

1. INTRODUCCIÓN

1.1. PROMOTOR Y ANTECEDENTES

Se redacta el presente documento a petición de:

Promotor:	TERRAZAS DE SANTA CRUZ, S.L. con CIF B-72.531.593 y PEÑALARA RECREATIVOS, S.L. con CIF B-05.356.645 domiciliada en Calle Enrique Mariñas Romero nº36, planta12 C.P. 15.009 A Coruña
Técnicos	Jorge Nimo Silva , con nº colegial 2.508 del Colegio de Arquitectos Galicia
Redactores:	Carlos Mezquita Fernández , nº colegial 2.403 del Col. de Arq. de Galicia.
	En representación de: NIMO-MEZQUITA arquitectura S.L.P. C.I.F.: B-70122593 con nº colegial 20.012 del Colegio de Arquitectos de Galicia Avd. Américas, 17-bajo.B Sta Cristina (Oleiros) CP 15172 Telf: 981.63.85.52

La Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia, en adelante LSG, establece en cuanto a la competencia para la formulación del planeamiento de desarrollo. en su artículo 80:

Artículo 80. Formulación y aprobación de los estudios de detalle.

1. *Los estudios de detalle podrán ser formulados por los ayuntamientos, por la Administración autonómica, por otros órganos competentes en el ámbito urbanístico y por los particulares legitimados para hacerlo.*

La unidad de actuación se sitúa en el centro urbano de Sta. Cruz, en el Ayuntamiento de Oleiros, lindando con el parque Luís Seoane y el paseo marítimo, siendo su emplazamiento, un ámbito complejo próximo a la costa y con una gran riqueza paisajística e histórica.

ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenamiento Municipal fue aprobado parcialmente por Orden del 11.03.09 del C.P.T.O.P.T., BOP N° 75 del 02.04.2009, DOG N° 81 del 28.04.2009 y definitivamente en su totalidad por Orden del 11.12.2014 del C.M.A.T.I., DOG N° 16 de 01.26.2015 y BOP N°29 de 02.12.2015.

En desarrollo del Plan General de fecha 30.09.2010 se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle del Polígono 9, Porto de Santa Cruz.

Este documento de 2010 contenía puntos altimétricos y perfiles que se establecían como rasantes de referencia y sobre los que, en medición reciente, se detectan desajustes con la realidad existente resultado de las obras de urbanización.

En este Estudio de Detalle modificado, en adelante ED2024, se incluye lo correspondiente al Estudio de Detalle de 2010 para las parcelas V2-s y EL-s y se modifican algunas determinaciones para las parcelas P y V1-s, que se describen más adelante.

El 16.03.2015 se aprobó el Proyecto de reparcelación del ámbito.

El 19.01.2012 se aprobó el proyecto de Urbanización de los espacios públicos del Polígono 9. Este proyecto se dividió en dos fases FASE I y FASE II.

La **FASE I** ejecutó la urbanización de todo el Polígono a excepción de la parcela "V1-s", ya que el subsuelo de la misma se definió de forma independiente la parcela "V1-sb". El uso de este subsuelo será público para poder dar cumplimiento a la reserva mínima de plazas de aparcamiento de la parcela edificable "P". El uso del subsuelo y de los accesos se realizará con carácter previo a la tramitación del régimen de concesión de dominio público, de acuerdo con la legislación vigente que regula el patrimonio de las administraciones públicas.

Queda pendiente de ejecutar la **FASE II**, que corresponde con la urbanización de superficie de la parcela "V1-s", que igual que el resto de la obra, es una carga y obligación de la parcela resultante "P".

1.2. OBJETO Y ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle de 2010 tiene como objetivo ordenar los volúmenes edificables, concretando las determinaciones contenidas en el PXOM, referentes a la edificabilidad, tipología de vivienda, retranqueos, vías de servicio, itinerarios peatonales, y la concreción espacial de las distintas dotaciones y espacios libres, completando y reajustando las alineaciones y rasantes con el fin de tapar las medianeras laterales con las edificaciones existentes, traseras del camino del Repicho, y dar una fachada urbana al parque de Luís Seoane.

Modificación 2024:

El objetivo de la modificación del estudio de detalle es el **reajuste del planeamiento a la realidad existente** y la **ordenación de los volúmenes edificables en parcela privada** en el ámbito del Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 30 de Septiembre de 2010 (BOP del 25/10/2010; DOG del 15/11/2010) para el suelo urbano no consolidado POL-09.

La presente modificación del estudio de detalle no altera la superficie edificable máxima total establecida, ni aumenta la ocupación de la edificación, ni va a modificar las alturas, los usos ni tipologías permitidas en dichas zonas, adecuándose en todo momento a lo previsto en el Estudio de Detalle aprobado en 2010 (en adelante E.D. 2010).

Según el *Proyecto de Reparcelación de 2011*, las parcelas resultantes son:

Parcelas		Ordenanza	Superficie	Edificabilidad
P	Bloque 1	4	580,99 m ²	2.118,39 m ²
	Bloque 2	5	443,60 m ²	1.553,20 m ²
Subtotal parcelas con aprovechamiento			1.024,59 m²	3.671,59 m²
V1-s	Sistema Viario		646,41 m ²	0,00 m ²
V2-s	Sistema Viario		305,59 m ²	0,00 m ²
EL-s	S.PQ y jardines		1.695,00 m ²	0,00 m ²
Total polígono			3.671,59 m ²	3.671,59 m ²



Imagen proyecto de reparcelación de 2011

Las modificaciones incorporadas en este Estudio de Detalle solo afectan a las parcelas privadas (**P**) y a la parcela pública (**V1-s**) superficie de concesión para aparcamiento privado sobre parcela pública. Para la zona ya urbanizada (**EL-s** y **V2-s**) se mantiene lo aprobado en el ED2010 incorporado en este nuevo documento.

La **parcela privada P** es propiedad de **TERRAZAS DE SANTA CRUZ, S.L.** según escritura de compra-venta del 22 de Noviembre de 2022, inscrita en el registro nº3 de A Coruña Libro 910 de Oleiros, Folio 124, finca nº 47.251 y de **PEÑALARA RECREATIVOS, S.L.** según escritura de compra venta de participaciones del 22 de Noviembre de 2022 (nº 2046)

*Parcela destinada a edificación, de carácter discontinuo y compuesta por un total de dos porciones de suelo, en las que se podrá construir dos bloques edificatorios, que **suman un total de 1024,59m² y 3671,59m² de edificabilidad**, 3781,64m² de aprovechamiento, y que forman una sola unidad funcional, al tener que unir el subsuelo de las dos porciones entre sí con la parte de subsuelo del viario público en régimen de concesión, para de acuerdo con lo establecido en el Estudio de Detalle, dar cumplimiento al número de plazas de aparcamiento necesarias.*

La parcela se corresponde con dos referencias catastrales:

-Parcela privada P1: Referencia Catastral: 3098923 NH 5939 S 0001 OJ (Sup. Catastral=581 m²). (89,65% propiedad de TERRAZAS DE SANTA CRUZ, S.L y 10,35% propiedad de PEÑALARA RECREATIVOS, S.L.)

-Parcela privada P2 : Referencia Catastral: 3098924 NH 5939 S 0001 KJ (Sup. Catastral=444 m²). (100% propiedad de TERRAZAS DE SANTA CRUZ, S.L).

La superficie del **espacio público Sistema Viario (V1-s)** es de 646,41 m².

El objetivo principal será el de mejorar la implantación del conjunto edificatorio propuesto, ajustándolo a la realidad topográfica existente, mejorando la calidad de los espacios libres públicos de la zona afectada (superficie de concesión para aparcamiento enterrado privado).

Se ajustan las rasantes en el entorno de las parcelas privadas para para poder resolver los entronques de estos espacios con las aceras de los viales públicos (Rúa Concepción Arenal y la Rúa Repicho) según los niveles obtenidos en el reciente levantamiento topográfico.

Estos ajustes de las rasantes obligan a adaptar los volúmenes edificatorios modificando las cotas de implantación de los mismos.

Se modifica también, el acceso al garaje del Bloque 2 y las escaleras que salvan el desnivel entre la Rúa Concepción Arenal y la Rúa Repicho, con respecto a la propuesta del E.D. de 2010.

1.3. JUSTIFICACIÓN

La redacción del Estudio de Detalle queda justificada por:

a) Lo determina expresamente el PGOM en su Art. 133 en Ordenaciones Singulares: “Aplicándose estas ordenanzas en los ámbitos de suelo urbano no consolidado que representan ordenaciones detalladas donde deberán someterse a un proceso de ejecución integral”. Estos ámbitos se desarrollarán mediante la tramitación de un Estudio de Detalle con los objetivos, parámetros y condiciones de ordenación que se determinan en su ficha de ordenación correspondiente.

b) La topografía del terreno y la ordenación prevista en el PGOM hacen necesario definir las edificaciones

y calles de acceso a las viviendas, estableciendo rasantes y alturas de cornisa y el aprovechamiento de las edificaciones.

c) La existencia de varios propietarios en el polígono de suelo urbano no consolidado hace necesario estudiar la equidistribución de edificabilidades y volúmenes de edificación para permitir actuaciones unitarias por parte de los propietarios, facilitando un desarrollo integral del polígono.

Modificación 2024:

d) Se justifica la redacción del presente Estudio de Detalle por la necesidad de adaptación o reajuste del planeamiento a la realidad existente y en consecuencia la ordenación de los volúmenes.

1.4. CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL POLÍGONO EN EL PGOM.

El PGOM del ayuntamiento de Oleiros delimita unos polígonos de suelo urbano no consolidado con unas ordenanzas singulares. Estos ámbitos se incorporan a la ordenación pormenorizada del suelo urbano mediante un Estudio de Detalle con objetivos específicos, condiciones de ordenación y parámetros urbanísticos.

El POL-9 Porto de Santa Cruz tiene como objetivo la formalización del borde oeste del parque Luís Seoane, en contacto con el camino del Repicho, al mismo tiempo que propicia su ampliación.

La ficha de ordenación contenida en el PGOM nos indica las siguientes determinaciones:

PARÁMETROS

- Sup. Total: 3.698m²
- Edificabilidad máxima: 1m²/m²
- Usos previstos: Vivienda plurifamiliar y usos previstos en planta baja
- Aprovechamiento tipo : 1,03m²/m²
- Uso característico: Residencial colectivo
- Dotaciones Públicas: Zona Verde (V-19) 1.695m², Viario y aparcamiento 850m²
- Altura máxima de edificación : Bajo y dos plantas.
- Se redactará un Estudio de Detalle con objeto de reajustar las alineaciones y rasantes establecidas en los planos de ordenación.

- Usos compatibles y restantes aspectos no contemplados en las ordenanzas 4 y 5
- Para los efectos de gestión o ámbito constituye un polígono de ejecución en solo urbano no consolidado, perteneciente al Distrito de Santa Cruz.

Ficha de desarrollo contenida en el PGOM**POL. 9. Porto de Santa Cruz**

A actuación ten por obxecto a formalización do bordo oeste do Parque Luís Seoane en contacto co Camiño do Repicho, propiciando a súa ampliación

Parámetros:

- Superficie total:	3.698 m ²
- Edificabilidade máxima:	1,00 m ² /m ²
- Usos previstos:	Vivenda plurifamiliar e usos complementarios en planta baixa
- Aproveitamento tipo:	1,03 m ² /m ²
- Uso característico:	Residencial colectivo
- Dotacións públicas:	
Zona verde: (V-19)	1.695 m ²
Viario e aparcadoiro:	850 m ²
- Altura máxima:	Baixo e dúas plantas

Redactarase un Estudio de Detalle co obxecto de reaxustar as aliñacións e rasantes establecidas en planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto nas ordenanzas 4 e 5 tal e como se indica en planos de ordenación.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado, pertencente ó Distrito de Santa Cruz.

2. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

2.1. EMPLAZAMIENTO, SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

a) REALIDAD FÍSICA Y SOLUCIÓN DEL PGOM

La parcela se sitúa en el centro urbano de Santa Cruz, colindando con el parque Luís Seoane y el paseo marítimo, siendo su emplazamiento un ámbito complejo, cercano a la costa y con una gran riqueza paisajística e histórica.

La unidad de ejecución limita al norte con el parque Luís Seoane y el paseo marítimo, al sur con edificaciones en manzana, al este con la Avenida Concepción Arenal y al oeste con la calle camino del Repicho.

Las parcelas V2-s y EL-s ya se encuentran urbanizadas. Queda pendiente de ejecutar la FASE II, que corresponde con la urbanización de superficie de la parcela "V1-s", que igual que el resto de la obra, es una carga y obligación de la parcela resultante "P".

El polígono con ordenación detallada conformará una fachada urbana al parque Luís Seoane y a la calle Camino del Repicho, dotando de fachada a las actuales traseras y completando la frente de la manzana cerrada hacia la avenida de Concepción Arenal. La superficie según la cartografía municipal es de 3.698 m² y de 3.671,59 m² según medición topográfica.

b) DELIMITACIÓN DEL POL - 9, ORDENACIÓN PLANTEADA.

Si nos basamos en el PGOM el Artículo 13 establece:

“Los límites de los polígonos, determinados en el Plan, deberán establecerse sobre la base cartográfica oficial a escala 1:1000, señalando de acuerdo con la certificación que debe constar en el expediente, la identificación de las fincas según catastros oficiales. En este procedimiento podrán reajustarse los límites de superficie por exceso o defecto.”

Con respecto al anterior planeamiento, el actual documento de PGOM reajusta los límites del polígono para facilitar su viabilidad urbanística.

PLANO DE CLASIFICACIÓN DEL PGOM



Como se puede apreciar en la imagen anterior, dentro de la delimitación se incorporan dos parcelas con edificación, una de ellas en contacto con el Camino del Repicho, y la otra en contacto con la Avenida Concepción Arenal creando acceso a la zona verde y posibilitando así una fachada edificada hacia el Parque Luís Seoane, tapando las traseras existentes. Se tiene en cuenta además que estas dos parcelas afectadas en la delimitación poseen las dos edificaciones en peor estado del ámbito.

La ordenación pormenorizada del PGOM contempla la creación de dos bloques de vivienda colectiva como solución de borde al núcleo urbano consolidado de la zona del Puerto de Santa Cruz.

El primer bloque, BLOQUE 1, se sitúa como cierre de manzana, con una profundidad de 12 m y una altura de Bajo + 2. Dicha manzana se configura por la fachada edificada de la Avenida Concepción Arenal, la del parque y la del camino del Repicho. El segundo de los bloques, el BLOQUE 2, en tipología colectiva en bloque aislado, conforma una nueva fachada edificada paralela al camino del Repicho, tapando las traseras de las viviendas familiares existentes, con una edificación de 12 m de profundidad y altura de B + 2.

Como consecuencia de adaptar los límites del ámbito a la realidad física recogida en el levantamiento topográfico realizado, la superficie de este se reduce de 3.698 m² que recoge la ficha a 3.671,59 m². Los 26,41 m² que se reducen corresponden a una parte de la parcela del ayuntamiento destinada ya a zona verde situada al norte del ámbito, que en el plan estaba incluida pero que se encuentra delimitada por una reja y ocupada en parte por la cubierta del juego de la llave existente. De todos modos, no se reducen las dotaciones destinadas a espacios libres y zonas verdes que el Plan General establece, manteniéndose la zona verde con los 1.695 m² que el Plan General determina, pero sí se reduce el aprovechamiento.

2.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y TOPOGRÁFICAS.

La unidad de gestión se encuentra en el centro histórico de Santa Cruz, siendo su característica principal la fuerte pendiente de oeste a este, con inmejorables vistas sobre las zonas verdes y el puerto de Santa Cruz.

La zona se caracteriza por un desarrollo urbanístico heredado, de forma orgánica, de tramas no consolidadas y edificaciones de variadas tipologías, que le dan a la trama urbana de la zona un aspecto singular.

La diferencia de altura de una planta entre los dos viarios en la parte sur de la parcela hace necesario el salto de altura de la edificación del BLOQUE 1 en manzana cerrada y resolver el acceso a distinta cota a la zona verde desde el camino del Repicho, así como la altura de las traseras.

Asimismo, no es necesario escalonar el BLOQUE 2 para resolver la urbanización y el acceso a los garajes compartidos de las edificaciones desde la cota de la Avenida de Concepción Arenal.

La zona verde planteada se sitúa a la misma cota que la zona verde existente colindante en la parte norte de la parcela, integrando los ámbitos urbanísticos adyacentes y resaltando la continuidad entre espacios libres.

2.3. RED VIARIA EXISTENTE.

La unidad de ejecución está delimitada por dos calles, la Avenida Concepción Arenal y el Camino del Repicho, que cuentan con los servicios urbanísticos de red de alcantarillado, abastecimiento de agua, electricidad y telefonía.

2.4. DIAGNOSIS DEL CONTORNO.

Después de un exhaustivo análisis de la edificación y del parcelario existente y colindante a la delimitación del polígono 9, se detectaron una serie de elementos problemáticos que deben solucionarse en el presente documento.

2.4.1 EDIFICACIONES EXISTENTES.

Debemos tener en cuenta la estructura de la propiedad del ámbito, así como las edificaciones afectadas, para realizar la valoración de las mismas en el proyecto de reparcelación.

Pasamos a analizar las parcelas con edificación delimitadas dentro del polígono.

Edificaciones linderas con bloque 1, (manzana cerrada):

El PGOM plantea la solución de manzana cerrada para terminar las traseras de las edificaciones que conformarán la fachada sur del parque Luís Seoane.

La edificación N°1, situada en la parcela 2 del catastro, que da frente a la Avenida Concepción Arenal, posee servidumbre de vistas y paso hacia su patio trasero desde la calle principal, imposibilitando la unión de medianeras en dicho punto.

Á su vez, la edificación N°1, se tiene que demoler para dar solución a la edificación planteada en el PGOM.

FOTO 1 EDIFICACIÓN Nº1 SERVIDUMBRE DE VISTAS Y PASO



Esta edificación se encuentra actualmente demolida.

PARCELAS	SUP SUELO	SUP CONST.	CATEGORIA DE CONSTR.	ESTADO DE CONSERV.	USOS	ACTIVIDAD
2 COEFICIENTES	87	89	MALA 8 0,29	DEFICIENTE 0,5	1940/ 65 AÑOS 0,75	TALLER EN DESUSO

La edificación Nº 2 localizada en la parcela número 13 del catastro, se sitúa también en el trazado da nueva edificación siendo necesaria a su demolición.

Esta edificación se encuentra actualmente demolida.

VISTA DENDE A AVENIDA CONCEPCIÓN ARENAL



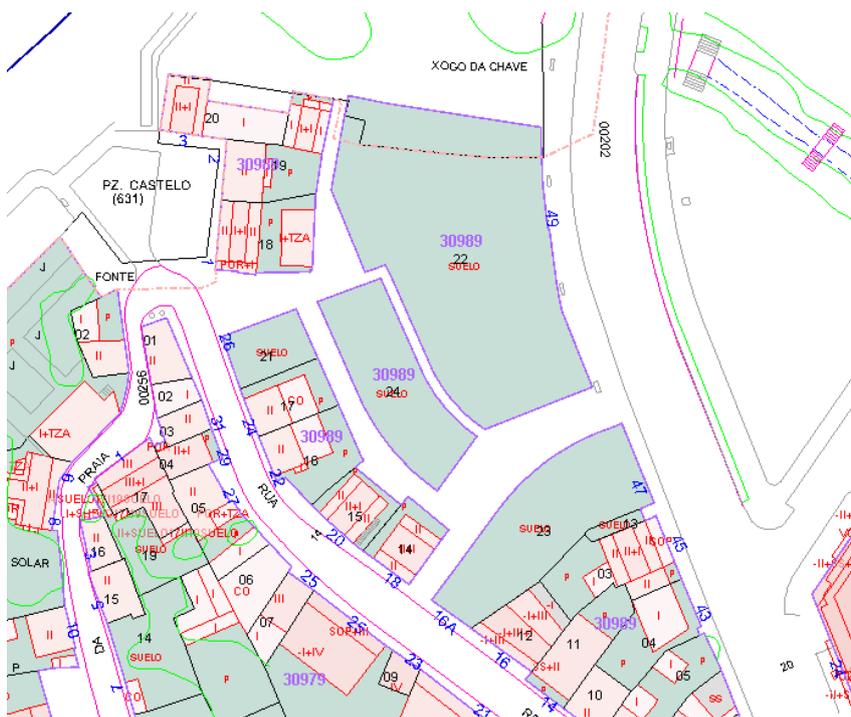
VISTA DENDE O CAMIÑO DO REPICHO

PARCELAS	SUP SUELO	SUP CONST.	CATEGORIA DE CONSTR.	ESTADO DE CONSERV.	USOS	ACTIVIDAD
13		TOTAL 82m2	MALA 7	DEFICIENTE	1925R/	55 EN DESUSO
COEFICIENTE	507	68	0,37	0,5	0,85	VIVENDA
S		14			0,45	GARAJE

Los datos del catastro son los siguientes:

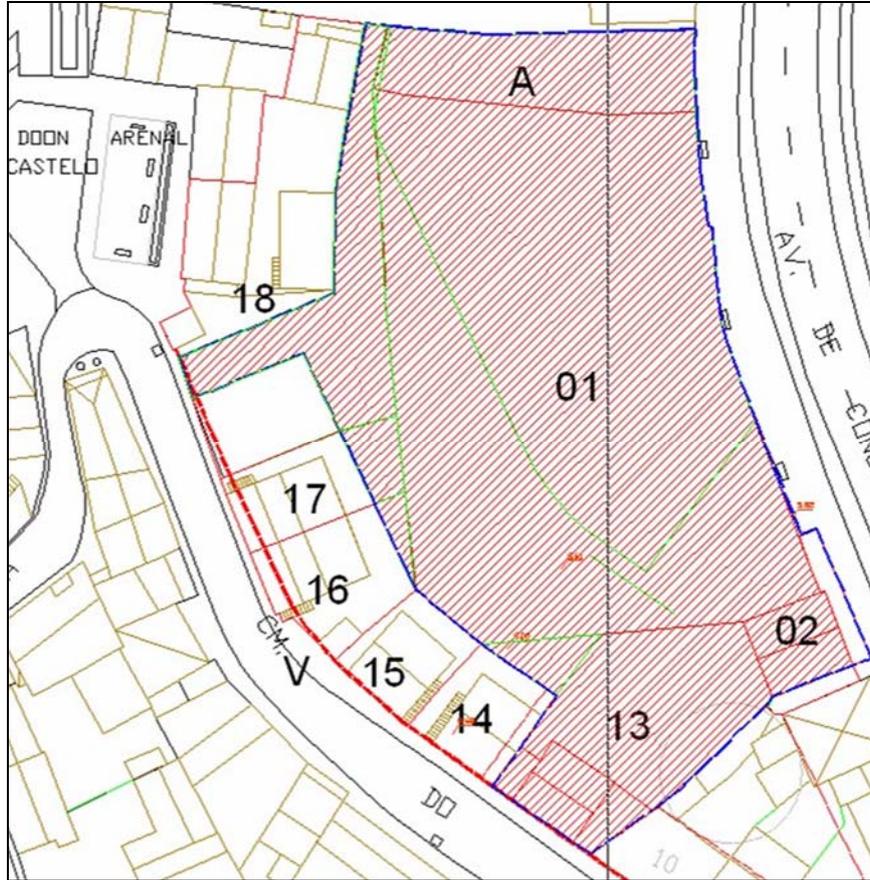
Nº PARCELA	USO PARCELA	REF. CATASTRAL	SUP. CATASTR	AFECCIÓN	LOCALIZACIÓN
1	Residencial	3098901NH5939N0001EO	2.423,00	TOTAL	AVDA. CONCEPCIÓN ARENAL Nº 49
2	Residencial	3098902NH5939N0001SO	87,00	TOTAL	AVDA. CONCEPCIÓN ARENAL Nº 47
13	Residencial	3098913NH5939N0001GO	507,00	PARCIAL	RÚA CAMIÑO DO REPICHO Nº 16
14	Residencial	3098914NH5939N0001QO	190,00	PARCIAL	RÚA CAMIÑO DO REPICHO Nº 18
16	Residencial	3098916NH5939N0001LO	206,00	PARCIAL	RÚA CAMIÑO DO REPICHO Nº 22
17	Residencial	3098917NH5939N0001TO	178,00	PARCIAL	RÚA CAMIÑO DO REPICHO Nº 24
18	Residencial	3098918NH5939S0001FJ	919,00	PARCIAL	RÚA CAMIÑO DO REPICHO Nº 26
A Vial	Equipamiento Sistema Viario	15059A015092000000TE	26.233,00	PARCIAL	AVDA. CONCEPCIÓN ARENAL

Actualmente, ya están recogidas en el Catastro las parcelas resultantes según el proyecto de reparcelación aprobado.



Nº PARCELA	USO PARCELA	REF. CATASTRAL	SUP. CATASTRO	AFECCIÓN	LOCALIZACIÓN
22	Suelo sin edif	3098922NH5939S0001M	1695,00	TOTAL	AVDA. CONCEPCIÓN ARENAL EL-S
23	Suelo sin edif	3098923NH5939S0001O	581,00	TOTAL	AVDA. CONCEPCIÓN ARENAL Nº 47
24	Suelo sin edif	3098924NH5939S0001KJ	444,00	TOTAL	AVDA. CONCEPCIÓN ARENAL Nº 49

DELIMITACIÓN DO POLÍGONO NA CARTOGRAFÍA MUNICIPAL



3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

3.1. ORDENACIÓN GENERAL

Basándose en las directrices del plan vigente y la coordinación con los ámbitos urbanísticos adyacentes, se propone crear:

- Parque Luís Seoane: Continuidad de espacios en cota y formalización.
- Manzana cerrada a Concepción Arenal. Cierre en Suelo Urbano con Ordenanza 4, tipología de manzana cerrada.
- Cierre de las traseras de las edificaciones realizadas sobre el camino del Repicho en tipología de edificio aislado, con ordenanza 5.
- Acceso ao parque dende o núcleo tradicional de Santa Cruz , camiño do Repicho.
- Creación de un garaje en concesión para las edificaciones de adjudicación directa que puede ocupar en todo o en parte el subsuelo del viario del ámbito y un garaje público debajo del espacio libre, de acuerdo con las determinaciones que contiene el PGOM en los artículos 181, 182, 183, y las de suelo urbano según los artículos 54.g y 55.1 de la LOUG.

3.2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

3.2.1 ORDENACIÓN DE VOLUMENES.

La problemática ocasionada por el abancalamiento transversal y longitudinal de las nuevas edificaciones debido a la pendiente del ámbito, la cota próxima al nivel del mar para realizar las excavaciones de los sótanos, la profundidad de 12 m de las edificaciones propuestas, que impide el radio de giro mínimo establecido por el nuevo decreto de Normas de Habitabilidad de Viviendas en el interior de las parcelas privadas para resolver las plazas de aparcamiento exigidas por el Plan, y la existencia de luces a una fachada "considerada medianera" en la ordenación del PGOM, en la zona indicada en la imagen del punto 2.4.1, motivaron la solución volumétrica adoptada.

Se propone la creación de dos bloques de viviendas que darán frente a la zona verde, en posiciones paralela y perpendicular a la Avenida Concepción Arenal, que a su vez ocultarán las traseras de las edificaciones existentes, creando una fachada edificada continua hacia el parque Luís Seoane.

Bloque 1: En manzana cerrada de B + 2, Ordenanza 4, cerrando la manzana existente hacia el parque Luis Seoane. Debido a la fuerte pendiente transversal de la parcela, la edificación se ajusta en dirección transversal al ámbito. Se asimila el salto de altura en sección del bloque a la altura de una planta para ejecutar los forjados continuos. Los forjados representados en líneas discontinuas en las secciones son meramente orientativos y no constituyen una determinación.

Bloque 2: Se sitúa paralelo al camino del Repicho y a las edificaciones existentes en tipología de bloque aislado con ordenanza 5 y altura de Bajo + 2. Debido al desnivel de la parcela en longitudinal y a la solución conjunta de los garajes, para evitar excavaciones innecesarias cerca del nivel del mar, se fija la cota del perímetro de la planta baja del presente bloque.

Modificación 2024:

El objetivo de la modificación del estudio de detalle es el **reajuste del planeamiento a la realidad existente** y la **ordenación de los volúmenes edificables en parcela privada**.

Espacio libre público (V1-s):

Se ajustan las rasantes del entorno de las edificaciones para resolver el entronque de este espacio con las aceras existentes.

Espacio entre los dos bloques:

La conexión del sistema viario del ámbito con la Rúa Concepción Arenal se realiza a la cota +5,70m. Desde este nivel se accede, de la misma manera que en el ED de 2010, al espacio bajo rasante privado mediante una rampa para vehículos, y a través de una rampa peatonal de pendiente 4,50%, a una plataforma intermedia al nivel +6,50m (rasante esquina Bloque 2).

Desde esta cota +6,50m se propone otro punto de acceso al espacio bajo rasante privado, y arrancan unas escaleras que suben hasta la cota +9,50m (rasante esquina Bloque 2). Esta zona se ha modificado con respecto al ED de 2010.

Este nivel (+9,50m) se conecta mediante una rampa peatonal al 6,50% con la Rúa Repicho en la cota +10,30m de la acera.

Frentes del bloque 2:

Se ajustan ligeramente las rasantes en los frentes del bloque 2. Las diferencias de nivel entre los dos extremos del bloque se mantienen prácticamente como en el ED de 2010, simplemente de adaptan a los puntos altimétricos resultantes del levantamiento topográfico.

Parcela privada (P):

En el presente estudio de detalle se modifican las cotas de implantación de los dos volúmenes edificatorios, consecuencia de adaptar las rasantes a la realidad física que resultó de la urbanización de parte del ámbito (plaza Esther Pita) y de las cotas de las aceras de las calles lindantes.

En el **Bloque 1** se establece la cota de implantación de la planta baja hacia la Avd Concepción Arenal en la **+6,50m** y hacia la Rúa Repicho en la cota **+9,50m**.

En el **Bloque 2** se establece la cota de implantación de la planta baja en la cota **+5,95m** y hacia

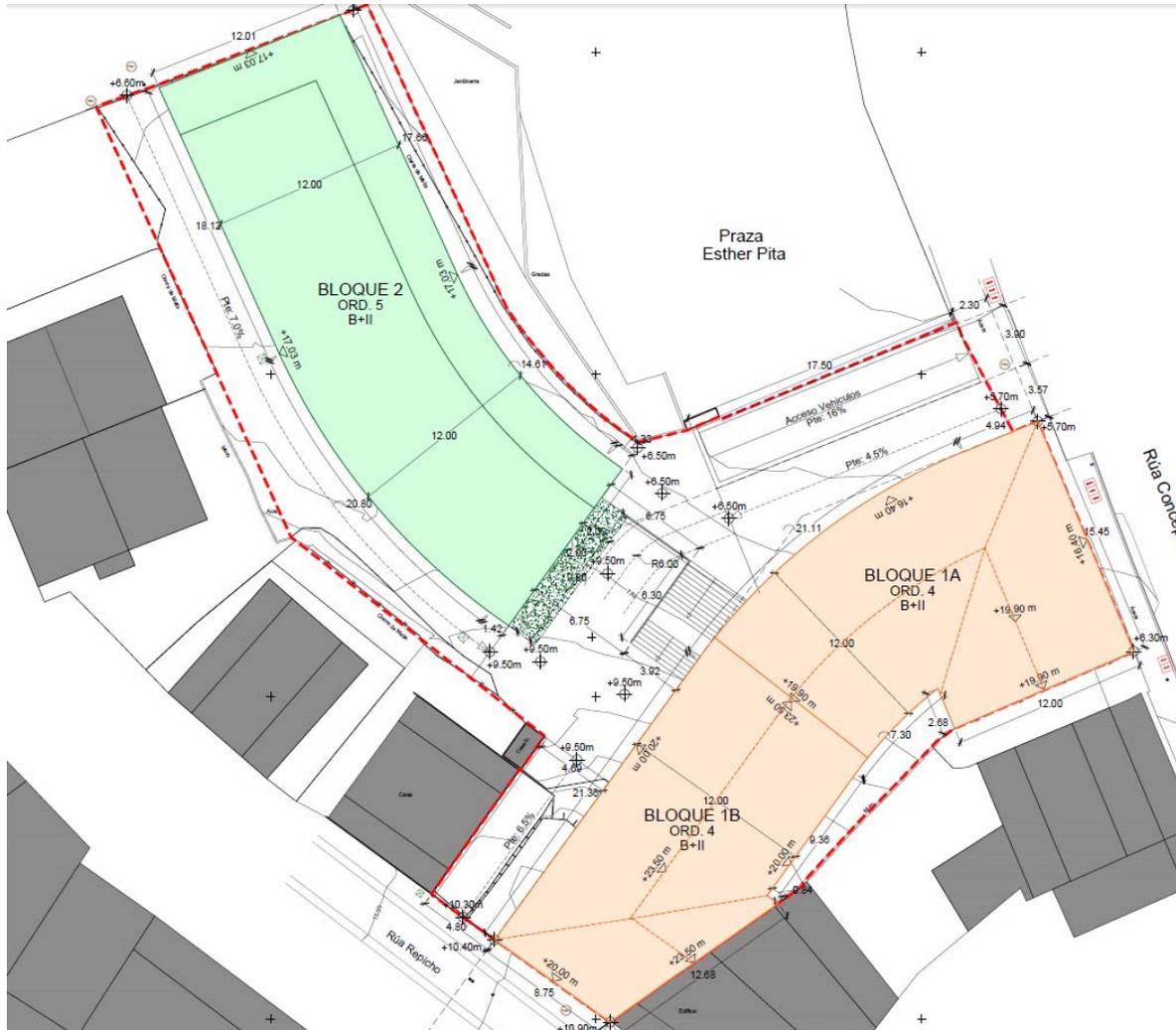
Estas plataformas de implantación son las que se consideran a los efectos de determinación de la planta baja con los márgenes que se establecen en las condiciones generales del Plan General.

Las condiciones de volumen definen un sólido capaz con una altura máxima fijada en 10,50m.

De esta manera se determina una línea de cornisa desde la que se traza la envolvente de la cubierta y donde debe quedar inscrita la planta bajo cubierta o ático. Para evitar la apariencia de que esta planta bajo cubierta o ático es una planta más, deberá quedar retranqueada de la línea de fachada un mínimo de 3m.

En los planos de ordenación se incorpora el perfil orientativo de la edificación que deberá ser definida en el correspondiente proyecto de edificación respetando los parámetros determinados en el presente ED.

Se adjunta a continuación una imagen del plano de ordenación:



Señalar que las modificaciones incluidas en el presente Estudio de Detalle, mantiene todos los parámetros y condicionantes urbanísticos definidos en el Estudio de Detalle aprobado de 2010, conservando las alineaciones, así como las condiciones de uso, alturas, de ordenación y de edificación recogidas en la normativa de dicho E.D.2010. No se modifica la superficie edificable total máxima, ni las condiciones de ocupación máxima.

Las cotas alimétricas de los forjados señaladas en las secciones que se incluyen en los planos de ordenación son de carácter orientativo y justificativo, no constituyendo una determinación del E.D.

3.2.2 ESPACIO LIBRE

El espacio libre planteado en la ordenación detallada del PGOM se denomina Zona Verde V-19 de cesión de 1.695 m². Se sitúa a lo largo de la Avenida Concepción Arenal, formando fachada con el parque Luís Seoane y configurando una red de espacios libres junto al núcleo primitivo de Santa Cruz.

En el subsuelo del mismo, se podrá situar, según las conversaciones mantenidas con el ayuntamiento de Oleiros, un aparcamiento público, por lo que en el presente documento se ubica la zona de acceso, indicándose la rasante de la entrada al mismo, que será resuelta en el correspondiente proyecto de urbanización.

3.2.3 SISTEMA VIARIO

El sistema viario que se establece es el indicado por la ordenación reflejada en el PGOM. Si somos coherentes con la ordenación planteada, podríamos denominar a dicho sistema como calle compartida, definida en el artículo 177 de la normativa del PGOM.

El presente documento, en relación al sistema viario propuesto desde el PGOM, únicamente define las rasantes del sistema viario que no estaban establecidas en dicha ordenación y resuelve los accesos a los aparcamientos públicos y de concesión.

El **Sistema Viario y aparcamiento** de 952 m² corresponde a la superficie no ocupada por las parcelas privadas de las edificaciones residenciales ni por la zona verde, y se sitúa entre las edificaciones, bordeando el espacio libre y permitiendo la comunicación entre los distintos niveles de la zona urbanizada. En parte de su subsuelo, se situarán los accesos y parte del aparcamiento en concesión que permitan resolver los garajes de las edificaciones.

3.2.4 APARCAMIENTOS.

APARCAMIENTO EN CONCESIÓN PARA EL USO RESIDENCIAL.

La ordenación planteada en el PGOM en cuanto a profundidades y las correspondientes cesiones cuantificadas en la ficha de desarrollo en relación al sistema viario y espacio libre, hace inviable el desarrollo del garaje para las edificaciones residenciales en el subsuelo de la parcela privada.

Una manera de resolver el problema del aparcamiento, obligatorio por la LOUGA en suelo urbano no consolidado, es mediante concesión administrativa. Dicha fórmula es la única viable en este caso, ya que debe utilizarse parte del subsuelo de dominio público para resolver los accesos y el proyecto de garaje.

El art. 93 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, en relación con las Concesiones Demaniales, establece que:

“El otorgamiento de concesiones sobre bienes de dominio público se llevará a cabo en régimen de concurrencia. No obstante, podrá acordarse el otorgamiento directo en los supuestos previstos en el artículo 137.4 de esta ley, cuando se den circunstancias excepcionales, debidamente justificadas, o en otros supuestos establecidos en las leyes.”

En relación con el precepto anterior, el art. 137.4.c) dispone que:

Se podrá acordar la adjudicación directa en los siguientes supuestos:

“c) Cuando el inmueble resulte necesario para dar cumplimiento a una función de servicio público o a la realización de un fin de interés general por persona distinta de las previstas en los párrafos a) y b)”.

Vistas las circunstancias que concurren en este caso, y en virtud de los artículos transcritos, procede la adjudicación directa y el uso de la concesión en el subsuelo para el uso anteriormente citado.

Se propone así un doble acceso desde una cota intermedia y otro desde la cota de la Avenida Concepción Arenal que desciende en rampa una planta.

El garaje a resolver para dotar al uso residencial podrá ocupar en el subsuelo la superficie necesaria del viario indicado en el plano de ordenación, además de la superficie destinada a los accesos y la rampa.

APARCAMIENTO PÚBLICO.

La intención del ayuntamiento de desarrollar el polígono de suelo urbano no consolidado POL 9 Porto de Santa Cruz es la creación de zonas verdes en torno al parque Luis Seoane, contemplando la peatonalización de los viarios, la instalación de mobiliario urbano, actuaciones de jardinería, etc. Esta intención de descongestionar el tráfico, liberando los espacios destinados a viarios, unida a la movilidad geográfica actual de la sociedad, evidencia desde hace tiempo una creciente demanda de plazas de aparcamiento, claramente insuficientes en el centro urbano de Santa Cruz, poniendo de manifiesto la imprescindible habilitación de un espacio público que se pueda destinar a un uso de aparcamiento, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 47.8 y 54.g de la LOUG, que a continuación se transcriben:

“Artículo 47º.- Calidad de vida y cohesión social

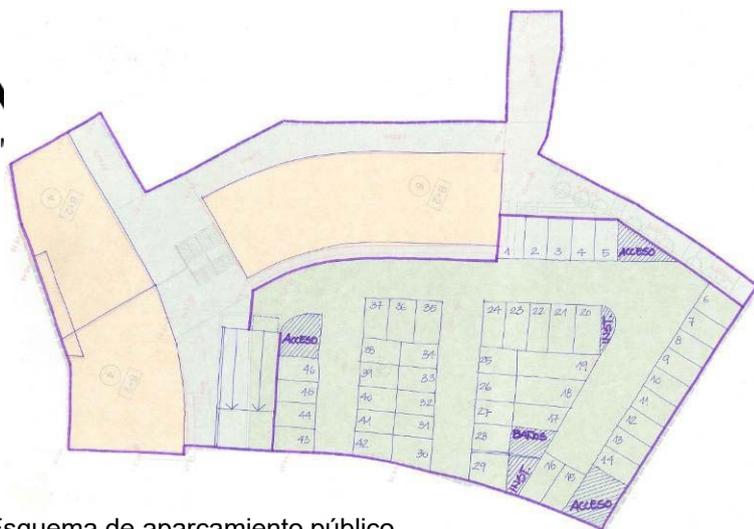
8. El Plan que contenga la ordenación detallada podrá regular el uso del subsuelo de los espacios de dominio público con la finalidad de prever la implantación de infraestructuras, aparcamientos públicos y otras dotaciones de titularidad pública.

Artículo 54º.- Determinación en suelo urbano consolidado

g) Previsión de aparcamientos de titularidad pública, que podrán localizarse incluso en el subsuelo de los sistemas viarios y de espacios libres, siempre que no interfieran en el uso normal de estos sistemas ni supongan la eliminación o el traslado de elementos físicos o vegetales de interés.

El presente documento muestra la posibilidad, tal como indica el artículo 54.g de la LOUGA, de crear un aparcamiento público en el subsuelo de los espacios libres, siendo el espacio libre del polígono 9, V-19, marcando el acceso al mismo en el plano de ordenación colindante con el de la concesión de los edificios.

A título orientativo se incluye a continuación un esquema del que podría ser dicho aparcamiento.



Esquema de aparcamiento público.

3.3 ORDENACIÓN DEL ÁMBITO: CRITERIOS DE DESARROLLO

A continuación, se exponen los criterios que se tuvieron en cuenta para el desarrollo del polígono:

- a) Se establece la separación a linderos y retranqueos de las edificaciones existentes, así como la altura de cornisa en la edificación aislada, y se marcará la posición de la edificación en cuanto a fondos edificables, medianeras, alineaciones y alturas en el bloque de manzana cerrada, para conseguir un resultado tipológico óptimo.
- b) **Garaje-aparcamiento:** Se propone una solución de sótano conjunto en los dos bloques, con un fondo edificable de parcela bajo rasante de más de 17 m bajo el bloque 2, para permitir una buena solución arquitectónica de los garajes y concentrar el acceso en un único punto del conjunto de la edificación (ver planos de ordenación). Dicho sótano será parte en concesión al tener que emplear parte de su superficie bajo viario público.
- c) Se estudia la volumetría de la edificación para colmatar la edificabilidad según el Art. 46.6 de la ley 15/2004, relacionando las adjudicaciones de edificabilidad con la arquitectura y la topografía de la unidad.
- d) Hay que tener en cuenta la importante presencia de la edificación en la trama urbana de Santa Cruz, siendo necesario crear unos criterios de ordenación y ordenanzas estéticas acordes con el entorno, ya que se trata de una situación compleja debido a la proximidad a la costa y su gran fachada vinculada al parque de Luís Seoane.
- e) Se propone formalizar un zócalo accesible e integrado en el paisaje y la vegetación del parque urbano rodeando el bloque 2, siguiendo unos criterios de urbanización y ajardinamiento similares a las zonas verdes colindantes, con el fin de mantener una estética continua y uniforme a lo largo de todo el conjunto del parque.
- f) En el desarrollo del proyecto de urbanización se tendrán en consideración las normas de urbanización que el Plan General determina y concreta en el Capítulo VII de las Normas del Plan (artículos 157 a 195).
- g) Es necesario señalar que las cotas establecidas en los forjados bajo rasante dibujados en los planos de ordenación son orientativas, y corresponderá al proyecto edificatorio su definición concreta.
- h) Para garantizar tanto el cumplimiento de la normativa en cuanto a los estándares de aparcamiento determinados por el Plan General como la finalización de las obras de urbanización de los viales sobre las concesiones, es necesario la redacción de un único proyecto edificatorio que cumpla con dichas condiciones.

3.4 DETERMINACIONES ED 2010 / ED 2024

INFORMACIÓN		
PLANO		MODIFICACIONES / ACLARACIONES
INF-1	SITUACIÓN SOBRE FOTO AÉREA	
INF-2	SITUACIÓN SOBRE PLANEAMIENTO Y CATASTRO	
INF-3	TOPOGRÁFICO. ÁMBITO COMPLETO	Cotas altimétricas según ED2010
INF-4	TOPOGRÁFICO. PARCELAS P y V1-s.	Se incluye nuevo levantamiento de la zona afectada. Es por esto que se adaptan las rasantes interiores.
INF-5	PERFILES. ESTADO ACTUAL	Cotas altimétricas según ED2010
INF-6	PARCELARIO CATASTRAL	
ORDENACIÓN		
PLANO		
OR-1	PLANTA GENERAL DE ORDENACIÓN PROPUESTA	(***)
OR-2	ALINEACIONES Y RASANTES	(***)
OR-3	ALZADOS 1	(*)
OR-4	ALZADOS 2	
OR-5	ALZADOS 3	
OR-6	PARCELARIO FINAL	(***)
OR-7	ORDENACIÓN PARCELAS P y V1-s. PLANTA GENERAL	(*) (**)
OR-8	ORDENACIÓN PARCELAS P y V1-s. ALINEACIONES Y RASANTES	(*) (**)

(*) Se ajustan las rasantes en el entorno de las edificaciones para resolver el entronque de este espacio con las aceras existentes (parcela V1-s). En consecuencia, se modifican los alzados de los dos bloques y la posición de las escaleras del sistema viario. Se mantienen las alineaciones exteriores en los dos bloques, pero se modifica la alineación interior del Bloque 1, manteniendo un fondo constante de 12m. Se resolverá y justificará en el proyecto de edificación, la no apertura de luces a una distancia mínima de 2 m del límite de la parcela.

(**) Las parcelas V2-s y EL-s se mantienen según el ED2010.

(***) En los planos OR-1 y OR-2, se elimina la ordenación de las parcelas P y V1-s definida en el ED2010, manteniendo la ordenación de las parcelas V2-s y EL-s según este ED2010. La ordenación de las parcelas P y V1-s se incluye en los nuevos planos OR-8 y OR-9.

Señalar que el presente Estudio de Detalle mantiene todos los parámetros y condicionantes urbanísticos definidos en el Estudio de Detalle aprobado de 2010, conservando las alineaciones, así como las condiciones de uso, alturas, de ordenación y de edificación recogidas en la normativa de dicho E.D.2010. No se modifica la superficie edificable total máxima, ni las condiciones de ocupación máxima.

4 APROVECHAMIENTO TIPO Y EDIFICABILIDAD ASIGNADA.

La ficha de desarrollo del PGOM establece los siguientes parámetros de aprovechamiento:

- Superficie Total: 3.671,59 m² segundo medición topográfica.
- Edificabilidad máxima: 1m²/m² 3.671,59 m² edificables.
- Aprovechamiento tipo: 1.03 m²/m².

Los cálculos de aprovechamiento y superficies por usos edificables están reflejados en la Memoria del PGOM, concretamente en el apartado 2.6, 'La división en distritos, Ordenación y Programación', en el que se establece un 30% de edificabilidad destinada a Uso Comercial en Planta Baja y el 70% a uso Residencial en plantas altas y bajo cubierta.

Dado que la suma de la superficie en planta de las parcelas edificables es inferior a la que el Plan establece para uso comercial, la diferencia de superficie destinada a dicho uso podrá ubicarse en el Bloque 1 en semisótano, vinculada al local situado en planta baja, cumpliendo las condiciones que para este uso establece el Plan General.

Con la edificabilidad máxima del polígono y teniendo en cuenta la ordenación detallada del mismo, así como los propietarios del ámbito, se indica la siguiente tabla de edificabilidades, obteniendo la edificabilidad por usos de los cálculos de aprovechamiento tipo del PXOM para cada bloque

TABLA DE EDIFICABILIDADES			
USOS	EDIFICABILIDAD		TOTAL
	BLOQUE 1	BLOQUE 2	
COMERCIAL	657,88	443,60	1.101,48
RESIDENCIAL	1.460,51	1.109,60	2.570,11
TOTAL	2.118,39	1.553,20	3.671,59

5. MARCO NORMATIVO

El marco normativo lo constituyen fundamentalmente la legislación urbanística autonómica, en este caso la Ley 2/2016 de 10 de febrero, del suelo de Galicia publicada en:

DOG» núm. 34, de 19 de febrero de 2016

BOE» núm. 81, de 4 de abril de 2016

Referencia: BOE-A-2016-3191

DECRETO 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Plan Xeral de Ordenación Municipal, aprobado por Orde de 11.12.2014 da C.M.A.T.I. publicado en:

DOG Nº16 de 26.01.2015

BOP Nº29 de 12.02.2015.

Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 30 de Septiembre de 2010 (BOP del 25/10/2010; DOG del 15/11/2010) para el suelo urbano no consolidado del POL-09.

5.1 LEY 2/2016, DE 10 DE FEBRERO, DEL SUELO DE GALICIA. LSG

En cuanto a las competencias y limitaciones de un Estudio de Detalle que estipula la LSG, se justifica a continuación que el presente documento cumple las limitaciones competenciales.

El artículo 79 en su punto 2 dice expresamente:

2. Los estudios de detalle no podrán en caso alguno:

a) Alterar el destino urbanístico del suelo.

Se mantiene el destino urbanístico del suelo especificado en el Estudio de Detalle en vigor.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

Se mantiene el aprovechamiento urbanístico del Estudio de Detalle en vigor.

c) Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas.

No se alteran las superficies destinadas a viales como a espacios libres y dotaciones públicas

d) Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrollen o completen.

No se prevé la apertura de vías de uso público.

e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso.

Se mantiene la ocupación máxima del suelo, y se mantienen las alturas máximas de la edificación y la intensidad de uso determinadas en el Estudio de Detalle en vigor.

f) Parcelar el suelo.

No se prevé la parcelación de suelo en el ámbito del presente Estudio de Detalle.

g) No tener en cuenta o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan.

No se infringe ninguna limitación para este ámbito establecida en el Estudio de Detalle en vigor o en el PGOM de Oleiros.

h) Establecer nuevos usos y ordenanzas.

No se establece nueva ordenanza ni nuevos usos, se mantiene la determinada en el Estudio de Detalle en vigor.

Por tanto, se puede concluir que en el presente documento se cumplen las limitaciones competenciales del Estudio de Detalle como instrumento de ordenación urbanística, concretadas en el art. 79.2. de la LSG.

5.2. DECRETO 143/2016, DE 22 DE SEPTIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE LA LEY 2/2016, DE 10 DE FEBRERO, DEL SUELO DE GALICIA, RLSG

El RLSG recoge expresamente para los Estudios de Detalle, tanto de ámbito competencial en el artículo 192, como el contenido documental de los mismos en el artículo 193, lo siguiente:

Artículo 192. Estudios de detalle

1. En desarrollo de los planes generales, planes parciales y planes especiales, podrán redactarse estudios de detalle con los siguientes objetivos:

a) Completar o reajustar las alineaciones y rasantes (artículo 79.1.a) de la LSG).

Los estudios de detalle cuya finalidad sea reajustar o completar las alineaciones y rasantes podrán comprender los siguientes contenidos:

a.1) Establecimiento de las alineaciones y rasantes, cuando no estén fijadas en el plan al que completen, respecto de los viarios que en aquel se contemplen.

La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el plan que aquel complementa.

a.2) La adaptación o reajuste a la realidad del terreno o del viario, de las alineaciones y rasantes ya fijadas por el plan. Esta determinación en modo alguno podrá suponer una alteración de dicho plan, ni permitir la reducción de la anchura del espacio destinado a viarios o de las superficies destinadas a espacios libres, ni originar aumento de volumen al aplicar las normas u ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizada.

b) Ordenar los volúmenes edificables (artículo 79.1.b) de la LSG).

Los estudios de detalle que tengan como finalidad la ordenación de volúmenes podrán comprender los siguientes contenidos:

b.1) La asignación concreta a las parcelas de los volúmenes edificables, cuando tal previsión no se contenga en el plan.

b.2) La reordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

c) Concretar las condiciones estéticas y de composición de las edificaciones complementarias del planeamiento (artículo 79.1.c) de la LSG).

Los estudios de detalle que tengan por finalidad la concreción de las condiciones estéticas y de composición de las edificaciones podrán referirse, de conformidad con el planeamiento que resulte de aplicación, a los siguientes contenidos:

c.1) Condiciones de integración de las edificaciones en su entorno.

c.2) Condiciones de intervención en los inmuebles del patrimonio, o en las edificaciones objeto de protección urbanística y en su entorno. En este caso, el estudio de detalle se someterá a informe preceptivo y vinculante del órgano competente en materia de patrimonio cultural, de acuerdo con la normativa de aplicación en dicha materia, antes de su aprobación definitiva.

2. Los estudios de detalle no podrán en caso alguno:

a) Alterar el destino urbanístico del suelo (artículo 79.2.a) de la LSG).

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico (artículo 79.2.b) de la LSG).

c) Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas (artículo 79.2.c) de la LSG).

- d) Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrollen o completen (artículo 79.2.d) de la LSG).
 - e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso (artículo 79.2.e) de la LSG).
 - f) Parcelar el suelo (artículo 79.2.f) de la LSG).
 - g) No tener en cuenta o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan (artículo 79.2.g) de la LSG).
 - h) Establecer nuevos usos y ordenanzas (artículo 79.2.h) de la LSG).
- A los efectos de lo dispuesto en el apartado c), se entenderá por dotaciones públicas, además de los viales y de los espacios libres, los equipamientos públicos y las infraestructuras.

Artículo 193. Documentación de los estudios de detalle

1. Los estudios de detalle contendrán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen y, como mínimo, los siguientes:

a) Memoria justificativa de la conveniencia de su redacción, y explicativa de las soluciones adoptadas y de su adecuación a las previsiones del plan que complementen, así como del cumplimiento de las exigencias legales y reglamentarias que les sean de aplicación.

Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará un estudio comparativo de la superficie edificable resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo dispuesto en el punto 2 del artículo anterior de este reglamento.

b) Planos de información de la ordenación pormenorizada del ámbito afectado según el planeamiento vigente.

c) Planos de ordenación a escala adecuada y, como mínimo a 1:500, que expresen las determinaciones que se completan, modifican o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior, y análisis gráfico de los volúmenes ordenados, en su caso, comprensivo de su ámbito y de su entorno.

d) Cualquier otro documento que pueda contribuir a la justificación de la propuesta.

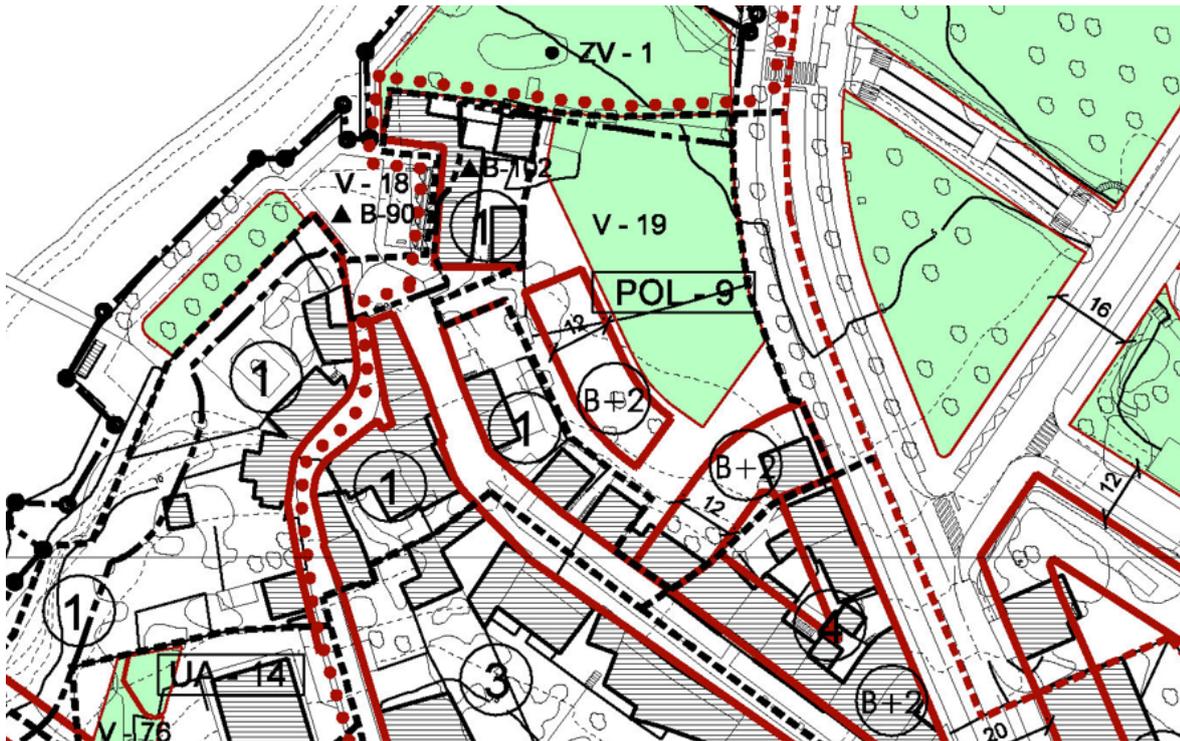
2. La documentación del estudio de detalle se formalizará, como mínimo, en una copia de todo su contenido en soporte digital que será entregada a la Administración correspondiente.

En cuanto a las competencias del Estudio de Detalle, la reordenación de los volúmenes edificables, así como el ajuste de las rasantes a la realidad física para dar acceso a las edificaciones, están dentro de las establecidas por el Reglamento de la Ley del suelo en artículo 192.

En cuanto al contenido documental aclarar que el presente Estudio de Detalle integra la presente memoria justificativa y explicativa, así como los planos de información, y los planos de ordenación a escala 1/500 como mínimo.

5.3. PGOM DE OLEIROS

El PGOM de Oleiros, fue aprobado por Orde de 11.12.2014 da C.M.A.T.I., DOG N°16 de 26.01.2015 e BOP N°29 de 12.02.2015. En dicho Plan General se delimitan unos polígonos de suelo urbano no consolidado con unas ordenanzas singulares. Estos ámbitos se incorporan a la ordenación pormenorizada del suelo urbano mediante un Estudio de Detalle con objetivos específicos, condiciones de ordenación y parámetros urbanísticos.



PGOM de Oleiros. Ordenación Urbanística. Planos 2.21

La normativa del PGOM recoge en el artículo 9, Planeamiento subordinado. lo siguiente:

Art. 9. Planeamiento subordinado

1. Para o desenvolvemento do presente Plan formularanse conforme ó previsto na Lei e nestas Normas, Plans Parciais, Especiais, de Sectorización e Estudos de Detalle.
2. Os límites destes desenvolvementos serán os definidos nos Planos de Ordenación sen prexuízo do disposto no art. 62.2) LOUG, establecéndose que para a súa delimitación desagregada, a súa identificación ou calquera acto de procedemento, reproduciranse en escala adecuada e polo menos en escala 1/2.000.
3. Cando en solo urbano resulte necesario completar ou adaptar determinacións dos plans en casos de imprecisión ou se suscite a necesidade de produci-lo completamento ou reaxuste de aliñacións e rasantes, a ordenación ou reordenación dos volumes, ou a concreción das condicións estéticas e de composición da edificación, de acordo sempre coas especificacións do Plan Xeral, redactaranse e tramitaranse Estudos de Detalle co alcance previsto no art. 73 LOUG.

Terán a consideración de unidade urbana equivalente aqueles ámbitos que as ordenanzas particulares de solo urbano remita a este instrumento de planeamento.

Nas parcelas de solo urbano consolidado en que deba resolverse algún dos supostos contemplados no art. 73.1 LOUG, o Estudio de Detalle formularase a través de anexo ó propio proxecto de edificación e requirirá a audiencia previa óstitulares das parcelas colindantes.

Coa mesma finalidade e limitacións poderán formularse Estudos de Detalle para o desenvolvemento de Plans Parciais e Especiais.

4. En desenvolvemento das previsións contidas no Plan Xeral, poderán formularse Plans Especiais coas finalidades previstas no art. 68 LOUG. En concreto as áreas dotacionais delimitadas en solo rústico poderanse ordenar a través do correspondente Plan Especial regulado no art. 71 LOUG.

Por lo tanto, las determinaciones recogidas en el presente Estudio de Detalle cumplen las condiciones recogidas en el PGOM de Oleiros, al reordenar únicamente los volúmenes edificatorios de la zona y reajustar las rasantes de implantación de los mismos a la realidad topográfica existente.

5.4. NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE POL-9

En lo no contemplado en el presente Estudio de Detalle, se estará a lo dispuesto por el Plan General de Ordenación Municipal de este Municipio y las Ordenanzas Municipales que le sean de aplicación.

5.4.1. CONDICIONES ESTÉTICAS

Se estará a lo dispuesto en el artículo 114 del PGOM.

Ámbito de aplicación

Las condiciones reguladas en este Capítulo se aplicarán a los edificios de nueva creación del polígono.

Cubiertas

La formación de cubierta, siempre dentro del volumen permitido previsto por la normativa del Plan General en este respecto..

Fachadas

1.- Para la formalización de los alzados se seguirá lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Municipal, ajustándose a las rasantes establecidas por este Estudio de Detalle, y a las determinaciones del mismo respecto a la formación de las cornisas y la altura de edificación.

2.- Todos los paramentos visibles desde el exterior deberán tratarse con los mismos materiales y calidad que las fachadas, quedando prohibida la impermeabilización de los mismos con materiales bituminosos, así como el uso de materiales fabricados para ser revestidos como vistos. En ningún caso dichos materiales serán de color negro.

3.- Los cuerpos construidos sobre la cubierta de los edificios, tales como torres de refrigeración, depósitos

de agua, chimeneas, etc., quedarán integrados en la composición del edificio o serán ocultos. Se buscará especialmente la integración, ocultándolos o encajándolos, en los paramentos de las líneas de conducción de energía, visibles desde la vía pública.

4.- Los proyectos de edificación contendrán el diseño de la fachada en todas las plantas de pisos, así como el correspondiente a los elementos comunes de planta baja y semisótano sobre rasante. Se utilizarán materiales de acabado, de entre los existentes en el mercado, los más ligeros y modernos, de manera que permitan dar a las nuevas edificaciones una imagen más actual y contemporánea. Se rechazarán fachadas de diseño clásico o neoclásico con resaltes de huecos con molduras o elementos horizontales.

5.- En el caso de que se desconozca el uso de los locales situados en planta baja, se podrá realizar un cierre provisional que garantice unas condiciones adecuadas de ornato, no aceptándose el empleo de materiales que no estén proyectados para ser vistos. En las licencias de apertura de los locales, el diseño final de la parte correspondiente a la fachada se resolverá de manera que armonice con el resto del edificio.

Cierre de terrazas y balcones

1.- Se permite la formación de terrazas en los bajos cubiertas integradas por debajo de la línea que define la envolvente de la edificación según las ordenanzas de aplicación.

2.- Se prohíbe el cierre de terrazas y balcones que estén proyectados para ser abiertos.

3.- No se permite el cierre de terrazas en la planta bajo cubierta.

4.- En el caso de optarse en el proyecto por cierres o antepechos, estos, en ningún caso, podrán protegerse con balaustradas de hierro forjado, contorneadas o con cualquier otro material que imite ese contorno.

Cornisas y vuelos

1.- En cuanto a las soluciones de remate de cornisas o alfeizares, quedan totalmente prohibidas las soluciones con molduras y resaltes de tipo clásico. También se prohíbe el uso de elementos decorativos en cornisas y alzados, molduras, recercados..., así como el uso de elementos superfluos con formas que no respondan a una solución constructiva o estructural.

2.- Se permiten vuelos de la edificación y balcones únicamente en las zonas expresamente indicadas en los planos de ordenación, así como las cornisas con las condiciones establecidas por el Plan General en el artículo 113 y en las ordenanzas de aplicación.

Otros salientes

1.- Las persianas, bastidores, puertas, cristalera y demás elementos análogos de las construcciones no podrán abrirse hacia el exterior, excepto en los casos en que queden dentro de las repisas de los balcones o de los antepechos de las ventanas.

2.- No se podrán situar macetas ni jardineras voladas sobre la vía pública.

Pasos peatonales

El uso de estos pasos será peatonal, autorizándose solo excepcionalmente el paso de vehículos de emergencia, tales como ambulancias, bomberos, etc., así como, ocasionalmente y con previa autorización municipal, suministros de abastecimiento para obras de reforma o similares. Se permite el paso de vehículos en las zonas situadas frente a los accesos a garajes, pero no la parada ni el estacionamiento.

Medianeras

- 1.- En obras de nueva edificación no se permite dejar medianeras a la vista sobre espacios libres, zonas verdes y equipamientos públicos.
- 2.- Los muros medianeros y las paredes expuestas deberán tratarse o decorarse con los mismos materiales que la fachada o con otros de suficiente calidad; en todo caso, de manera que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de la fachada.
- 3.- Las solicitudes de licencias que impliquen dejar medianeras o paredes unidas a la vista, por encima de los edificios, ya sea porque no se agote la altura máxima permitida o por las alturas permitidas por el Plan General, deberán incluir las condiciones relativas al tratamiento que se debe dar a las mismas. Para este último supuesto, y a efectos del posterior reparcelamiento y redacción de la división horizontal, podrán crearse servidumbres de vistas, a efectos de considerar estas medianeras como una fachada más, con aberturas al exterior, y tratándose de la misma forma que una fachada más.
- 4.- Será responsabilidad del propietario del edificio más alto decorar y conservar los muros que queden a la vista sobre parcelas no edificables o sobre edificaciones contiguas, en la parte que exceda la altura permitida por las ordenanzas correspondientes.
- 5.- Por razones de ornato urbano, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianeras, en determinados espacios públicos de mayor importancia visual y/o estética.

5.4.2. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

5.4.2.1. OBLIGATORIEDAD.

Para la ejecución de lo dispuesto en el presente Estudio de Detalle, se redactará un Proyecto de Urbanización que desarrollará completamente sus determinaciones y se tendrán en cuenta las normas de urbanización que el Plan General determina y concreta en el Capítulo VII de las Normas del Plan (artículos 157 a 195), así como la Ordenanza Municipal de obligado cumplimiento para la redacción de Proyectos de Urbanización, control y Recepción de las Obras, en la que se incluirán la red de gas, saneamiento y el ajardinamiento.

5.4.2.2. OBJETO Y CARACTERÍSTICAS GERALES DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

1.- El Proyecto de Urbanización tiene por objeto la definición técnica precisa para la realización de la totalidad de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo para la ejecución de lo determinado por el Estudio de Detalle.

2.- El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones del plan que ejecuta, sin perjuicio de que puedan efectuarse adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras, ni, en ningún caso, contener determinaciones sobre la ordenación y el régimen del suelo o de la edificación.

3.- Para los efectos del alcance del Proyecto, las obras de urbanización se dividen en los siguientes grupos:

- Redes de distribución de agua, riego y ajardinamiento.
- Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Redes de distribución de electricidad y de alumbrado público.
- Red de gas.
- Red de Telecomunicaciones.
- Red viaria y mobiliario urbano.

4.- El Proyecto de Urbanización deberá resolver, en las condiciones previstas en el Estudio de Detalle y en el PXOM, la conexión de los servicios urbanísticos del ámbito con los generales del núcleo. Para ello, se verificará que tengan la dotación y capacidad suficientes para absorber los aumentos que las obras proyectadas van a generar..

5.- El presente Estudio de Detalle permitirá la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

6.- El proyecto de urbanización se redactará de manera que establezca dos fases de ejecución diferenciadas:

La primera contemplará las obras de urbanización de la zona verde y la parte del viario que no está incluida dentro de la zona delimitada en el plano de ordenación OR-07 como ámbito para la ejecución en régimen de concesión de los accesos y el garaje de las edificaciones privadas.

La segunda corresponde con el viario público que rodea las parcelas edificables privadas sobre las que

se permite la ocupación del suelo o el subsuelo en régimen de concesión para los accesos a los garajes privados y las zonas de concesión.

7.- En cuanto a las condiciones particulares de los sistemas, en concreto al sistema viario y aparcamientos, se estará a lo dispuesto en la Sección 3.A de la normativa urbanística del PXOM, y en cuanto a los parques y jardines, al apartado B de la misma. En este caso, la zona verde planteada en el presente documento deberá contener mobiliario urbano para descanso, árboles en alcorques, superficies ajardinadas aisladas, arbolado de defensa, juegos infantiles y para preadolescentes.

5.5 LEY 22/1988, DE 28 DE JULIO, DE COSTAS

El ámbito del estudio de detalle está afectado por la zona de influencia del dominio público marítimo-terrestre siendo de aplicación la *Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas*.

Conforme lo regulado en el artículo 227.4 a) del *Reglamento General de Costas*, en los planos se incorpora representación de las líneas de ribera del mar, deslinde del dominio público marítimo-terrestre, servidumbre de tránsito, servidumbre de protección, acceso al mar y zona de influencia.

Asimismo, se justifica específicamente en la redacción el cumplimiento del artículo 30 de la Ley:

1. La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

a) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

El estudio de detalle no afecta a la dotación de aparcamiento en esta zona, quedando esta exigencia de protección garantizada en el planeamiento de ámbito superior.

b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.

La posición y volumen de las edificaciones no se altera en el presente E.D.. La densidad de edificación se mantiene.

2. Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente.

Los proyectos de edificación deberán contemplar esta obligación contenida en la Ley.

6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 10/2014 DE ACCESIBILIDAD

Los espacios de dominio público deben cumplir con los criterios básicos que al respecto se fijan en la siguiente legislación de aplicación:

- Ley 10/2014, de 3 de diciembre, de accesibilidad.
- Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.
- Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y No Discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- DB-SUA del CTE (Código Técnico de la Edificación).

Las vías públicas, zonas libres y demás espacios de uso público fueron planificadas de forma que resulten accesibles, debiendo, por tanto, el Proyecto de urbanización que se ejecute, cumplir los criterios básicos que establecen los artículos 5 a 8 de la Ley 10/2014 sobre accesibilidad y el artículo 12 del Reglamento que lo desarrolla (Decreto 35/2000 do 28 de Enero), así como el cumplimiento de los artículos específicos del Documento Básico DB-SUA, de seguridad de utilización y accesibilidad.

Decreto 35/2000 do 28 de Enero:

Art. 15: Las vías públicas dispondrán de un itinerario adaptado de peatones o mixto de peatones y vehículos.

Art. 16: El diseño y trazado de los recorridos de uso público o comunitario destinados al tránsito de peatones se realizará mediante itinerarios peatonales que resulten adaptados.

El tránsito de peatones en todo el ámbito se realiza en itinerarios exclusivos para este uso.

Además, se puede comprobar que en todo el ámbito todos los recorridos formalizados en los que se prevén recorridos peatonales, tienen como máximo una pendiente longitudinal del 8%.

El Estudio de Detalle se diseñó de tal forma que a cada punto del sector se puede acceder mediante un recorrido peatonal.

Los espacios libres se urbanizarán de forma que garanticen la accesibilidad de sus recorridos.

Los elementos de urbanización y el mobiliario urbano, así como las edificaciones, que se proyecten en estos itinerarios serán accesibles conforme al Código de Accesibilidad y al DB-SUA del CTE.

En el proyecto de urbanización se deberán justificar todas estas especificaciones de obligado cumplimiento.

Se adjunta cuadro resumen con las características formales recogidas en el Estudio de Detalle:

<i>Anexo I</i>	<i>PARÁMETRO</i>	<i>Decreto 35/200</i>	<i>E.D.</i>
<i>1.1.1. Itinerarios peatonales</i>	<i>Áreas desarrolladas por planeamiento integral</i>	<i>ANCHO LIBRE 1.80m (Con obstáculos puntuales 1.50m)</i>	<i>Cumple</i>
	<i>Resto de áreas</i>	<i>ANCHO LIBRE 0,90 m</i>	<i>Cumple</i>
	<i>Pendiente máxima longitudinal</i>	<i>10%</i>	<i>Cumple</i>
	<i>Altura mínima libre de obstáculos</i>	<i>2,20 m</i>	<i>Cumple</i>
<i>1.1.2. Itinerarios mixtos dedicados al tráfico de peatones y vehículos.</i>	<i>Ancho mínimo</i>	<i>ANCHO LIBRE 3.00m Libre de obstáculos</i>	<i>Cumple</i>
	<i>Pendiente máxima longitudinal</i>	<i>8%</i>	<i>Cumple</i>
	<i>Pendiente máxima transversal</i>	<i>2%</i>	<i>Cumple</i>
	<i>Altura mínima libre de obstáculos</i>	<i>3,00 m</i>	<i>Cumple</i>

Finalmente, señalar que, en el interior de las parcelas de uso residencial privado, las condiciones de accesibilidad se deberán justificar en los correspondientes proyectos de edificación que desarrollen las obras a realizar en el interior de su ámbito.

7. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE EN MATERIA DE HABITABILIDAD

Tal como determina en el artículo 4 del DECRETO 128/2023, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Decreto 29/2010, de 4 de marzo, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia., los instrumentos de ordenación urbanística contendrán una memoria justificativa de su adecuación a dichas normas.

Artículo 4º.-Coordinación con el planeamiento. 1. A los efectos previstos en el artículo 43.1 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante, LSG), los instrumentos de ordenación urbanística contendrán una memoria justificativa de su adecuación a las presentes normas.

2. El planeamiento que determine la nueva ordenación detallada de suelos en los que se contemple el uso residencial deberá establecer los requisitos que deben cumplir las viviendas para tener la condición de vivienda exterior y adoptar las medidas necesarias para garantizar el idóneo soleamiento de las viviendas.

En estos suelos, para que una vivienda tenga la condición de vivienda exterior, deberá garantizarse qué determinadas estancias de las viviendas tengan iluminación y ventilación directa a través de espacios exteriores de calidad, públicos o privados, que deberán ser recogidos cómo tales en el planeamiento.

El planeamiento deberá establecer las características y dimensiones de estos espacios y se deberá justificar como mínimo: Que la configuración y dimensiones del espacio guarde una adecuada relación con la altura de las edificaciones que lo conforman. Que se respeten unas distancias mínimas de luces rectas, a establecer por el planeamiento, en función de las alturas de las edificaciones enfrentadas. Que se garantice la continuidad espacial y de diseño de los dichos espacios, aunque el desarrollo de estos sea realizado por personas propietarias diferentes. Que las dimensiones de estos espacios no resulten inferiores a las exigibles según punto A.1.1 del anexo I de este decreto para los suelos sin planeamiento.

3. Justificadamente, a efectos del cumplimiento de la condición de vivienda exterior, el planeamiento o el anexo de habitabilidad a que hace referencia el artículo 19 de este decreto podrán identificar como espacio exterior de calidad determinados espacios libres –públicos o privados– que no cumplan con las condiciones anteriores. Por lo menos la estancia mayor y otra pieza vidiera, cuando la vivienda cuente con más de una estancia, deberán tener iluminación y ventilación directa a través de los citados espacios exteriores de calidad. El planeamiento podrá establecer la posibilidad de que el resto de las estancias de las viviendas, o alguna de ellas, pueda tener iluminación y ventilación a través de patios de parcela cuyas características y dimensiones vendrán reguladas en el planeamiento y que, como mínimo, deberán respetar las determinaciones establecidas en el anexo I de este decreto para los patios de parcela. Una vez aprobado el planeamiento, cualquier vivienda que cumpla sus determinaciones tendrá la condición de vivienda exterior a los efectos del dispuesto en el punto A.1 del anexo I de las normas NHV-2010.

4. En suelos con planeamiento que prevea la ordenación detallada aprobada con anterioridad a la entrada en vigor de estas normas, las condiciones de vivienda exterior serán las reguladas por el dicho planeamiento de acuerdo con el dispuesto en el punto A.1 del anexo I de las normas NHV-2010. En estos suelos, la modificación del planeamiento que implique la variación de la ordenación detallada supondrá la necesidad de establecer la condición de vivienda exterior de acuerdo con el dispuesto en el punto 2 de este artículo. Las dichas condiciones podrán, si así se estima oportuno, coincidir con las establecidas en el planeamiento que se modifica».

En el presente Estudio de Detalle no se modifican las condiciones de ordenación que puedan afectar al cumplimiento de las condiciones de habitabilidad de las viviendas, que en todo caso deberán de justificar en sus correspondientes proyectos constructivos conforme la legislación en vigor en el momento de su ejecución. De todas formas, a continuación, se resumen las condiciones de desarrollo aplicables en los documentos posteriores a este Estudio de Detalle.

En cuanto a las características de las viviendas, desde el presente documento no se regulan parámetros superficiales mínimos de las estancias que contradigan a los definidos por el Decreto 29/2010 y sus posteriores modificaciones, por lo que los proyectos de las edificaciones se ajustarán a lo establecido en dicho decreto.

El espacio exterior de calidad cumplirá los siguientes requisitos:

- En el caso de los espacios públicos es importante la continuidad espacial de la calle, para evitar la configuración de áreas residuales o aisladas.
- En los espacios configurados por partes con diferentes sistemas de obtención o gestión, se garantizará la unicidad en rasantes y diseño.
- El proyecto de urbanización debe definir el diseño y la distribución de usos en el espacio público.
- El espacio público debe conservar sus funciones de modo continuo en la mayor parte de su superficie, y por lo tanto no debería verse invadido por elementos constructivos que dificulten o interrumpan esta continuidad.
- Su diseño se hace con criterios de sostenibilidad: reciclaje de aguas pluviales, sistema de riego sostenible, niveles de iluminación y luminarias acordes con el entorno, materiales y soluciones constructivas adecuados, pavimentos permeables...

8. TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

La tramitación del presente Estudio de Detalle se ajustará a la normativa urbanística en vigor; y en concreto a lo estipulado por la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia, así como al Reglamento que la desarrolla (RLSG).

La LSG establece en su artículo 80.

Artículo 80. Formulación y aprobación de los Estudios de Detalle

1. Los estudios de detalle podrán ser formulados por los ayuntamientos, por la Administración autonómica, por otros órganos competentes en el ámbito urbanístico y por los particulares legitimados para hacerlo.

2. Los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por el órgano municipal competente y sometidos a información pública por plazo mínimo de un mes mediante anuncio que se publicará en el Diario Oficial de Galicia y en uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia. Asimismo, se notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados. En su caso, se solicitarán los informes sectoriales preceptivos.

A la vista del resultado de la información pública, el órgano municipal los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resultasen pertinentes.

Los plazos para su aprobación definitiva serán los establecidos en el artículo 76.

Artículo 76. Plazos para la aprobación de instrumentos de planeamiento de desarrollo de iniciativa particular

1. El plazo máximo para resolver sobre la aprobación inicial de planes de desarrollo de iniciativa particular será de tres meses, a contar a partir de su presentación en el registro general del ayuntamiento. Transcurrido este plazo sin que hubiera recaído resolución expresa, se entenderá otorgada la aprobación inicial del correspondiente instrumento de planeamiento.

2. El plazo para la aprobación definitiva por el ayuntamiento de planes de desarrollo de los planes generales será de seis meses, a contar desde la aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin que se hubiera procedido a la notificación de la resolución, podrá entenderse aprobado definitivamente el plan, siempre que se hubiera realizado el trámite de información pública y se hayan obtenido los informes preceptivos en sentido favorable, de conformidad con la legislación aplicable, o, en su caso, hayan sido solicitados los informes y hubieran transcurrido los plazos para emitirlos.

3. No se aplicará el silencio administrativo positivo cuando los planes o instrumentos contuvieran determinaciones contrarias a la ley, los planes de superior jerarquía o los instrumentos de ordenación del territorio.

El Reglamento de la Ley del Suelo de Galicia establece en su artículo 194:

Artículo 194. Formulación y aprobación de los estudios de detalle

1. Los estudios de detalle podrán ser formulados por los ayuntamientos, por la Administración autonómica, por otros órganos competentes en el ámbito urbanístico y por los particulares legitimados para hacerlo (artículo 80.1 de la LSG).

2. Los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por el órgano municipal competente y sometidos a información pública por plazo mínimo de un mes mediante anuncio que se publicará en el Diario Oficial de Galicia y en uno de los periódicos de mayor difusión en la

provincia. Asimismo, se notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados. En su caso, se solicitarán los informes sectoriales preceptivos (artículo 80.2 de la LSG).

A la vista del resultado de la información pública, el órgano municipal los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resultasen pertinentes (artículo 80.2 de la LSG). Los plazos para su aprobación definitiva serán los establecidos en el artículo 76 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y artículo 187 de este reglamento (artículo 80.2 de la LSG).

La tramitación del presente Estudio de Detalle se ajustará a la normativa urbanística en vigor anteriormente transcrita.

Oleiros, Octubre de 2024

Carlos Mezquita Fernández
Arquitecto



Jorge Nimo Silva
Arquitecto

