

II.- ORDENANZAS REGULADORAS.

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

II.1.- NORMAS GENERALES

CONCELLO DE SECRETARIO,
TEO, (A CORUÑA)

Art. 1.- Naturaleza, Ambito 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.



TEO, (A CORUÑA)

COTEXADO E CONFORME O ORIGINAL	
En	TEO 21 de 12-05
O Funcionario,	
Asda:	ELENA RENDON

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

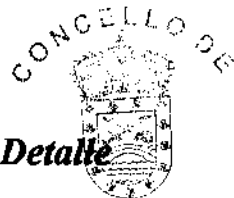
CONCELLO DE
O SECRETARIO,

Art.2.- Modificaciónes.

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

Art. 3.- Desarrollo

Para la ejecución del desarrollo del Plan se exigirá la obligación de redactar el Proyecto de Urbanización.



Art. 4.- Estudio de Detalle

Los Estudios de Detalle, en su caso, respetarán las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

COTEXADO E CONFORME O ORIXINAL	
En	12-05
O Funcionario,	
Asdo:	ELENA MENDOZA

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.

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

CONCELLO DE



SECRETARIO,

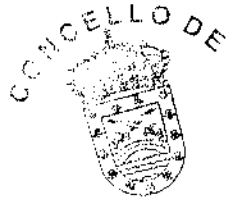
TEO (A CORUÑA)

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) Resolver los accesos a las parcelas resultantes y hará posible las acometidas a las distintas infraestructuras de servicios urbanos.
- b) Respetar la estructura urbanística del Plan Parcial.
- c) Hacer que las parcelas cumplan la condición de solar.



TEO (A CORUÑA)

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

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.

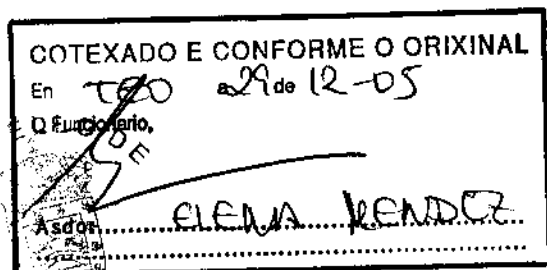
c).- Líneas de Edificación: son aquellas que la futura edificación no podrá sobrepasar, salvo los voladizos cuando estos estén permitidos.

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:

DILIXENCIA: Este documento se refiere al perfil natural se entiende la rasante del terreno.

21-XI-2005

CONCEJALLO DE



SECRETARIO,

TEO, (A CORUÑA)

COTEXADO E CONFORME O ORIXINAL

En

TEO a 12 de 05

O Funcionario,

Assin:

ELENA RENDI

g).- Altura máxima de la edificación:

es el perfil longitudinal de una vía. Cuando se refiere al perfil natural se entiende la rasante del terreno.

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

Se consideran rasantes oficiales las definidas en el Plan o en los documentos que lo desarrollan, una vez que los mismos hayan sido aprobados definitivamente.

es la mayor elevación, respecto de la correspondiente rasante, que pueden alcanzar las edificaciones.

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.

h).- Correlación entre las dos formas de medición de alturas.

En las viviendas se considera la altura B+1 equivalente a 7,00 m de la altura para la línea 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:

DILIXENCIA: Este documento aprobado definitivamente el día 21-XI-2001

La pendiente máxima admisible de los planos inclinados de cubierta no será mayor de 40° respecto al plano horizontal. La cumbrera 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 Normativa General.

COTEXADO E CONFORME O ORIXINAL

En TCO a 29 de 12-05

O Funcionario,

Ass: ELENA READE

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, incluídos 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.

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

Art.9.- Espacios Urbanísticos.

CONCELLO SECRETARIO.

a).- Espacio Público:

es el constituido por los vacíos continuos, donde se desarrollan los sistemas generales de comunicaciones y los sistemas locales de vías, 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 y perteneciente a una propiedad.

COTEXADO E CONFORME O ORIXINAL
En TEC a de 12-05
O Funcionario,
ELENA MONTE
Asda

Suelen estar comprendidas dentro de la 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 las 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.

DILIXENCIA: Este documento es aprobado definitivamente o el día 21-XI-200

CONCELLO DE
SECRETARIO,
TEO, (A CORUÑA)

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

O SECRETARIO,

II.3.- NORMAS DE VOLUMEN, HIGIENICAS 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 como 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.

Estos espacios bajo cubierta, no computarán edificación cuando se destinen a instalaciones tales como: maquinarias de ascensor, calefacción, acondicionamiento de aire, cajas de escalera, etc., incluso trasteros al servicio de las viviendas.

Art. 11.- Edificabilidad.

Es la cantidad máxima de edificación que puede construirse en una 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 o servicios de las viviendas, trasteros o instalaciones.

CONCELLO DE

COTEXADO E CONFORME O ORIXINAL

En 21 de 12 de 05

O Funcionario,

Asdo: ELENA RENDERO

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

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 especificados 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.

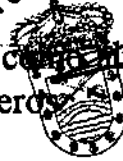
En el caso de destinarse a viviendas deberán elevarse como mínimo 0,50 m. sobre la rasante.

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 terrazas 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 terrazas abiertas por todos sus lados.

CONCELLO DE SECRETARIO,



TEO, (A CORUÑA)

COTEXADO E CONFORME O ORIXINAL
En TEO a 21 de 12-05
O Funcionario,
ELENA VARELA
Asda: ELENA VARELA

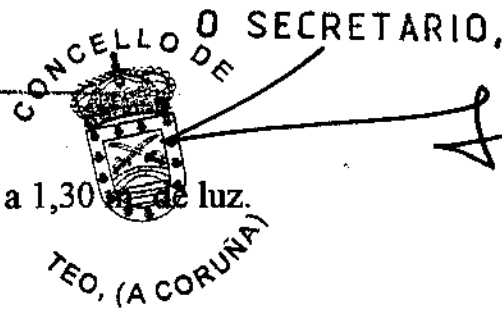
CONCELLO DE
TEO, (A CORUÑA)

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

Art. 17.- Portales.

Tendrán un ancho mínimo de 2 m.

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



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.



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

Art. 19.- Condiciones Generales de Estética.

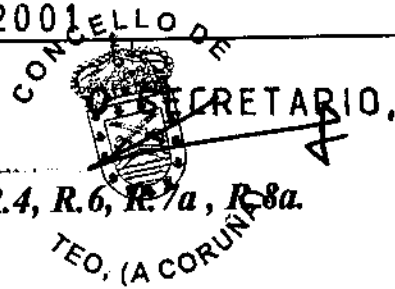
La defensa de la imagen, su valoración y mejora corresponden al Ayuntamiento.

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

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

DILIXENCIA: Este documento foi
aprobado definitivamente o dia

II.4.- ORDENANZAS PARTICULARES.- 2001



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.

COTEXADO E CONFORME O ORIXINAL
En TEO a 20 de 12-05
O Funcionario,
Asdo: ELENA REINDEZ

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 edificabilidad cuando se destine a usos propios de la vivienda y la pendiente de los faldones no superen los 40° y la cumbrera no sobrepase los 4 m. desde el suelo de la planta superior.

5.- Edificabilidad.

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



CONCELEO SECRETARIO,

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

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.

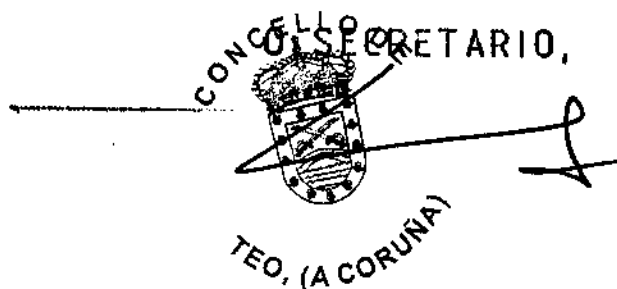
Las alineaciones de frentes de parcela, son los que están definidos en el Plano de Ordenación, Zonificación. Las edificaciones deberán mantener un retranqueo mínimo a su frente de 3 m. y 2 con las parcelas colindantes salvo el caso de acuerdo para las construcciones pareadas.

8.- Usos

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

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

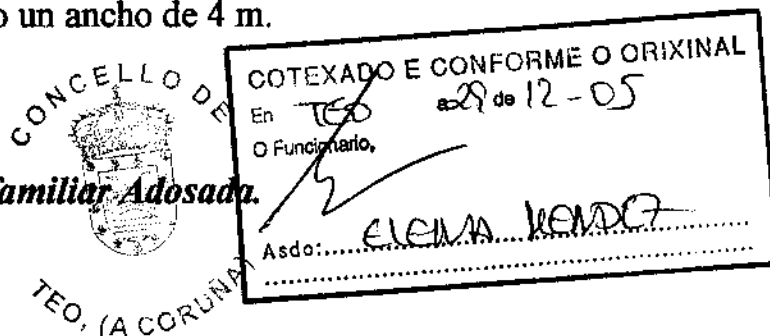
Residencial comunitario
Docente.
Sanitario
Cultural
Asistencial.



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.- Ambito

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 m²
Altura: B+1 =	7 m.

- b) Categoría 2ª: corresponde al resto de las zonas de esta tipología, R-3, R-5, R-9, R-10.

Parcela mínima: 200 m²
Frente mínimo: 8 m
Ocupación: 50%
Edificabilidad: 150 m²
Altura: B+1 7 m.

EXCENSA. Este documento foi
aprobado definitivamente o día
21-XI-2001



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

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

Se autorizan aprovechamientos bajo cubierta (en su caso) no computando edificabilidad si se destina a servicios de la construcción principal y no sobrepasa el 25% de las plantas.

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 ó 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 $19 \times 14 = 266 \text{ m}^2$

COTEXADO E CONFORME O ORIXINAL
En TEO a 27 de 12 - 05
O Funcionario,
ELENA VILADO
Asdo:.....

- 4.- Estas construcciones seguirán por su frente a espacio público (red viaria) las alineaciones oficiales de la zona.

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

DILIXENCIA: Este documento foi aprobado definitivamente o día

- 5.- La altura máxima será de B+2 ~~21,00~~ m 2001

- 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 m².

- 8.- Las plantas de sótano o semisótano destinados a garaje-aparcamiento podrán ocupar toda la parcela de la zona correspondiente.

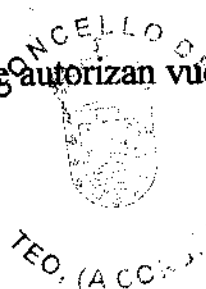
Como mínimo será obligatoria una plaza de garaje por vivienda, bien en subsuelo o planta baja, en su caso.

- 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, sin computar edificabilidad, 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.

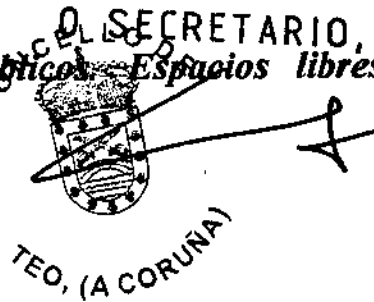
- 11.- Uso característico residencial, vivienda colectiva.

- 12.- Se autorizan vuelos según la Normativa General de N.S.



COTEXADO E CONFORME O ORIXINAL	
En	TEO 21 de 12-05
O Funcionario,	
Asdo:	ELIANA MENDOT

**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 las zonas ajardinadas y áreas de arbolado así como el amueblamiento urbano.

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

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

Art. 24.- Zona de Equipo Docente Público

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

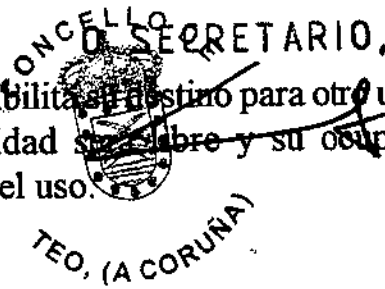
1.- Delimitación y ámbito.

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

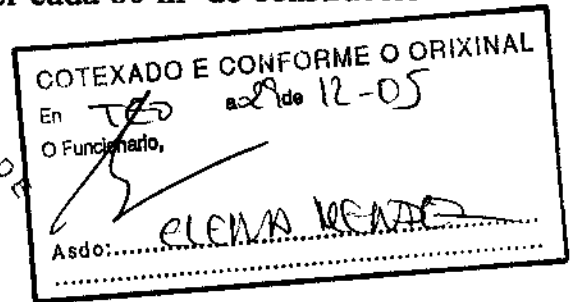
DILIXENCIA: Este documento foi
aprobado definitivamente o día
21-XI-2001

2.- Condiciones.

Además del uso característico, se posibilita ~~su destino~~ para otro uso de
equipamiento público. Su edificabilidad ~~será libre~~ y su ocupación
acorde 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.



1.- 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 7.407 m². Se permite su ampliación con
terrenos de la parcela escolar, si éste uso no fuese necesario.

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
al uso deportivo ya sea abierto o cerrado.

Se admiten las construcciones propias para sus fines tales como
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.



COTEXADO E CONFORME O ORIXINAL	
En	21 de 12-05
O Funcionario,	
Asdo:	ELENA READER

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.

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

3.- Condiciones.

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

Su edificabilidad máxima será 900 m². Podrá realizarse sótano o 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 m² construídos, dentro de la parcela.

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

1.- Delimitación y ámbito.

Se aplicará a las parcelas destinadas a la implantación de las instalaciones necesarias para cumplir con los servicios urbanos, como 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 y acorde con las directrices municipales, así como las necesidades específicas de cada tipo de instalación.

CONCELLO DE TEO (A CORUÑA)

COTEXADO E CONFORME O ORIXINAL

En TEO a 29 de 12-05

O Funcionario,

Asdo: ELENA UCADET

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

Art. 29.- Ordenanzas de Aparcamientos.

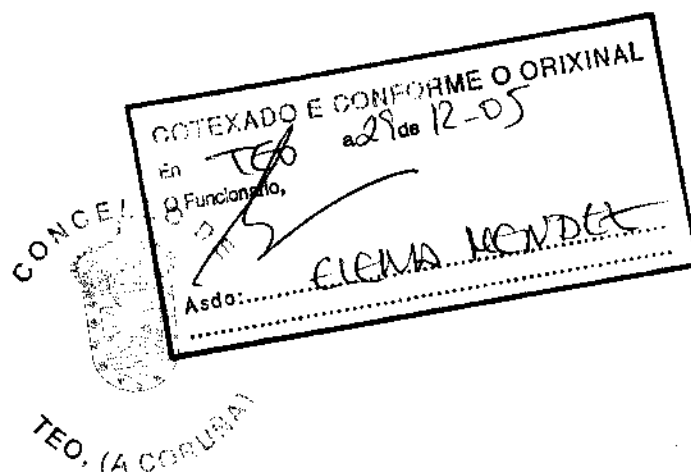
Se situará una plaza de aparcamiento por vivienda, o por cada 80 m² de construcción de otros usos lucrativos, incorporadas a la red viaria.

Nº de plazas

Viviendas 297

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

7 de las plazas se destinarán al uso de minusvalías.



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

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS ZONALES



ZONA	USO	UNIDADES	SUPERF. (m²)	Nº VIVIENDAS	CLASIFICACIÓN
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
 SUPERF. TOTAL 64.892,64 m²

SUPERF. DOMINIO Y USO PÚBLICO... 64.147,36 m²
 AMBITO SUPERF. TOTAL 129.040,00 m²

Nº Total Viviendas

Colectivas: 128 viv.
 Unif. Aisla. 32 viv.
 Unif. Adosa. 137 viv.
 297 viv.



COTEXADO E CONFORME O ORIXINAL
 En 12 de 12-05
 O Funcionario,
 Asdo: ELIENNA MELODET

CUADRO DE APROVECHAMIENTOS (II)

1.- ÁREA DE REPARTO S.A.U.R. EDIFICABILIDAD 0.40 m²/m²

APROVECHAMIENTO REAL LUCRATIVO 51.616 m²

$$51.616 / 129.040 = 0.40$$

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

2.- COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Usos y Tipología característico

Vivienda unifamiliar

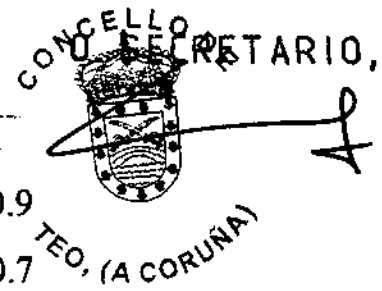
1

Vivienda colectiva

0.9

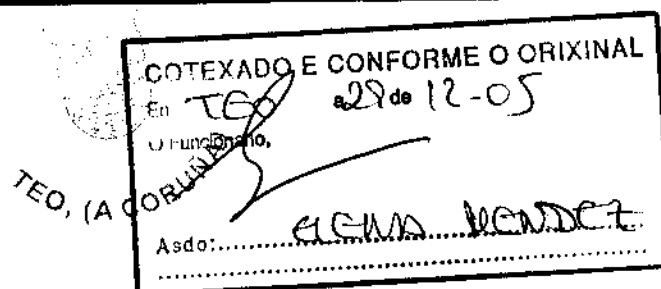
Uso comercial (compatible)

0.7



3.- APROV. LUCRATIVO PONDERADOS

		PARC.	OCUP. MÁX	EDIF.	Nº PARCEL.	EDIFIC./m²
VIV. UNIFAM. (B+1) C.P.1	AISLADAS	500	40%	300	28	8.400 m²
		400			4	1.200 m²
	ADOSADAS	250	50 %	200	40	8.000 m²
		200			97	14.550 m².
	SUBTOTAL					32.150 m²
VIV. COLECT (B+2) C.P. 0.9		570	46%	705	16	11.280/0.9
	SUBTOTAL					12.533 m²
COMERCIAL (B+1) C.P. 0.7.		4.515	4.800		1	4.800/0.7
	SUBTOTAL					6.857 m²



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

4.- APROV. LUCRAT. TOTAL:

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

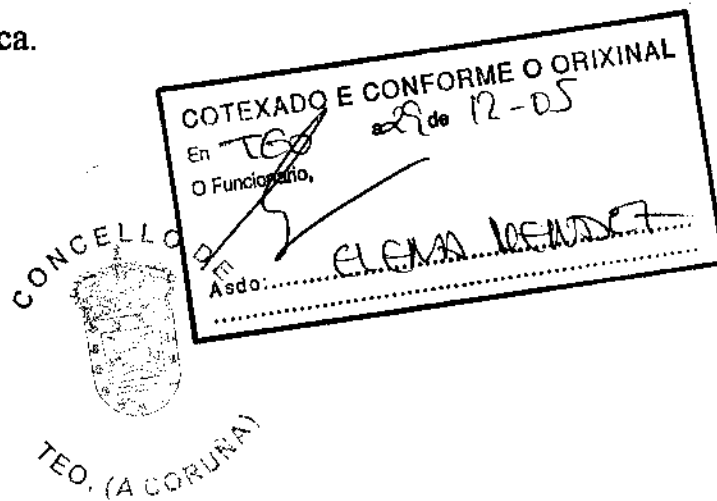
$$\text{APROV. MÁXIMO} = 129.040 \times 0.4 = 51.616 \text{ m}^2$$

CONCELLO SECRETARIO,
TEO. (A CORUÑA)

5.- CESIÓN APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO

$$10 \% \quad 51.558 = 5.155 \text{ m}^2$$

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



DILIXENCIA: Este documento foi
aprobado definitivamente o dia

II.5.- NORMAS DE URBANIZACIÓN XI-2001

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 incluir a el trazado y conexiones con las infraestructuras generales de servicios ya sean existente o previstas.

Art.32.- Tratamiento de Pavimentaciones.

Todos los viarios interiores, tanto aceras como calzada en contacto con las parcelas edificables se trataron 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 con junta elástica.

CONCELLO DE SECRETARIO,



CONCELLO DE

COTEXADO E CONFORME O ORIXINAL

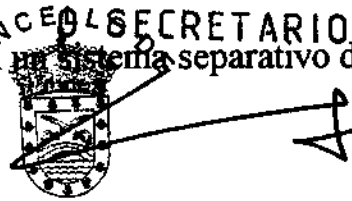
En TEO a 29 de 12-05

O Funcionario,

Asdo: ELENA REUSO

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 proeger debidamente las zonas de arbolado

COTEJADO E CONFORME O ORIXINAL	
En	a 21 de 12-05
O Funcionario,	
Asdo:	Elena Mendez