

TEO**ANUNCIO**

Aprobación definitiva da Plan Parcial do Sector SAUR-3 A Ramallosa-Teo

ÍNDICE

1.- MEMORIA GENERAL

- 1.1.- Antecedentes
- 1.2.- Generalidades
- 1.3.- Conveniencia y Oportunidad
- 1.4.- Información Urbanística
- 1.5.- Normativa Urbanística de desarrollo
- 1.6.- Normas Generales de Uso
- 1.7.- Propuesta de Ordenación

II.- ORDENANZAS REGULADORAS

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

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

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

I.- MEMORIA GENERAL

1.1.- ANTECEDENTES

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

Entre estas modificaciones y novedades habrá que significar:

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

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

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

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

I.2.- GENERALIDADES

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

Las determinaciones a que nos referimos son las siguientes:

S.A.U. Sector 3

Densidad	25 viv/Ha
Edificabilidad máxima	0.4 m ² /m ²
Sup. Total	12,90 Ha (superficie real)
Altura Edificación	B+1 y B+2

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

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

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

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

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

1.3.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

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

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

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

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

I.4.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

I.4.1.- Ámbito

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

Estando constituido por tres fincas:

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

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

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

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

La medición real sobre plano taquimétrico asciende a 129.040 m². **1.4.2.-**

Topografía

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

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

1.4.3.- Usos y Edificaciones.

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

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

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

1.4.4.- Accesos.

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

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

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

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

1.4.5.- Servicios Urbanísticos.

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

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

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

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

1.4.6.- Estructura de la Propiedad del Suelo.

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

I.5.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE DESARROLLO

I.5.1.- Justificación del Plan Parcial.

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

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

En resumen:

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

I.5.2.- Determinaciones del Planeamiento.

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

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

Su Régimen Urbanístico Aplicable será por tanto, el correspondiente al Suelo Urbanizable y su Aprovechamiento Urbanístico estará sujeto a la limitación de no poder superar la densidad media proyectada por las Normas Subsidiarias para este tipo de suelo en el término municipal.

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

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

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

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

Densidad máxima de viviendas	25 viv/Ha
------------------------------	-----------

Edificabilidad máxima	0.40 m ² /m ²
-----------------------	-------------------------------------

Altura Edificación	B+1 y B+2
--------------------	-----------

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

Sistema de Actuación: Compensación.

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

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

I.6.- NORMAS GENERALES DE USO

I.6.1.- Usos Permitidos

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

Residencial hotelero

Hostelería.

Comercial.

Artesanal.

Oficinas.

Actividades recreativas.

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

Asistencial.

Servicios Urbanos e Infraestructuras.

Estos usos deberán, establecerse en edificaciones aisladas. Se permiten usos comercial, artesanal y oficinas en las plantas bajas de los bloques. Se regularán de acuerdo con las Ordenanzas de la Normativa.

I.6.2.- Usos Prohibidos.

Todos los no especificados.

I.6.3.- Normas Generales de Uso.

I.6.3.1. - Uso de viviendas

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

I.6.3.2.- Uso Industrial.

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

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

I.6.3.3.- Uso Hotelero.

Sólo podrá autorizarse en edificación exclusiva y aislada.

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

I.6.3.4. - Hostelería.

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

I.6.3.5.- Uso Comercial.

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

I.6.3.6. - Oficinas.

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

1.6.3.7.- Uso de Garaje - Aparcamiento.

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

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

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

1.6.3.8.- Usos restantes.

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

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

1.7.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

1.7.1.- Objetivos

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

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

1.7.2.- Criterio de Ordenación.

Como premisa específica, se parte de un ámbito delimitado y con una superficie real de 129.040 m².

Se entiende como un ámbito y sector único.

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

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

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

$$\text{Densidad } 12,90 \times 25 = 322 \text{ viviendas.}$$

El total de viviendas de la propuesta es de 297 viv., ello supone una densidad media de 23,01 viv/Ha.

I.7.3.- Ordenación zonal por usos.

Las distintas tipologías se distribuyen siguiendo las siguientes zonas:

I.7.3.1.- Vivienda plurifamiliar

Ni viviendas 128 Alturas B+2 plantas.

ZONA	SUPERF. m ²	BLOQUES	Nº VIVIENDAS
R-1	7.969,05	14	112
R-2	1.140,00	2	16
	9.109,05		128

1.7.3.2.- Vivienda unifamiliar aislada.

ZONA	SUPERF. m ²	Nº VIV.
R-4	11.260	20
R-6	4.658,42	8
R-7 _A	1.008,02	2
R-8 _A .	1264,33	2
	18.190,77	32

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

Superficie Total Suelo Residencial60.376,91 m²

Ni Total de viviendas 297

1.3.4. - Dotacional Privado

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

E C superf. 4.515,73 m²

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

La edificabilidad máxima será 4800 m²

1.7.3.3.- Superficie del Sector

Destinada a dominio y uso público es como sigue:

a) Red viaria local Sup. 37.621,85 m²

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

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

Parcela	E.L.	12.920,09 m ²	Espacios libres.
	E.D.p	5.493,09 m ²	Deportivo
	E.D.	6.064,80 m ²	Docente (Preescolar-EGB)
	E.S.	392,12 m ²	Social.
	E.U,	1.154,65 m ²	Urbano
	E.U ₂	151,00 m ²	Urbano.
	E.U ₃	349,76 m ²	Urbano.
Total		26.525,51 m ²	

Resumen de Superficies de Suelo por Usos

Uso Residencial 60.376,91 m²

Uso Comercial 4.515,73 m²

Dominio y uso público

Red viaria 37.621,85 m²

Dotaciones 26.525,51 m²

129.040,00

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

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

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

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

1.7.4.- Cuadro comparativo de equipo comunitario.

EQUIPAMIENTOS	R.P.	L.S.G.	PROPUESTA
Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público	18 m./viv 5.348 m ²	10% s/129.040 12.904	12.920 m ²
Docente	E.G.B. 10 m ² /viv = 2.950 (5.000) GUARD. 2 m ² /viv = 590(1.000) 3.540		6.064,80 m ²
-Servicios de interés público y social			
Parque Deportivo Equipamiento Social	6 m ² /viv = 1.782 m. 3 m ² cons/viv = 885 m.		5.493,09 m ² Parcela 392 con B+2 admite una construcción de 900 m ² .
Equipo comercial privado	1 m ² const./viv = 297 m.		Parcela 4.515,73 m ² Edif. 4.800 m ² B+1 planta
Aparcamientos públicos	357	1 plaza/viv 1 plaza/S0 m ²	357

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

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

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

1.7.5.1.-Abastecimiento de Agua.

En la actualidad existe un depósito de 4.000 m² situado en las proximidades del límite municipal por el Suroeste.

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

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

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

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

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

Se instalará una red de riego para los espacios libres así como las necesarias bocas de incendios estimándose para estos usos un consumo de 300 m²/día.

1.7.5.2.- Red de Saneamiento.

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

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

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

1.7..5.3.- Red Eléctrica.

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

Zona Residencial unifamiliar

$$169 \times 8 \times 0,4 = 540 \text{ kW}$$

Zona Residencial plurifamiliar

$$18 \times 5 \times 0,4 = 256 \text{ kW}$$

Equipamiento comercial 100 w/m²

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

Equipamiento docente 100 w/m²

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

Alumbrado público

200 luminarias

$$90,0 \text{ kW.}$$

Garajes 10 W/m²

$$\underline{80 \text{ kW}}$$

Total

$$1.870 \text{ kW}$$

Se estima necesaria la implantación de tres transformadores de 630 kW

1.7.5.4.- Red de Alumbrado Público.

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

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

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

1.7.5.5. - Red de gas.

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

1.7.5.6.- Red de medios audiovisuales.

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

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

II.- ORDENANZAS REGULADORAS.

II.1.- NORMAS GENERALES

Art 1. -Naturaleza, Ámbito y Vigencia

El presente Plan Parcial desarrolla el Suelo Apto para Urbanizar, definido para el Sector 3 de los S.A.U. establecidos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de TEO (A Coruña).

No entrará en vigor hasta la Aprobación definitiva del Plan y se hayan publicado los textos íntegros del acuerdo de Aprobación definitiva y de su Normativa y una vez que hubiese transcurrido el plazo previsto en el Art. 65.2 en relación con el Art. 70.2 de la Ley 7/85 de 2 de Abril de las Cortes Generales.

Los particulares, al igual que la Administración, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en este documento y su Normativa.

Cualquier actuación o intervención de iniciativa pública o privada que pretenda realizarse dentro de su ámbito, deberá ajustarse a las mismas.

El Plan Parcial, se redacta conforme al Ordenamiento Urbanístico vigente, así como a las Normas Subsidiarias de Ordenación del Ayuntamiento de TEO, por lo que en todos los puntos no desarrollados en el presente Plan Parcial se estará a lo dispuesto en dichas Normas.

Art 2. - Modificaciones.

Las modificaciones de cualquiera de los elementos de este Plan, se ajustarán en lo previsto en la Ley del Suelo de Galicia, así como de los Reglamentos de Planeamiento y Gestión, todavía vigentes.

Art. 3.- Desarrollo

Para la ejecución del Plan, será obligada la redacción del Proyecto de Urbanización.

Art. 4.- Estudio de Detalle

Los Estudios de Detalle, en su caso, respetarán las determinaciones de las Normas Subsidiarias, así como la limitación del Art. 30 de la ley del Suelo de Galicia y el Art. 65 del Reglamento de Planeamiento.

En ningún caso podrán introducir alteraciones que supongan mayor aprovechamiento o merma de los espacios de dominio y uso público.

Art.5.- Ejecución.

Su ejecución se realizará como un Sector único, acorde con ámbito delimitado.

Art. 6. - Sistema de Actuación.

Se establece el de Compensación.

Art.. 7. -Parcelación.

Las parcelas de las distintas superficies (zonas) edificables, serán las establecidas, correspondiéndole a cada una de ellas una Norma Específica.

La distribución de las nuevas parcelas se concretará en el Proyecto de Compensación. Toda parcelación o segregación de parcelas deberá:

- a) Las parcelas resultantes del proyecto de compensación deberán dar frente al viario público establecido en el presente Plan Parcial.
- b) Respetar la estructura urbanística del Plan Parcial.
- c) Hacer que las parcelas cumplan la condición de solar.

II.2.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Art.. 8.- Definiciones

- a). - Alineación exterior : es aquella línea límite de la parcela que la separa de los espacios libres de uso público.
- b).- Alineación Oficial : son las establecidas en los planos y tendrán carácter oficial con la Aprobación definitiva del Plan.
- c).- Líneas de Edificación: son aquellas que la futura edificación no podrá sobrepasar, salvo los voladizos cuando estos estén permitidos.

Las alineaciones en edificación aislada serán indicativas, siempre que mantengan los retranqueos en su caso,
- d).- Línea de Cerramiento: Es la que corresponde al límite exterior de la parcela, generalmente coincidente con las alineaciones oficiales, en su frente a espacios públicos.
- e).- Retranqueos: es el ancho de la faja de terreno comprendido entre la alineación oficial y la línea de edificación, cuando ambas no sean coincidentes.

Las separaciones respecto a los demás lindes de la parcela edificable serán los retranqueos laterales o posterior si se refiere al fondo de la parcela edificable.

f).- Rasante: es el perfil longitudinal de una vía. Cuando refiere al perfil natural se entiende la rasante del terreno.

Para la medición de las alturas de edificación la rasante de referencia será la ^{que} corresponde a la acera en contacto con h alineaciones, o la natural del terreno para cuando así se establece en la Ordenan particular de zona.

Se consideran rasantes oficiales las definida en el Plan o en los documentos que l desarrollan, una vez que los mismos haya sido aprobados definitivamente.

g) .-Altura máxima de la edificación: es la mayor elevación, respecto de la correspondiente rasante, que pueden alcanza las edificaciones.

h).- Correlación entre las dos formas de medición de alturas. El parámetro de esta altura máxima puede venir dado, por el número de plantas, o por la altura permitida hasta la línea de cornisa, o por las dos formas.

En las viviendas se considera la altura B+1 equivalente a 7,00 m de la altura para la líase, de cornisa.

La altura B+2 equivale a 9,60 m.

Los sótanos, semisótanos y bajo cubierta no cuentan respecto al número de plantas.

i).-Planta Bajo Cubierta: es el espacio situado encima del último forjado, y comprendido entre este y los faldones de cubierta.

j).- Parámetros de configuración de cubiertas: La pendiente máxima admisible de los planos inclinados de cubierta no será mayor de 40° respecto al plano horizontal. La cumbra no sobrepasará la altura máxima de 4 m. sobre la línea de cornisa o encuentro del plano de cubierta con el plano de fachada.

k).- Elevación sobre planos de cubierta: Por encima de los planos de cubierta, se permitirán solamente buhardillas, claraboyas, chimeneas, antenas, acordes con las condiciones de la Nominativa General.

l).- Superficie ocupada: es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical, sobre un plano horizontal de las líneas externas de la edificación, incluidos los vuelos.

m).- Superficie edificada por planta:

es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción de la planta.

n).- Superficie total construida:

es la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas.

Art. 9.- Espacios Urbanísticos.

a).- Espacio Público: es el constituido por los vacíos continuo donde se desarrollan los sistemas generales de comunicaciones y los sistemas locales de vía plazas, parques y zonas deportivas.

b).- Zonas: es la clase de suelo homogéneo, delimitado como tal en función de los usos autorizados.

c).- Parcela: es toda porción de suelo delimitada perteneciente a una propiedad.
Suelen estar comprendidas dentro de delimitación de las zonas.

d).- Parcela neta: es la superficie delimitada por alineaciones oficiales o linderos.

e).- Parcela bruta: es la que incorpora superficies de la parcela original, que se destinan a viales, espacios públicos o dotaciones.

f).- Parcela edificable: es la que, estando calificada dentro de una zona destinada a la edificación, disponga de acceso desde la vía pública y tenga la posibilidades de enganche a las redes de servicios urbanos, debiendo tener la consideración de solar.

g).- Frente mínimo de parcela: es la menor dimensión admisible para su frente coincidente con la alineación oficial.

h).- Parcela mínima edificable: es la parcela que comprende la menor superficie admisible por el ordenamiento y en concordancia con sus determinaciones.

i).- Parcela afecta a la edificación: es la superficie de suelo no edificado cuya propiedad y disfrute están unidos a la edificación construida en ella

j).- Zonas libres de uso privado: son los espacios no edificables, definidos dentro de las zonas.

II.3.- NORMAS DE VOLUMEN, HIGIÉNICAS Y AMBIENTALES.

Art. 9.- Volumen de edificación sobre rasante.

Es el volumen de las partes construidas bajo techo y que no estén enterradas. *Art. 10. Construcciones por encima de la altura.* Las edificaciones podrán cubrirse con tejado o azotea.

En los espacios bajo cubierta con techos inclinados, no computan con edificación, los espacios que no libren una altura mínima de 1,50 m. desde el piso a la cara interior de la cubierta o techo.

Art. 11.- Edificabilidad.

Es la cantidad máxima de edificación que puede construirse en un determinada área de suelo definida por el planeamiento.

Art. 12.- Cómputo de Edificabilidad.

Se computa en general la edificabilidad de toda la superficie construida, sobre rasante, cubierta y con altura libre igual o superior a 1,50 m. y no esté destinada a uso público.

Art. 13.- Los sótanos.

No serán habitables, pudiendo utilizarse como almacenes, aparcamientos servicios para las plantas vivideras y trasteros.

La altura libre no será inferior a 2,20 m., y tendrán ventilación suficiente. No computan edificabilidad.

Art. 14.- Semisótanos

Admiten los mismos usos que la planta de sótano, además de los especificado: en las Normas Zonales.

No computarán a efectos de edificabilidad residencial.

Art. 15.-Planta Baja.

Su altura libre no será superior a 4,00 m. ni inferior a 2,50 m

En el caso de destinarse a viviendas deberán elevarse como mínimo 0,50 m. sobre la rasante.

Art.16.- Cuerpos volados.

Cuando se autorizan, se cumplirán las siguientes condiciones:

- Altura mínima sobre la rasante de la acera o espacio público: 3,60 m.
- Los salientes máximos de cornisas y aleros serán de 0,40 m.
- Los balcones y tenazas se ajustarán a las Normas Generales.
- El cómputo de edificabilidad será total para los cuerpos cerrados; del 50% en las terrazas cerradas por alguno de sus laterales. No computan en el caso de balcones o tenazas abiertas por todos sus lados.

Art. 17.- Portales.

Tendrán un ancho mínimo de 2 m.

El hueco de entrada no será inferior a 1,30 m. de luz. *Art.*

Art. 18.- Cerramientos.

Los cierres de parcela privada serán preferentemente de una zona de zócalo (con una altura máxima de 0,60 m. medidos desde al rasantes del terreno con frente al vial público, pudiendo alcanzar hasta 2 m. con elementos vegetales.

El Proyecto de Urbanización prestará especial cuidado al tratamiento de estos y propondrá los diseños que se consideren más oportunos en base a estos criterios.

Art. 19.- Condiciones Generales de Estética.

La defensa de la imagen, su valoración y mejora corresponden al Ayuntamiento.

El Ayuntamiento podrá por tanto condicionar cualquier actuación que resulta antiestética, o inconveniente para la imagen de la zona.

Este Plan Parcial queda sujeto al cumplimiento de las Normas de Estética integración ambiental de las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de TEO, en lo que les afecte expresamente por la aplicación de su Normativa.

II.4.- PARTICULARES.

ORDENANZAS

Art. 20.- Zona Vivienda Unifamiliar aislada R. 4, R. 6, R. 7a, R. 8a.

1.- Delimitación y ámbito.

Esta Ordenanza será de aplicación a las zonas destinadas para ubicar viviendas unifamiliares aisladas.

2.- Ordenación.

Cada una de ellas corresponderá con una parcela independiente.

En caso de acuerdo entre dos propietarios de parcelas colindantes, podrá autorizarse el adosamiento entre construcciones por el lindero común, formando edificios pareados.

Los espacios libres de parcela deberán tratarse preferentemente como espacios ajardinados.

Sus cierres frontales se ajustarán a las características establecidas en la Normativa General de las Normas Subsidiarias para el tipo de ciudad jardín. En ningún caso se permitirán cierres con elementos que puedan suponer riesgos para personas o animales.

3.- Condiciones de las parcelas.

Se establecen las parcelas mínimas siguientes:

Zona R-4 y R-6 500 m².
R-7a y R-8a 400 m².

Frente mínimo 20 m.

Ocupación de la edificación máx. 40%

No se permiten construcciones con una ocupación inferior a 70 m²

4.- Altura máxima

7 m. = B+1 pl. medida desde la rasante natural del terreno.

Se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta sin que compute la edificabilidad cuando se destine a usos propios de la vivienda y la pendiente de los faldones no superen los 40° y cumbrera no sobrepase los 4 m. desde el suelo de la planta superior.

5.- Edificabilidad.

Por parcela, máxima 300 m². La composición será libre.

6.- Edificaciones auxiliares.

Dentro de los espacios libres de parcela se toleran edificaciones auxiliares, tales como:

Hórreos

Alpendres y cobertizos para garajes, con una superficie no superior al 25% de la superficie ocupada por la edificación principal. Piscinas e instalaciones deportivas descubiertas.

7.- Alineaciones.

Las alineaciones de frentes de parcela, son los que están definidos en el Plano de Ordenación, Zonificación. Las edificaciones deberán mantener un retranqueo mínimo a su frente de 3 m. y 2 con las parcelas colindantes salvo el caso de acuerdo para las construcciones pareadas.

8. Usos

El uso característico de cada parcela individual es residencial como vivienda unifamiliar. Con carácter exclusivo podrán autorizarse los siguientes.

Residencial comunitario Docente.
Sanitario Cultural
Asistencial.

Para estos casos la parcela deberá posibilitar una plaza de garaje por cada 80 m de superficie construida, pudiendo situarse en el subsuelo, dicho uso no computa edificabilidad.

Cuando la diferencia de cota entre la rasante de vía pública y la natural del terreno edificable lo permita, el acceso a garaje podrá realizarse ocupando la zona de retranqueo, no superando un ancho de 4 m.

Art. 21.- Zona de Vivienda Unifamiliar Adosada. 1.- Ámbito

Corresponde a las zonas R-3, R-5, R-7, R-8, R-9 y R-10. Cada una de ellas aparece delimitada en los planos de Ordenación.

2.- Sistema de Ordenación.

Lo constituye el conjunto de parcelas independientes, adosadas de cada zona. Se establecen dos categorías en razón de la superficie de parcela y su frente

a) Categoría 1ª: corresponde a las zonas R-7 y R-8 cuya parcela mínima es 250 m².

Frente mínimo:	10 m.
Ocupación máxima:	50%
Edificabilidad:	200 m ²
Altura: B+1 =	7 m.

b) Categoría 2ª: corresponde al resto de las zonas de esta tipología;

Parcela mínima:	200 m ²
Frente mínimo:	8 m
Ocupación:	50%
Edificabilidad:	150 m ²
Altura:	B +1 = 7 m.

Se establece para ambas categorías un retranqueo mínimo del fondo de parcela de 3 m.

La cubierta se realizará con los distintos faldones sin quiebros y una pendiente no superior a los 40°

Se autorizan aprovechamientos bajo cubierta.

Art 22. -Zona Viviendas Colectivas R-1, R-2

1.- Delimitación y ámbito

Esta Ordenanza será de aplicación a las zonas correspondientes a las viviendas colectivas, formando bloques. Cada una de ellas figura delimitada y señalada con la denominación residencial (R-1 y R-2).

2.- Sistema de Ordenación.

Se fija una tipología en pequeños bloques aislados con fachadas a todos los linderos.

Los espacios libres entre bloques de carácter privado podrán ocuparse en sótano o semisótano bien para garaje-aparcamiento o de otros servicios para las viviendas tales como instalaciones generales, trasteros, etc.

- 3.- Se establecen en cada parcela con una superficie de $19 \times 30 = 570 \text{ m}^2$ Ocupación máxima de la edificación $19 \times 14 = 266 \text{ m}^2$
- 4.- Estas construcciones seguirán por su frente a espacio público (red viaria a) las alineaciones oficiales de la zona.

Por su fondo se establece un retranqueo mínimo de 3 m.

- 5.- La altura máxima será de $B+2 = 9,60 \text{ m}$.
- 6.- El total de bloques de las mismas características será de
R-1 14 bloques
R-2 . 2 bloques.
- 7.- La edificabilidad máxima para cada bloque, referida al uso característico será de 705 m^2 .
- 8.- Las plantas de sótano o semisótano destinados a garaje-aparcamiento podrán ocupar toda la parcela de la zona correspondiente.

Como mínimo será obligatoria una plaza de garaje por vivienda, bien en subsuelo o planta baja, en su caso.

- 9.- Las plantas bajas deberán elevarse sobre la rasante de la acera un mínimo de 0,70 m., salvo en zonas de acceso o al uso de garaje.
- 10.- Se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta, ligado a la planta formando duplex, o cuando se destine a servicios generales. La cubierta en sus faldones no superará la pendiente máxima de 40° , dichos faldones serán continuos. La altura máxima de cumbrera será de 4 m. sobre la línea de cornisa.
- 11.- Uso característico residencial, vivienda colectiva.
- 12.- Se autorizan vuelos según la Normativa General de N.S.

Art. 23.- Zonas de Equipamientos Públicos. Espacios libres de Dominio y Uso público.

1.- Delimitación y ámbito.

Esta norma será de aplicación en las parcelas destinadas a jardines y juegos de niños.

Se autorizan las instalaciones propias de estas áreas ajardinadas en las condiciones a establecer por el Ayuntamiento.

2.- Parámetros y Condiciones de Edificación.

Se procurará la organización a los fines a que se destina, destacando h zonas ajardinadas y áreas de arbolado así como el amueblamiento urbano.

No se permiten edificaciones permanentes, salvo las que prevé autorización municipal y con carácter excepcional puedan considerar: como complementarias al uso específico de la zona, tales como templete, quioscos de música, etc.

Estas zonas verdes de uso público deberán quedar convenientemente urbanizadas con sus correspondientes caminos y sendas. Se dotarán de adecuado alumbrado público y abastecimientos de aguas de riego necesario para su buena conservación.

Art. 24. -Zona de Equipo Docente Público

1.- Delimitación y ámbito.

Esta Ordenanza será de aplicación a la parcela que se destine a uso docente y que en los planos de ordenación figura como E.D.

2.- Condiciones.

Además del uso característico, se posibilita su destino para otro uso de equipamiento público. Su edificabilidad será libre y su ocupación acordó con las necesidades propias del uso.

3.- Deberá prever las plazas de aparcamiento necesarias dentro de su propia parcela, a razón de una plaza por cada 80 m² de construcción como mínimo.

Art. 25.- Equipamiento Deportivo público. Delimitación y ámbito.

Esta ordenanza será de aplicación a la parcela que en el plano de ordenación figura señalada por E.Dp.

Se establece una superficie de 5.493 05.

2.- Ordenación.

Su ordenación será acorde con el fin específico al que se destina.

3.- Parámetros y condiciones.

La edificabilidad será libre y de acuerdo con sus necesidades propias < uso deportivo ya sea abierto o cerrado.

Se admiten las construcciones propias para sus fines tales com graderíos y servicios complementarios.

Art. 26.- Equipamiento Comercial Privado.

1.- Delimitación y ámbito.

Corresponde esta Ordenanza a la parcela señalada con las siglas E.C.pv., con una superficie de 4.515 m².

2.- Ordenación.

Será acorde con sus fines, no pudiendo la construcción ocupar en planta una superficie superior a 2.400 m², el resto se destina a espacios libres

3.- Parámetros y condiciones.

La construcción no superará la altura de 2 plantas B+1 equivalente a 7 m² hasta la línea de cornisa. Se admiten sótanos o semisótanos, no computando edificabilidad siempre que se destinen a los servicios propios de la instalación comercial exclusivamente.

4.- Aparcamientos.

Dispone de un número de aparcamientos correspondiente a 80 m² de construcción por plaza - 60 plazas - .

Art. 27.- Parcela de Equipamiento Social Público.

1.- Delimitación y ámbito.

Corresponde al ámbito de la parcela E.S. del plano de ordenación con una superficie de 392 m².

2.- Ordenación
Acorde a los fines específicos.

3.- Condiciones.

Su edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela en planta baja como edificación aislada, y sin perjuicio de terceros. La altura máxima permitida será B+2p equivalente a 9,60 m.

3.- Su edificabilidad máxima será 900 m². Podrá realizarse sótano semisótano para servicios de la construcción.

4.- Uso.

Preferente se destinarán a usos sociales o culturales de carácter público

Podrían autorizarse otros usos necesarios de carácter asistencial y destinados en todo caso a servicios públicos.

5.- Aparcamientos.

Deberá disponer de una plaza de aparcamiento por cada 80 m construidos, dentro de la parcela.

Art. 28. -Zonas de parcelas destinadas a Servicios Urbanos. Delimitación

y ámbito.

Se aplicará a las parcelas destinadas a la implantación de las instalaciones necesarias para cumplir con los servicios urbanos, con electricidad (transformadores), gas, telefonía o cualquier otro de interés para el conjunto de la urbanización.

Figuran en planos como EU-1, EU-2, EU-3.

2.- Condiciones de Edificación.

Se procurará la mayor integración de las instalaciones con el entorno acorde con las directrices municipales, así como las necesidades específicas de cada tipo de instalación.

Art. 29.- Ordenanzas de Aparcamientos.

Se situará una plaza de aparcamiento por vivienda, o por cada 80 m² de construcción de otros usos lucrativos, incorporadas a la red viaria.

Nº de plazas

Viviendas 297

Comercial $\frac{4.800}{80} = \frac{60}{357}$
TOTAL

7 de las plazas se destinarán al uso de minusválías.

ZONA	TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA (m ²)	SUPER TOTAL (m ²)	Nº PARCELAS (m ²)	Nº PLANTA
R1	Resd. Colect.	570	7.969,05	14	B+2
R2	Resd. Colect.	570	1.140,00	2	B+2
R3	Unif. Adosa.	200	8.981,96	37	B+1
R4	Unif. Aislad.	500	11.260,00	20	B+1
R5	Unif. Adosa.	200	5.474,71	24	B+1
R6	Unif. Aislad.	500	4.658,42	8	B+1
R7	Unif. Adosa.	250	5.056,61	20	B+1
R8	Unif. Adosa.	250	5.089,34	20	B+1
R9	Unif. Adosa.	200	3.431,58	14	B+1
R10	Unif. Adosa.	200	5.042,89	22	B+1
R7A	Unif. Aislad.	400	1.008,02	2	B+1
R8A	Unif. Aislad.	400	1.264,33	2	B+1
E.C.	Comercial	4.515,73	4.515,73	1	B+1

SUPERF. RESD 60.376,91 m²

SUPERF. COMERCIAL 4.515,73 m²

SUPERE TOTAL 64.892,64 m²

SUPERF. DOMINIO Y USO PÚBLICO... 64.147,36 m² ÁMBITO SUPERF.

TOTAL 129.040,00 m²

Ni Total Viviendas

Colectivas: 128 viv.

Unif. Aisla. 32 viv.

Unif. Adosa. 117 viv.

297 viv.

CUADRO DE APROVECHAMIENTOS (II)

1.- ÁREA DE REPARTO S.A.U.R. EDIFICABILIDAD $0.40 \text{ m}^2/\text{m}^2$

APROVECHAMIENTO REAL LUCRATIVO 51.616 m^2

$$51.616 / 129.040 = 0.40$$

2.- COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Usos V Tipología característico

Vivienda unifamiliar	1
Vivienda colectiva	0.9
Uso comercial (compatible)	0.7

3.- APROV. LUCRATIVO PONDERADOS

		P ARC.	OCUP. MAX	EDIF.	Ni PARCEL.	EDIFIC./m ²
VIV. UNIFAM (B+1) C.P.1	AISLADAS	500	40% -	300	28	8.400 m ²
		400			4	1.200 m ²
	ADOSADAS	250	50 %	200	40	8.000 m. ²
		200.			97	14.550 m ² ,
	SUBTOTAL					32.150 m ²
VIV. COLECT (B+2) C.P. 0.9		570	46%	705	16	11.280/0.9
	SLBTOTAL					12.533 m ²
COMERCIAL (B+1) C.P. 0.7.		4.515	4.800		1	4.800/0.7
	SUBTOTAL					6.857 m ²

4.- APROV. LUCRAT. TOTAL:

$$32.150 + 12.533 + 6.875 = 51.558 \text{ m}^2$$

$$\text{APROV. MÁXIMO} = 129.040 \times 0.4 = 51.616 \text{ m}^2$$

5.- CESIÓN APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO 10 %

$$51.558 = 5.155 \text{ m}^2$$

En todo caso y siguiendo los procedimientos legales esta cesión podrá ser adquirida por los propietarios, mediante una compensación económica.

II.5.- NORMAS DE URBANIZACIÓN.

Art. 30.- Proyecto de Urbanización:

Como desarrollo del Plan Parcial se redactará el Proyecto de Urbanización correspondiente, de acuerdo con las presentes Ordenanzas.

Art. 31. - En el mismo se incluirá el trazado y conexiones con las infraestructuras generales de servicios ya sean existentes o previstas.

Art. 32- Tratamiento de Pavimentaciones.

Todos los viarios interiores, tanto aceras como calzada en contacto con las parcelas edificables se tratarán con pavimento impermeable adecuado a su funcionalidad.

Art. 33.- Abastecimiento de Agua.

- 1.- La dotación mínima de agua potable en la zona residencial será de 250 l/hab/día.
- 2.- Las conducciones se situarán a una profundidad mínima de 0,60 m. e irán reforzadas con envolventes de hormigón en los cruces de calzada.
- 3.- Las tuberías de agua potable, irán siempre a cota superior a las de saneamiento con un alejamiento entre dichas tuberías de 0,30 m.
- 4.- La tubería maestra de distribución será de 110 mm. en P.V.C. y estará anillada conjunta elástica

Art. 34.- Saneamiento.

- 1.- El saneamiento del sector se proyectará con un sistema separativo de residuales y pluviales.
- 2.- La conducción de pluviales se realizará a lo largo de la línea que separa la calzada de las zonas de aparcamiento.

Art. 35. - Afirmado.

Se estructurará con las siguientes capas indicativas: rodadura, base y subbase.

Art.36.- Disposición de Servicios Urbanos.

Las canalizaciones de servicios se dispondrán bajo las aceras de viario, las de recogida de pluviales y residuales irán preferentemente bajo las zonas de calzada y aparcamiento.

Art 37.- Tratamiento de los Espacios Libres.

El proyecto de urbanización deberá ajustar el trazado de las zonas destinadas a espacios libres y zonas verdes a los trazados fijados en los planos de ordenación. Las zonas verdes y espacios libres de uso público deberán urbanizarse convenientemente, con sus correspondientes sendas peatonales, caminos y acondicionamiento vegetal así como estar dotados de alumbrado público, bocas de riego y el resto de los servicios necesarios para su funcionamiento y conservación.

Las zonas verdes en contacto con viales dispondrán de bordillos de jardín a fin de proteger debidamente las zonas de arbolado.

II.6) PLAN DE ETAPAS.

Se establece una única etapa para la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización siguiendo el calendario.

La urbanización se ejecutará en un plazo máximo de 2 años a contar de la Aprobación Definitiva del Proyecto correspondiente, no debiendo superar 3 años desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

El Proyecto de Compensación deberá estar aprobado en el plazo de 1 año a contar desde la entrada en vigor del Plan Parcial. Una vez aprobado el Proyecto de Urbanización el Ayuntamiento podrá iniciar al tramitación de los Expedientes para la concesión de las Licencias de Obras de edificación, aun cuando no se encuentre totalmente acabado el Proyecto de Urbanización, en concordancia con el Art. 42 del Reglamento de Gestión.

Los plazos indicados podrán ampliarse, previa justificación, siendo potestad de la administración el conceder los nuevos plazos.

11.7) ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

Para la implantación de los Servicios Urbanísticos y en correspondencia con el Art. 22 L.S.G., se evalúan a continuación los costes de implantación de dichos servicios.

Tal evaluación se considera que comprende de forma orientativa los costes de la ejecución material de la urbanización, aprovechando sus resultados en tanto no se desarrolle el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Teo, 16 de setembre de 2005.

O alcalde, Armando U. Blanco Martínez.

11291-0

IMPRESA PROVINCIAL

De acuerdo con el artículo 7.1 de la Ley 5/2002, del 4 de abril, Reguladora de los Boletines Oficiales de las Provincias, los originales serán transcritos en la misma forma en que se hallen redactados y autorizados por el órgano remitente, sin que por ninguna causa puedan variarse o modificarse sus textos una vez éstos hayan tenido entrada en el Boletín Oficial, salvo que el órgano remitente lo autorice de forma fehaciente.