENTO DEL SUBPOLIGONO	5.171.000
CAPITULO IV.- ACOMETIDA Y SANEAM. PROVISIONAL	11.967.800
CAPITULO V.- ABASTECIMIENTO DE AGUAS	4.440.100
CAPITULO VI.- INSTALACION ELECT. Y ALUMBRADO	1.436.000
CAPITULO VII.- RED DE GAS	656.000
CAPITULO VIII.-RED DE TELEFONIA	360.000
CAPITULO IX.- URBANIZACION DE PARQUES	1.932.060
-----	-----
TOTAL EJECUCION MATERIAL	33.106.660
15% BENEFICIO INDUSTRIAL	4.965.999
-----	-----
TOTAL PRESUPUESTO	38.072.659
-----	-----
6% I.V.A.	2.284.360
-----	-----
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL SUBPOLIGO B	40.357.019
=====	=====

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS  
Y CESTAS MUNICIPALES  
Aprobado por el Comité de Presupuesto  
y Presupuestación General Técnico

Que inició su trámite en el año 1980.  
Aprobado por el Comité de Presupuesto  
y Presupuestación General Técnico



#### 4. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO Y PLAN DE ETAPAS

---

##### 4.1. GASTOS Y FINANCIACION

---

Se evalúan a continuación los gastos de todo tipo que se deriven de la tramitación, gestión, urbanización, por separado para cada subpolígono.

###### Subpolígono A, Gastos:

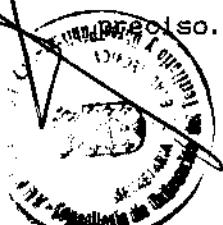
---

Valor de los terrenos.....	95.000.000 Pts.
Valor de la urbanización.....	93.502.438 Pts.
Gastos Plan Parcial, proyecto de urbanización, proyecto de compensación, dirección de obra.....	12.000.000 Pts
Gastos escritura, registro, impuestos, licencias.....	10.000.000 Pts.
Gastos de financiación por intereses bancarios durante tramitación.....	40.000.000 Pts
Total gastos.....	250.502.438 Pts.

---

La financiación se culmina con la venta de parcelas resultantes.

En la etapa de tramitación, con fondos propios de los promotores y préstamos bancarios en la medida que sea necesario.





83  
ECO- 2

Ingresos:

Venta de parcelas en proporción a 1,5 millones por vivienda de repercusión.

Total de viviendas=  $171 \times 0'90 = 154$

Total ingresos  $154 \times 2.000.000 = 308.000.000$  Pts

Diferencia a favor promoción 47.497.562 Pts.

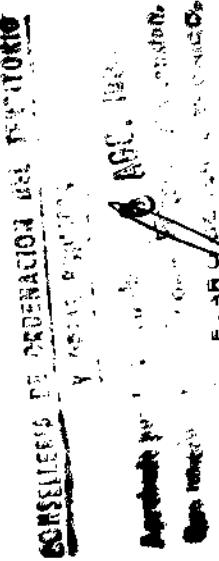
Subpolígono B:

Valor de los terrenos.....	43.000.000 Pts.
Valor de la urbanización.....	40.357.019 Pts.
Gastos Plan Parcial, proyecto de urbanización, proyecto de compensación, dirección de obra.....	5.300.000 Pts.
Gastos escrituras, registros, impuestos, licencias.....	4.400.000 Pts.
Gastos de financiación por intereses bancarios durante la tramitación.....	18.170.000 Pts.
Total gastos.....	111.227.018 Pts.

La financiación se culmina con la venta de parcelas resultantes. En la etapa de tramitación, se acudirá a fondos propios de los promotores, y préstamos bancarios en la medida que sea preciso.

Ingresos:

Venta de parcelas en proporción a 2 millones de pesetas por vivienda de repercusión:





ECO- 3

84

Total viviendas 75 x 0'90 = 67

Total ingresos 67 x 2.000.000=134.000.000 Pts.

Diferencia a favor promoción 22.772.982 Pts.

Independientemente, cada promotor puede reservarse el derecho de construir en las parcelas resultantes que desee, y vender las edificaciones, lo que escapa al ámbito del presente estudio y que por otro lado estará sujeto a las fluctuaciones del mercado.

#### 4.2. PLAN DE ETAPAS

Se propone una sola etapa para cada subpolígono de la presente actuación, debido a su pequeña entidad.

Se considera un plazo para la realización de las obras de urbanización de 30 meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Dicho plazo será prorrogable en cuanto a las obras de implantación de servicios exteriores al sector y que no dependan en exclusiva de uno de los dos promotores de cada subpolígono.

Para todo lo mencionado, en cada subpolígono se actuará independientemente, como ya se ha dicho en la memoria, de modo que en cuanto a proyectos de urbanización e implantación de servicios, no están vinculados el uno al cumplimiento de los compromisos del otro.

En tanto no se haya finalizado y entregado la urbanización con sus soluciones definitivas al Ayuntamiento, los promotores y en su caso los compradores de las distintas parcelas, mantendrán la

CONSELLERIA DE HABITACION Y TERRITORIO

Aprobado por la Dirección General de Urbanismo, antes que en ella consten.  
El SECRETARIO GENERAL TECNICO,



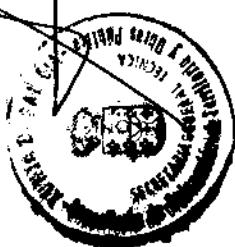


ECO- 4

85

urbanización, para lo cual se reflejará este extremo en las escrituras de venta que puedan realizarse.

El plazo de esta etapa de mantenimiento es el mismo que el señalado antes para la entrega de la urbanización y ampliado en su caso en la prórroga que se derive de la implantación de servicios exteriores al sector hasta que estos estén rematados y entregados a la administración



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE LA ZONA "SAN SATURNINO".  
MUNICIPIO DE TEO.

## 5. COMPROMISOS

### 5.1. COMPROMISOS ENTRE URBANIZADORES Y AYUNTAMIENTO.

Los urbanizadores de cada subpolígono adquieren ante el Ayuntamiento los siguientes compromisos:

- A Urbanizar los viales, espacios libres, construir las redes de abastecimiento de aguas, evacuación de aguas, energía eléctrica, red de gas, canalización de teléfonos, acometer de la forma adecuada a las fuentes de suministro de energía eléctrica, agua, y a la red de depuración general, donde y como determine el Ayuntamiento, y como se defina en el proyecto de urbanización de cada subpolígono.
- A construir el sistema de evacuación de aguas residuales transitorio, por medio de depuración estática, garantizar la pureza de las aguas excedentes para su uso en subirrigación de parques y jardines, y establecer dicha red de riegos.
- A mantener, en tanto no exista otro tipo de recogida de aguas residuales hasta depuradora municipal o general de la zona, el sistema anteriormente descrito, incluyendo el periódico vaciado y limpieza de cada fosa o depuradora. Dicho vaciado se efectuará siempre que cualquier tipo de excedente obligue a ello.

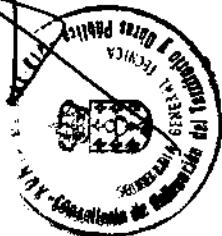
Este compromiso será transmitido y por tanto adquirido por los propietarios de las nuevas parcelas y siguientes adquirentes por lo que quedará reflejado en las correspondientes escrituras de transmisión; la participación de cada parcela en el mismo será la

ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

Y GBB'S PUE. AS. 6 AGO. 1990

Aprobado por la Oficina de  
Inmobiliaria las mencionadas que en ella constan.

EL SISTEMA GENERAL TECNICO.



correspondiente a su cuota establecida en el proyecto de compensación.

- A incluir en cada proyecto de urbanización todas las obras que comprenda la misma, entre ellas las anteriormente expuestas, y además las de viales, vías peatonales, ajardinamiento de zonas verdes y juegos de niños, alumbrado público, etc.
- A garantizar el cumplimiento de los compromisos urbanizadores mediante aval bancario por importe no menor del 6 por cien del coste de la implantación de servicios y urbanización, y que se concretará en la forma que señale el Ayuntamiento, y en la parte que corresponda a cada urbanizador.
- A realizar las obras de urbanización de acuerdo con los controles y supervisión que fije el Ayuntamiento para garantizar la calidad constructiva de las mismas.

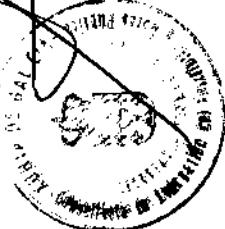
Para ello someterá preceptivamente a criterio y aprobación municipal el nombramiento del técnico o técnicos directores de dichas obras, antes de su comienzo.

A gestionar los servicios (por ejemplo el de agua potable) que hayan financiado los promotores y que deban compartirse con otras promociones en tanto no se hayan resarcido de los gastos proporcionales que correspondan a estas, estableciendo los cánones oportunos. Entre tanto esa fase no sería entregada a la Administración. Este compromiso puede ser transmitido a los propietarios de las parcelas.

- A conservar la urbanización completa o cada fase en tanto no sea recibida por la corporación municipal, de acuerdo con los plazos establecidos en el Plan de Etapas, salvo en lo que afecte la construcción y conexión de la red definitiva de aguas residuales, en que el plazo no terminará en tanto no esté terminada y en funcionamiento dicha instalación.

Los compromisos de conservación de la urbanización parcial o completa será transmitido a los propietarios de cada parcela reflejándose en las correspondientes escrituras.

*que licencia de ejecución es sistema de control*





18

**COMP- 3**

- A ceder al Ayuntamiento todos los terrenos destinados a viales, espacios libres, equipamientos docentes, y demás espacios destinados a contener obras de infraestructura (depositos, canalizaciones, etc.) que se detallan en plano parcelario con las letras H, I, K, L, P, Q y R.
  - A ceder al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento de cada subpolígono en la forma que se fije en el proyecto de compensación.

Dicho porcentaje se establecerá compensando entre las distintas tipologías de la edificación residencial y participando de las tres (en bloques, en cadena y aislada) y de forma que se cedan parcelas completas en la forma más equitativa.

## 5.2. OTROS COMPROMISOS

No obstante todo lo anterior, los promotores se comprometen a suscribir con el Ayuntamiento los acuerdos y compromisos de urbanización en los aspectos de abastecimiento de aguas y depuración de residuales que se establezcan, y se incorporarán a la presente documentación modificando en lo que fuere y prevaleciendo sobre las partidas correspondientes descritas en el Plan.

Todos los documentos anejos al Plan Parcial o que se incorporen al mismo tras la aprobación inicial, forman parte del mismo.

### 5.3. COMPROMISOS ENTRE PROPIETARIOS.

Los propietarios de cada subpolígono, A, y B, que como se ha mencionado, comprenden sendas fincas completas, de una única propiedad cada una de ambas, adquieran entre ellos los siguientes compromisos:

Salvo en la tramitación del Plan Parcial, en el que actúan conjuntamente, cada propietario de cada subpolígono actuará independientemente en cuanto al resto de los trámites y construcciones que se realicen,

COMP- 4



es decir, proyectos de compensación, de urbanización de edificación, construcción de la urbanización que les sea propia, etc.

- Se comprometen también a facilitar al colindante el paso de viales, canalizaciones, la implantación de servicios que no deban ubicarse en el subpolígono de aquél, permitir el paso de vehículos para obras de urbanización y construcción, salvo que para ello pueda accederse por otras vías o por la Zona L de separación de ambos subpolígonos.

- Aunque no se hubieren recibido las respectivas urbanizaciones por el municipio, si cualquiera de los subpolígonos está terminado y habitado aunque sea parcialmente, deberá permitirse el acceso mútuo entre viales urbanizados entre ambos subpolígonos, en la medida en que sea preciso
- En el caso de que uno de los propietarios tenga que incluir en la urbanización que le corresponda alguna obra o instalación completa de la que también va a disfrutar otro propietario, aquel tendrá derecho a ser reembolsado del valor de la parte que correspondía pagar a éste, actualizado si existe demora por parte del segundo.
- En el caso de que un promotor cause daños en la urbanización del otro en la ejecución de obras o por otro motivo, está obligado a reparar el mismo.
- En el caso de que uno de los promotores corra con los gastos de algún proyecto, permiso, o tramitación que sea de ámbito conjunto, será reembolsado de dicho gasto por el otro en la cuantía que le corresponda.
- Se acepta por ambos propietarios promotores que la proporción en la que participan en cualquier gasto común será la relación entre el número de viviendas que se pueden construir en cada subpolígono, es decir la proporción entre 171 y 75.

Esto significa una relación del 69,5 % para el subpolígono A y el 30,5 % para el B.

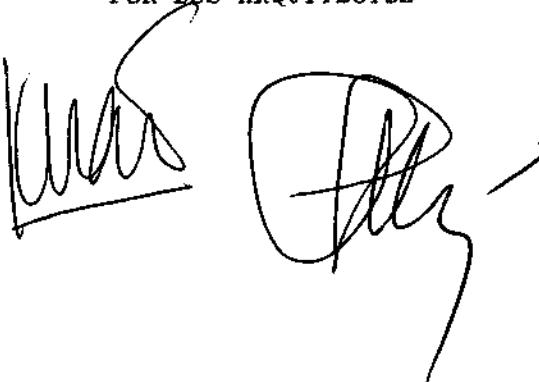


90  
COMP- 5

- El propietario del subpolígono A, acepta la inclusión en su promoción, en la parte más alta del conjunto, de los depósitos de agua potable que sean precisos para ambos subpolígonos, y para dotar incluso otras zonas que el Ayuntamiento considere oportuno servir, así como las canalizaciones y redes de agua que correspondan.
- Los propietarios de ambos subpolígonos A, y B del sector se responsabilizan de la redacción del presente Plan Parcial, lo que conocen y aceptan en todos sus términos, y lo someten a las modificaciones que legalmente deba sufrir hasta su aprobación definitiva.

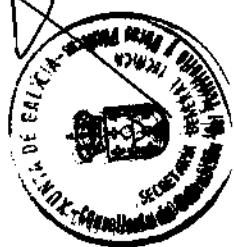
En Santiago de Compostela, a 22 de junio de 1988

POR LOS ARQUITECTOS



CONSEJERIA DE FOMENTACION DEL TERRITORIO  
Y OBRAS PUBLICAS

Por acuerdo por la Orden de  
que establece las modificaciones que en ella constan.  
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO,



DIL-