



ESTUDIO DE DETALLE PARA AJUSTE DE ALINEACIONES
EN
AVDA. DAS MARIÑAS, SAN PEDRO DE NOS (A CORUÑA)

PROMOTOR

INVERMEN S. L.

ARQUITECTO

MIGUEL MARIÑAS ARMESTO

FECHA

JULIO DE 2024

1. PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Promotor: Nombre: INVERMEN S. L.
 Domicilio: c/ Fueros de León 1, 2º C
 Localidad: 24402 – Ponferrada (León)
 CIF: B24491227

2. OBJETO.

La entidad *INVERMEN S.L.* desarrolla el presente Estudio de Detalle para una parcela situada en la Avda. Das Mariñas s/n de la localidad de San Pedro de Nos, dentro del Término Municipal de Oleiros (A Coruña), sobre suelo urbano consolidado tipificado por la *Ordenanza 4 del Plan Xeral de Ordenación Municipal de Oleiros*, aprobado por Orden de 11.12.2014 de C.M.A.T.I., como *De Cuarteirón*, en la variante *4A de Edificación en Liña*.

Referencia catastral: 2669715NH5926N0001WM.

Las particularidades de la parcela por las que se hace necesario el presente Estudio de Detalle son:

- Ajustar el perímetro actual a la alineación marcada por el Ayto. de Oleiros.
- Constatar que el acceso a la futura dotación de plazas de aparcamiento, fijadas por la Ordenanza Municipal, no es posible desde la Avda. Das Mariñas, dentro del Municipio de Oleiros, calificada como tramo de alta densidad de tráfico, teniendo que producirse desde una vía pública en la parte posterior, que se encuentra dentro del municipio de Cambre y a una cota de +2,17 m sobre el eje de fachada de la citada Avenida, lo que supone, dada la geometría del solar, que el uso de rampas para salvar dicha cota sea inviable, por lo que se propone el uso de una plataforma elevadora.
- Hacer una propuesta de ajuste de la alineación del vértice sur de la parcela marcada por el encuentro con la fachada del edificio colindante existente, que también se encuentra dentro del Término Municipal de Cambre.

Por lo tanto, el presente Estudio de Detalle nace de la necesidad de concretar las soluciones propuestas a la singularidad de un solar ubicado en las inmediaciones del límite urbano de dos municipios, con acceso desde ambos y cuyo encuentro no está resuelto en la Normativa Aplicable, velando por el cumplimiento de la misma.

Así mismo se apoya en la *Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia* publicada en DOG Nº 34 de 19/02/2016 y BOE nº 81 de 04/04/2016, en vigor desde el 19/03/2016.

3. ÁMBITO DE LA INTERVENCIÓN.

El solar objeto de este Estudio de Detalle está situado al noroeste de la localidad de San Pedro de Nos, municipio de Oleiros (A coruña), con frente al carril de acceso a la rotonda elevada del cruce de O Seixal de la N-VI.

La parcela se encuentra libre de edificaciones y, topográficamente, presenta un desnivel norte-sur de 217 cm con caída desde la parte posterior (N) hacia la calle (S) y otro en la fachada, menos pronunciado, de 12 cm con caída del lado Oeste hacia el Este.

4. ANTECEDENTES Y MARCO LEGAL.

En la documentación gráfica adjunta se refleja la situación, orientación y dimensiones de la parcela.

Ésta cuenta con la totalidad de los servicios urbanísticos propios de suelo urbano consolidado, teniendo la condición de solar.

ANTECEDENTES

Las condiciones urbanísticas de la parcela objeto del presente Estudio de Detalle se redactan de acuerdo con lo establecido en:

- La *Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia* publicada en DOG Nº 34 de 19/02/2016 y BOE nº 81 de 04/04/2016 (Ref. BOE-A-2016-3191), en vigor desde el 19/03/2016, LSG en adelante.
- Artículos 79 y 80 del *Capítulo VII, Sección 2ª Estudios de detalle*, del *Título II* de la citada Ley, en los que se detallan tanto los objetivos como las entidades legitimadas y las bases y plazos para la presentación y tramitación de Estudios de Detalle.
- El vigente Plan Xeral de Ordenación Municipal, aprobado por Orden de 11.12.2014 del C.M.A.T.I., DOG nº 16 de 26.01.2015 y BOP nº 29 de 12.02.2015, PXOM en adelante.
- Plan Básico Autonómico de Galicia (PBA) aprobado por Decreto 83/2018 de 26 de julio y publicado en el Diario Oficial de Galicia (DOG) Nº 162 de 27.8.2018, así como en los cuatro boletines oficiales provinciales (BOP de A Coruña Nº 186 de 28.9.2018, BOP de Lugo nº 224 de 28.9.2018, BOP de Ourense nº 224 de 28.9.2018 y BOP de Pontevedra nº 188 de 28.9.2018).

A tenor de lo dicho, el contenido de este Estudio de Detalle es el siguiente:

A.- **Memoria** Justificativa de su conveniencia y de Ordenación.

B.- **Planos** de Información y de Ordenación.

Consideraciones de la Normativa de aplicación:

- 1.- El estudio de detalle, sin contradecir las propuestas del PXOM, puede adoptar modificaciones que se justifiquen como más lógicas y racionales que las recogidas en dicho Plan.
- 2.- El estudio de detalle tiene un limitado y específico ámbito de actuación e intervención, acorde con su posición, en último lugar, en el sistema normativo de los instrumentos de planeamiento, de manera que, ordenadas sus normas en una escala de rangos, las previstas en el estudio de detalle no pueden contradecir las establecidas en el PXOM.
- 3.- Podrán redactarse estudios de detalle con los siguientes objetivos:
 - a) Completar o reajustar las alineaciones y rasantes.
 - b) Ordenar los volúmenes edificables.
 - c) Concretar las condiciones estéticas y de composición de las edificaciones complementarias del planeamiento.
- 4.- Los Estudios de Detalle no podrán en caso alguno:
 - a) Alterar el destino urbanístico del suelo.
 - b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
 - c) Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas.
 - d) Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el Plan que desarrollen o completen.
 - e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso.
 - f) Parcelar el suelo.
 - g) No tener en cuenta o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente Plan.
 - h) Establecer nuevos usos y ordenanzas.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA.

Como ya se ha expuesto en el apartado de *ANTECEDENTES Y MARCO LEGAL*, la tramitación de este Estudio de Detalle obedece a la necesidad de concretar soluciones a la singularidad de un solar ubicado en las inmediaciones del límite urbano de dos municipios, con acceso desde ambos y en cuyo encuentro, la solución aportada por el PXOM de Oleiros no encaja con la realidad observable, lo que repercute negativamente en el impacto que el encuentro de la edificación colindante, que ocupa terrenos de ambos municipios, y la futura edificación tendrían con el entorno. Todo ello velando por el cumplimiento del citado Plan y por ser ésta una de las finalidades de los Estudios de Detalle establecidas en el artículo 79 de la LSG.

Se pretende definir, mediante la redacción del presente documento, simplemente los siguientes aspectos:

- a) Ajustar la parcela a la alineación marcada por el Ayuntamiento de Oleiros y recogida en su PXOM en vigor.
- b) Reajustar la alineación del vértice sur de la parcela para hacerla coincidir con la línea de fachada del edificio colindante.
- c) Justificar la necesidad de plantear el acceso rodado no por la fachada principal, sino por la posterior.

El presente Estudio de Detalle fijará las nuevas alineaciones manteniendo las rasantes y ordenará los futuros volúmenes edificables según la Ordenanza 4, variante 4A del PXOM de Oleiros.

5. SOLUCIÓN ADOPTADA.

La ordenación de volúmenes propuesta en el Estudio de Detalle que ahora se presenta tiene en consideración su ubicación y coherencia con el tratamiento del entorno.

En los Arts 113 y 128 del PXOM se recogen los parámetros para el cálculo de las condiciones generales de volumen, aprovechamiento y alturas aplicables en el solar que nos ocupa y recogidas en el presente Estudio de Detalle.

ORDENACIÓN PROPUESTA.

La ordenación que se propone aparece reflejada en la documentación gráfica, en los Planos 03 y 04 de Parcela y Propuesta de Ocupación.

La ordenación resultante de la regulación del vértice sur de la parcela para alinearlo con la fachada del edificio colindante existente, reajusta la geometría del futuro edificio, integrándolo con el entorno actual, tal y como queda recogido en el Plano 05 Sección Transversal A-A' y Propuesta comparativa de alzados, donde se refleja como la fachada se corta para establecer una continuidad con la del edificio colindante, mejorando claramente la relación entre ambos.

En dicho plano se reflejan las formas prismáticas, limpias y puras, resultantes de aplicar las alturas de fachada y planos de cubierta máximos y que se verán solo interrumpidas por los elementos que conformen los cuerpos volados, que permite la Ordenanza, a lo largo de la fachada.

Esta propuesta busca eliminar lo que supondría un elemento discordante, claramente visible, en el encuentro entre ambos edificios.

El futuro edificio que se proyecte responderá, dentro del volumen definido, a las especificaciones establecidas en la *Ordenanza 4, De Cuarteirón, variante 4A, De Edificación en Liña*.

Asimismo, ya que el tamaño del ámbito es reducido, no afectará a la disposición de la trama urbana, pues no se crearán nuevos viarios ni se modifican los existentes.

No se altera el aprovechamiento de aplicación de la Ordenanza y las alturas se ajustarán a lo establecido en las mismas: B+2 y BajoCubierta, cuyo aprovechamiento quedará vinculado a las viviendas de la planta Segunda.

JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

En el siguiente cuadro se realiza una comparativa minuciosa entre los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan en vigor y los de la propuesta objeto del presente Estudio de Detalle.

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO
ORDENANZA DE APLICACIÓN	4 De cuarteirón, variante 4A de edificación en liña

		PLANEAMIENTO VIGENTE	ESTUDIO DE DETALLE
Tipología edificatoria		Vivienda colectiva sin llegar a formar manzana cerrada por definición de fondo y altura. Sobrantes de parcela urbanizados y ajardinados	No se altera
Altura máxima	Nº de plantas	Definido en planos	No se altera
(art. 113.5 del PXOM)	Equivalencia metros	B+2 = 10,50 m	No se altera
Alineaciones y rasantes		Definidas en planos	Definidas en planos
Fondo máximo edificable		12,00 m	No se altera
Prolongación de la planta baja		No podrá prolongarse por detrás del fondo máximo edificable	No se altera

	PLANEAMIENTO VIGENTE	ESTUDIO DE DETALLE
Sótanos y semisótanos	Podrán prolongarse por detrás del fondo máximo edificable siempre que se destinen a dar cumplimiento al estándar mínimo de plazas de aparcamiento. En ningún caso sobrepasarán en más de 1,80 m la rasante natural del terreno.	No se altera
Entreplantas y áticos	No se autorizan	No se altera
Geometría de cubierta (art. 113.6 del PXOM)	Tejado o azotea. Las vertientes de cubierta serán rectas y continuas. Maquinaria de ascensores, calefacción, aire acondicionado, caja de escaleras, antenas y chimeneas, inscritas dentro del plano de 30º desde la altura máxima en línea de fachadas y patios, no pudiendo sobrepasar en altura mas de 3,50 m sobre la máxima permitida o la que resulte realmente si ésta es inferior.	No se altera
Posibilidad de uso de bajoCubierta	Por encima de la altura máxima podrán autorizarse usos de vivienda en bajoCubierta siempre que se vinculen mediante escalera interior a la planta inmediatamente inferior del edificio y estén inscritas dentro del plano y altura máxima de cubierta definidos de acuerdo a las normas generales del Plan.	No se altera
Vuelos de edificación	Se permiten vuelos de 1,00 m máximo sobre el espacio viario público que tenga un ancho mínimo de 12,00 m. Por detrás del fondo máximo edificable no se autorizan cuerpos volados.	No se altera
Reserva de aparcamiento	Dos plazas de garaje en la parcela por cada vivienda (de acuerdo con lo dispuesto en el art. 95 del PXOM) y por cada 150 m ² de edificación o fracción, o la mayor de las dotaciones exigidas por la normativa de usos.	No se altera
Uso principal	Vivienda plurifamiliar, excepto en planta baja.	No se altera
Usos permitidos	Así mismo se permiten en edificación exclusiva los usos hotelero, comercial, oficinas, docente, sanitario, asistencial, sociocultural y administración pública. Como usos complementarios en planta baja se autorizan también: <ul style="list-style-type: none"> • Comercial en categoría 2ª y 3ª • Oficinas • Salas de reunión • Sanitario • Sociocultural • Administración pública • Religioso • Recreativo • Deportivo • Industrial en categoría 1ª • Se permiten garajes en categorías 1ª, 2ª y 3ª. Los usos en planta baja podrán extenderse al semisótano manteniendo siempre la vinculación con el local de planta baja.	No se altera

Tal como se aprecia, de todos los parámetros urbanísticos de aplicación recogidos en la anterior ficha, las propuestas planteadas en el presente Estudio de Detalle sólo afectan a lo relativo a las alineaciones señaladas.

Se entiende por **alineación**, según el art. 109 del capítulo II del PXOM, aquella línea límite de la parcela que la separa de los espacios libres públicos, contemplando las variantes de **alineación actual** (los linderos de las parcelas con los espacios públicos existentes) y **alineación oficial**:

"Las alineaciones adquieren el carácter de oficiales a la aprobación definitiva del presente plan o de los documentos que lo desarrollan. Las definidas en este Plan pueden encontrarse, bien en los planos de ordenación, bien en la Normativa."

Así mismo la **línea de edificación** se define como:

"Es aquella línea que la futura edificación no puede sobrepasar, salvo con los salientes cuando estén permitidos. La línea de edificación puede ser exterior o interior."

- Exterior: cando se refiere a la fachada de la edificación que da frente a espacios libres públicos o los privados que lindan con aquellos.

- Interior: cando se refiere a la fachada opuesta a la anterior. A su vez ésta puede ser:

a) *Línea de edificación interior en planta piso: es aquella que no puede ser rebasada por la edificación, salvo por la prolongación da planta baja.*

b) *Línea de edificación interior en planta baja: es aquella que sólo puede ser alcanzada por la prolongación da planta baja, o por la edificación de planta baja ó interior de la parcela que acoge a la edificación principal."*

También se plantea la necesidad de establecer el acceso rodado a la dotación de aparcamiento, fijada por el Plan, desde la vía pública situada en la parte posterior de la parcela, dado que la fachada principal se sitúa frente a un tramo de travesía de la N VI, concretamente con el ramal de acceso a la rotonda del cruce de O Seixal. Considerado como de Alta Intensidad de Tráfico, se asume que las autoridades competentes (Ministerio de Transportes) denegarán el acceso rodado por esta vía.

Esto supone que, dada la geometría y planimetría del solar, resulte inviable del uso de rampas para salvar el desnivel entre el acceso previsto y la planta semisótano.

La solución adoptada para resolverlo es el uso de una plataforma elevadora rotatoria que optimiza el espacio dedicado al aparcamiento de vehículos.

Esta solución se ajusta al *art. 105.3, apartado b)* del PXOM:

"Se podrá autorizar el empleo de aparatos montacoches cuando siendo obligatoria a localización de garaje por la ordenanza correspondiente no sea viable la solución de rampa. En este caso se instalará un montacoches por cada veinte plazas de aparcamiento. El espacio de espera será horizontal y con un fondo mínimo de 5 metros."

En lo que respecta a la superficie sobre rasante fuera de ocupación por la edificación, éstos serán considerados *Espacios Libres de Titularidad Privada*, urbanizados y/o ajardinados.

Relativo a la alineación de la edificación y volumetría.

La ordenanza 4, *de cuarteirón*, variante 4A de *edificación en liña*, del PXOM de Oleiros que afecta al solar, implica ajustar el edificio a la línea de fachada, con un fondo máximo edificable de 12m, sólo superables en las plantas sótano y/o semisótano siempre que estén destinadas a dar cumplimiento al estándar mínimo de plazas de aparcamiento y que en ningún caso sobrepasarán en más de 1,80 m la rasante natural del terreno.

El volumen máximo sobre rasante resultará de aplicar sobre estas alineaciones la altura máxima ($b+2 / 10,50$ m) y un plano de 30º desde este punto, denominado línea de cornisa, en la línea de fachada (tanto delantera como posterior) hasta una altura máxima de 3,50 m o la resultante si ésta fuera inferior.

Estos límites volumétricos sólo podrán ser rebasados por los cuerpos volados permitidos en la línea de fachada y por las antenas y chimeneas en los planos de cubierta.

Los vuelos atenderán a los parámetros establecidos en los apartados 13, 14 y 15 del art. 113 del PXOM.

Determinaciones de las alineaciones a frente de vial.

El solar se sitúa en la Avda. Das Mariñas s/n, con una anchura mínima de vía en el frente de fachada de 20 m.

Este frente, sometido a la *alineación oficial*, es actualmente de 32,86 m, quedando en la presente propuesta de 28,02 m, sobre esa misma alineación, más 3,40 m de “chaflán” al someterse a la línea de fachada del edificio colindante.

En la modalidad *de cuarteirón*, variante 4A de *edificación en liña*, la edificación se ajustará al frente de fachada y al fondo máximo edificable, pudiendo ser rebasado por los cuerpos volados, 1 m máximo, en vías de anchura mínima de 12,00 m y sólo en la fachada principal, no estando permitidos en la posterior.

6. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS.

SUPERFICIES INCLUIDAS EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO

a.	Superficie gráfica catastral de la parcela	410,00 m ²
b.	Superficie actual de la parcela	349,05 m ²
c.	Superficie de la parcela sometida a la Alienación Oficial actual	330,02 m ²
d.	Superficie de la parcela sometida a la Alienación Propuesta	323,11 m ²
e.	Superficie de la cesión al Ayuntamiento de Oleiros	6,91 m ²
f.	Ocupación bajo rasante	323,11 m ²
g.	Ocupación sobre rasante	269,61 m ²

7. DETERMINACIONES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN.

Se determinan, para la edificación que debe desarrollar la ordenación urbanística que aquí se proyecta, los aspectos normativos siguientes:

7.1. Tipología.

Se trata de una tipología de edificación en manzana cerrada (ordenanza 4) en la variante de edificación en línea (4A) regulada en el Capítulo IV de PXOM de Oleiros.

7.2. Aprovechamiento.

El aprovechamiento asignado a la parcela por el planeamiento es resultante de aplicar la altura máxima (B+2), más la planta bajoCubierta, vinculada a la planta inmediatamente inferior.

La totalidad del ámbito tiene aprovechamiento bajo rasante, siempre que se destine a la dotación de plazas de aparcamiento requeridas por el Plan.

PLANTA	SUPERFICIE	OCUPACIÓN SOBRE SUP. RESULTANTE (D.)
SemiSÓTANO	323,11 m ²	100,00 %
BAJA	269,61 m ²	83,44 %

La ocupación de las plantas altas en el futuro edificio será la determinada para la planta Baja (sobre rasante) más los vuelos que permita el Plan. La planta bajo cubierta se ajustará, además, a lo establecido en la Normativa habitabilidad - Galicia.

7.3. Alineaciones y rasantes

Según lo previsto en el Art 128 del PXOM, se respetarán las alineaciones, fondos máximos edificables y la altura reguladora.

El fondo edificable se medirá desde la línea de fachada hasta la línea de edificación interior y será de 12 m. Por detrás de la línea de edificación interior no se autorizarán cuerpos volados.

Este fondo edificable será máximo para las plantas de piso y sólo podrá ser rebasado por la prolongación de las plantas semisótano y sótano en las condiciones establecidas en la ordenanza.

Dado que la anchura mínima de la vía en el frente de fachada es de 20 m, los vuelos serán de 1 m como máximo y se situarán a una altura mínima de 3,50 m sobre cualquier punto de la rasante de dicho frente.

La alineación exterior de la parcela se reajusta, de manera que se consigue alinear la fachada del futuro edificio con la del existente colindante.

7.4. Altura reguladora

Según el mismo Art 128 del PXOM, la altura reguladora queda definida en los planos de ordenación siendo la equivalencia de 10,50 m de altura a la línea de cornisa para B+2.

7.5. Cubiertas.

Se proyectará según lo regulado en el apartado 10 del art. 114, "Condiciones generales de estética e integración ambiental".

Las cubiertas estarán formadas por planos continuos sin interrupciones en sus vertientes. Cuando sean inclinadas, el revestimiento exterior se realizará preferentemente con teja cerámica. Excepcionalmente, cuando se justifique por coherencia con la solución arquitectónica proyectada, podrán utilizarse revestimientos singulares que en ningún caso serán reflectantes.

7.7. Dotación de aparcamientos.

Según el punto 6º del apartado 5 del art. 128 del Plan, será obligatoria la previsión de dos plazas de garaje por cada vivienda.

El acceso a esta dotación se producirá desde la vía pública ubicada en el fondo posterior de la parcela, dejando 5 m de plataforma horizontal, a través de una pequeña rampa hasta la planta Baja.

Como ya se ha dicho con anterioridad, dada la geometría del solar, resulta inviable del uso de rampas para salvar el desnivel hasta la planta semisótano, por lo que se prevé la instalación de una plataforma elevadora rotatoria que optimiza el espacio necesario para este fin.

Esta solución se ajusta al *art. 105.3, apartado b)* del PXOM, que permite su instalación, estableciendo un límite de 20 vehículos por cada plataforma *montacoches*.

7.8. Condiciones de composición.

En general, tal y como ya se ha descrito en capítulos anteriores, se estará a lo establecido en los Arts. 113 y 114 del PXOM de Oleiros, "*Condiciones generales de volumen, higiénicas y ambientales*" y "*Condiciones generales de estética e integración ambiental*", respectivamente.

El futuro edificio habrá de proyectarse dentro del volumen obtenido como consecuencia de la aplicación del Plan, respetando todos los parámetros de alturas máximas y mínimas, fondo edificable, planos de cubierta, composición de cuerpos volados, materiales de revestimiento, etc.

7.9. Regulación de Usos.

El uso principal será vivienda plurifamiliar, excepto en planta baja.

Ponferrada, julio de 2024

MIGUEL MARIÑAS ARMESTO
ARQUITECTO