

# **MEMORIA**

## ESTUDIO DE DETALLE

---

La presente documentación completa el planeamiento de la unidad:

U - 5

del Plan Parcial de "Los Tilos" Situado en la Carretera a La Estrada Km 2 Ayuntamiento de TEO, Provincia de La Coruña, según los artículos 2 - 2 y 4 - 1 - 18 de las Ordenanzas del mismo Plan, que especifican:

### 2.2.- ESTUDIOS DE DETALLE.-

Será obligatoria la redacción de Estudios de Detalle para todas y cada una de las unidades en que se divide el suelo de la zona residencial colectiva. El contenido mínimo de los Estudios de Detalle se recoge en la Ordenanza correspondiente. No se concederá ningún tipo de licencia de obras (parcelaciones, urbanas, movimiento de tierras, obras de nueva planta, vallado de fincas) sin la aprobación previa del correspondiente Estudio de Detalle.

#### 4.1.18.- ESTUDIO DE DETALLE.-

Será obligatoria la redacción por técnicos competentes, de estudios de detalle para todas y cada una de las unidades, a excepción de la U.10. Dichos estudios de detalle han de contener la ordenación detallada de los volúmenes que se le asignan, de acuerdo con las especificaciones del Plan. Comprenderán distribución de la edifica-

bilidad asignada, movimientos de tierras previstos, perfiles del terreno resultante, organización de accesos rodados y peatonales. Así mismo, al estudio de detalle se incorporará obligatoriamente detalle del arbolado a talar y, en su caso, proyecto de sustitución de arbolado en el suelo no edificable.

Dicho estudio de detalle, podrá ser presentado simultáneamente al Proyecto o Proyectos de arquitectura, debiendo, en todo caso, ser aprobado con anterioridad a la concesión de cualquier licencia de edificación en la manzana o unidad.

En la U-10 no será necesaria la redacción de Estudios de Detalle previa a la edificación, toda vez que el propio Plan establece con precisión las condiciones de edificación.

#### DESCRIPCION DE LAS UNIDADES.-

La unidad de actuación U-5 situada en el Plan Parcial según la distribución de unidades en la ZONIFICACION del mismo, colinda con dos calles interiores de la Urbanización que la separan de las unidades U-4 (al Este) y U- 9 (al Noroeste) y un paseo peatonal al sur que la separa de la U - 6.

SUs características y ordenación es la siguiente:

#### Unidad U - 5

Superficie total . . . . .

4.080 m<sup>2</sup>

Superficie en perímetro regulador. . .	2.190 m <sup>2</sup>
Superficie máxima en techo edificable.	4.800 m <sup>2</sup>
Superficie no edificable. . . . .	1.890 m <sup>2</sup>

Se distribuye la superficie máxima en techo edificable en 3 edificios con las siguientes condiciones:

U-5 A.- Edificio de 12 viviendas con una superficie máxima de techo edificable de 1.440 m<sup>2</sup> y una ocupación máxima en planta de 730 m<sup>2</sup>.

U-5 B.- Edificio de 12 viviendas con una superficie máxima de techo edificable de 1.440 m<sup>2</sup> y una ocupación máxima en planta de hasta 730 m<sup>2</sup>.

U-5 C.- Edificio de 16 viviendas con una superficie máxima de techo edificable de 1.920 m<sup>2</sup> y una ocupación máxima en planta de hasta 730 m<sup>2</sup>.

#### ORDENANZAS.-

##### TIPO de Ordenación.

Como indica el artículo 4-12 de las Ordenanzas del P.- Parcial, el tipo de edificación previsto para estas zonas - será de edificación abierta , compuesta por bloques de doble crujía, adosados o asilados.

##### Alineaciones.

En la documentación gráfica se indica la distancia a que deben colocarse las edificaciones, respecto de la calzada y la separación entre edificios. La separación entre edificios o unidades de edificación de una misma unidad de zona, será cuando menos de 8 m.

La separación de los edificios al límite exterior de la calle (línea de acera) no será menor de 3 m. En todo lo demás se cumplirán las Ordenanzas del Plan General. Se entiende por rasante de cada edificación el nivel del terreno en el perímetro regulador señalado en el proyecto de urbanización y en el Plano de zonificación del Plan Parcial, una vez corregidas y rectificadas las pendientes y perfiles de la unidad según la documentación gráfica adjunta.

#### CONDICIONES.-

En cuanto a la Altura de la edificaciones, Condiciones de uso, estéticas, edificación bajo la rasante - etc... se atenderán en todo a las ordenanzas correspondientes del Plan Parcial.

#### TRATAMIENTO DEL SUELO NO EDIFICABLE.-

La superficie no edificable será de uso colectivo para los habitantes de las viviendas de la unidad, debiendo ser tratada como las zonas verdes.

En dichos espacios se permite la instalación de piscinas, campos de juego y aparatos para juegos de niños, todos ellos descubiertos.

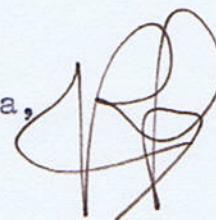
En el suelo no edificable no se permitirán otras tasas del arbolado existente que las estrictamente necesarias para asentar las instalaciones relacionadas en el apartado anterior o aquellas que tengan por objeto la -

progresiva sustitución de las especies de escaso interés ambiental (eucalipto y pino) por especies frondosas o especies de coníferas con alto valor ornamental (abetos, cedros, piceas etc), sustitución que, en cualquier caso, - se realizará mediante entresacas graduales.

En los planos correspondientes se indica la zona de arbolado a respetar en la unidad.

Cuando en el suelo que nos ocupa existan árboles de especial interés o que estén comprendidos en las manchas de las áreas de defensa del medio natural, establecida - en planos, dichos árboles no podrán ser talados ni lesionados en sus elementos vitales (graves afecciones en raíces, troncos o ramas).

La Coruña,



FDO: EL ARQUITECTO.