



MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE

La presente documentación completa el planeamiento de las unidades:

U - 16

y U - 17

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 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 edificabilidad asignada, movimientos de tierras previstos, perfiles del terreno - resultante, organización de accesos rodados y peatonales. Asimismo, 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.-

Las unidades de actuación U - 16 y U - 17 situadas en el Plan Parcial según la distribución de unidades en la ZONIFICACION del mismo, colindan con el límite del término municipal de Teo y con la calle de acceso a la zona residencial del Plan. Ambas unidades se encuentran adosadas y sus características de superficie, volumen etc... son las siguientes:

Unidad U - 16

Superficie total 4.670 m²

Superficie en perimetro regulador.	2.240 m ²
Superficie máxima de techo edificable.	5.580 m ²

Unidad U-17

Superficie total	4.990 m ²
Superficie en perimetro regulador.	2.050 m ²
Superficie máxima de techo edificable.	5.812 m ²

La Unidad U - 16 se encuentra dividida materialmente en dos zonas separadas por un aparcamiento público especificado en el Proyecto de Urbanización del Plan. por lo que se divide en dos superficies U-16-A y U-16-B:

a).- U-16-A - Situada según el plano de zonificación al Oeste de la UNIDAD.

Superficie total	2.814 m ²
Superficie en perimetro regulador.	1.120 m ²
Superficie no edificable	1.694 m ²
Superficie máxima de techo edificable.	3.840 m ²

b).- U-16B - Situada según el plano de zonificación al Oeste de la UNIDAD.

Superficie total	1.856 m ²
Superficie en perimetro regulador.	1.120 m ²
Superficie no edificable	736 m ²

Superficie máxima de techo edificable 1.740 m²

Este Volumen se ordena en:

U-16-A.- Dos edificios de 16 viviendas cada uno:

- U-16 A - 1.- Superficie de techo edificable 1.920 m²

Superficie en perímetro regulador máxima. 560 m²

- U-16 A - 2.- Superficie de techo edificable. 1.920 m²

Superficie en perímetro regulador máxima. 560 m²

U-16-B.- Un edificio con una superficie de techo edificable de 1.740 m² y Superficie en perímetro regulador máximo de 1.120 m²

La Unidad U-17 se encuentra dividida materialmente en dos zonas separadas por un aparcamiento público especificado en el Proyecto de Urbanización del Plan, por lo que se divide en dos superficies U-17 A y U-17 B.

a) U-17 A - Situada según el plano de zonificación al Oeste de la Unidad.

Superficie total 2.268 m²

Superficie en perímetro regulador. 1.000 m²

Superficie no edificable. 1.268 m²

Superficie máxima de techo edificable 2.490 m²

Se puede construir en ella un edificio de esas mismas características, para un total de hasta 24 viviendas.

b) U-17 B.- Situada según el plano de zonificación al Oeste de la Unidad.

Superficie total 2.722 m²
Superficie en perímetro regulador 1.050 m²
Superficie no edificable 1.672 m²
Superficie máxima de techo edificable 3.322 m²

Este Volumen se ordena en dos edificios de hasta 16 viviendas cada uno con una superficie en perímetro regulador de hasta 525 m²

ORDENANZAS.-

Tipo de Ordenación.

Como indica el artículo de 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 aislados.

Alineaciones.

En la documentación gráfica se indica la distancia a que deben colocarse las edificaciones, respecto de la calzada y separación entre edificios. La separación entre edificios o unidades de edificación de una misma uni

dad de zona, será cuando menos de 8m. 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 las 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 talas del arbolado existente que las estrictamente necesarias -

para asentar las intalaciones 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, - píceas 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, establecidas 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.