

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.

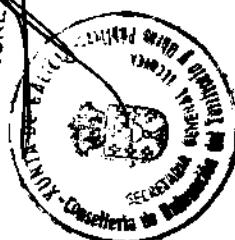
Además de éste, y como complemento del mismo, se señalan como compatibles los usos siguientes de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento y con las mencionadas Normas.

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

**CONSELLERIA DE ORDENACION DEL TERRITORIO
Y OBRAS PUBLICAS**

Aprobado por la Orden de 10 de AGU. 1980

Que introduce las modificaciones que en ella detalla.





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.

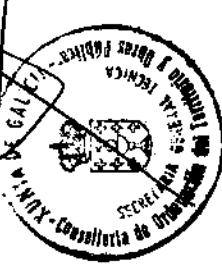
Las obras de urbanización exteriores a la superficie de las distintas parcelas, serán acometidas por los promotores, previa presentación del proyecto de urbanización correspondiente.

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.

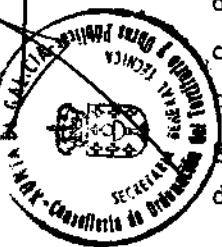
Contendrán las bocas de riego e hidrantes de incendio necesarias. Estas últimas, de 80 mm., y con un caudal mínimo de 500 l/min. por hidrante aún en el caso en que funcionen dos simultáneamente.

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.

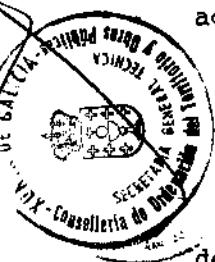
Se estudiará de forma coherente con la de agua potable además de la red de pluviales que corresponda.

-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.





OR- 8

31

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.

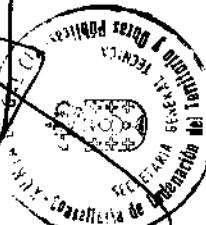
ACERAS Y PASOS DE COCHE.

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.

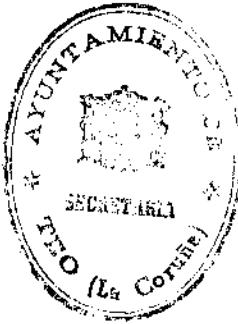
Las aceras de acceso principal a viviendas podrán ser de losas o encachados de piedra.

CONSELLERÍA DE FOMENTO DEL TERRITORIO Y OBRAS PÚBLICAS

Aprobado por la Orden de 5.6.1990
que introduce las modificaciones que en ella constan.
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO,



OR- 9



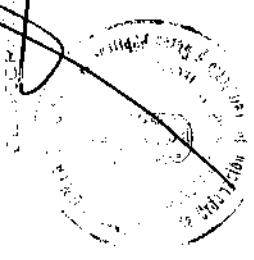
APARCAMIENTOS EXTERIORES.

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 m². 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.

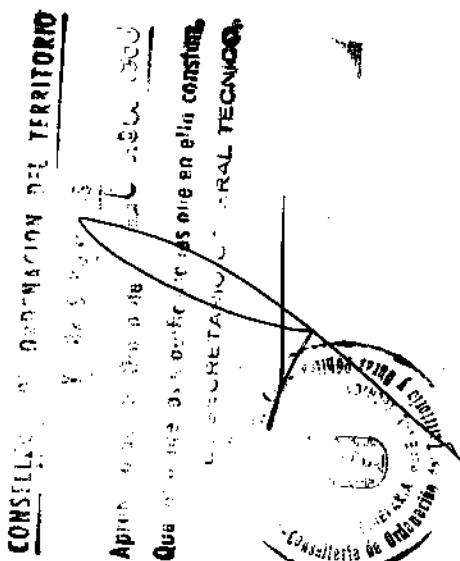
Tambien podran sobreasar dicha linea las luminarias o buhardillas que iluminen el espacio que queda bajo la cubierta mencionada. Dicho espacio solo podrá ser ocupado por trasteros.

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 m². construidos sobre rasante por vivienda en el subpolígono A. 140 m². construidos por vivienda, en el subpolígono B. y con excepción 170 m². 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.

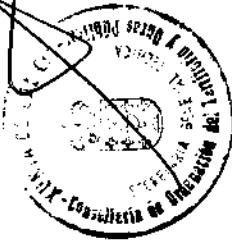
EDIFICABILIDAD MAXIMA:

200 m². 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:

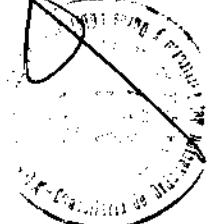
3 plantas sobre rasante medidas de suelo a cornisa.

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 m²., 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 m². edificados por vivienda, es decir 342 m². en el polígono A y 150 m². 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:

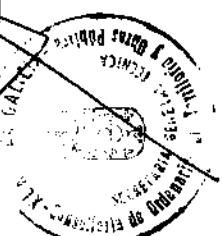
2 plantas sobre rasante.

EDIFICABILIDAD MAXIMA:

Subpolígono A:

La expresada como edificabilidad total para esta parcela en el estudio volumétrico de la memoria, es decir 850 m². 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.

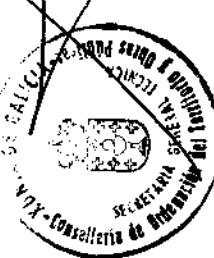
Las limitaciones son las mismas que se definen para las viviendas colectivas en bloques y con las mismas condiciones.

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 m². 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 ² .
Cocina	6 m ² .
Dormitorio principal	10 m ² .
Dormitorio doble	8 m ² .
Dormitorio individual	6 m ² .
Cuarto de baño	3 m ² .

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 m² 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 m².

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.

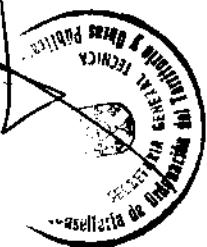
RIO

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 m². si no tuvieran ventilación directa, o extracción forzada.

2.4.3.-ASCENSORES.

De existir se atendrá a la legislación general.

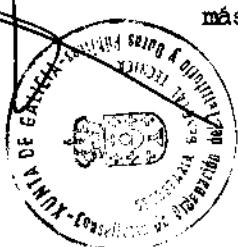
2.4.4.-ESCALERAS.

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.

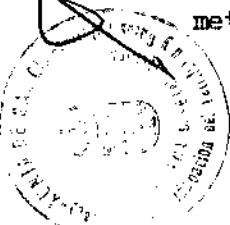
No se mantendrá el ancho de dos metros si uno de los laterales está abierto con barandilla hacia otro espacio (rampa, porche, etc.). En ese caso el paso será de 1,35 m. de ancho mínimo.

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° 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.

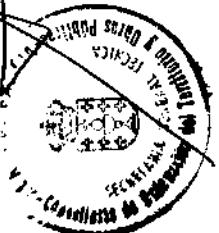
Las plazas de garaje en aparcamientos comunitarios deberán tener un tamaño de 4,50 x 2,20 m. Dichas dimensiones podrán ser menores en plazas que excedan de las precisas para completar una por vivienda.

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 m². 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.

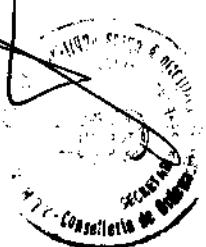
La parcela 0-24-25, del subpolígono B, comprende el equivalente a la edificabilidad de dos viviendas aisladas (400 m². construidos de edificación residencial) toda vez que la edificación existente hoy día en la misma, se recoge como compatible con el Plan Parcial, y se le asigna la edificabilidad mencionada 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.

