

ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA G
DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-5
"ICARIA IV"

ORDENAR LOS VOLÚMENES EDIFICABLES

0. Justificación de la necesidad y conveniencia de la redacción del Estudio de Detalle

Promotor:

ASTERISCOS PATRIMONIAL S.L.U.
D. Luis Miguel Fontal Vázquez

Técnico firmante:

J.Alfonso Quiroga Berdeal
Arquitecto

El objeto del encargo es resolver adecuadamente las rasantes y definir el volumen máximo a edificar en la parcela G, sita en la rúa Alfredo Pérez Rubalcaba 29, 15172 - Oleiros (A Coruña).

3.1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

En este caso, el objetivo de este estudio de detalle es:

- Señalar el volumen máximo edificable o sólido capaz en aplicación de los parámetros establecidos en el PP.

De acuerdo con:

Artículo 79. Estudios de detalle

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

b) Ordenar los volúmenes edificables.

En cuanto a las competencias del Estudio de Detalle, la ordenación de los volúmenes edificatorios, está dentro de las establecidas por el Reglamento de la Ley del suelo, en el artículo 192.

El objetivo de este Estudio de Detalle es respetar las determinaciones del PP y del PGOM, como no podía ser de otra forma, representando claramente las alineaciones y rasantes del perímetro de la parcelas, según reflejado en el "INFORME COTAS RASANTES VIALES. ABRIL 2024", y definiendo el volumen máximo resultante por aplicación de los parámetros establecidos para la parcela en la ordenanza incluida en la normativa del PP.



Delimitación del ámbito sobre cartografía del Plan Parcial

ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA G
DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-5
"ICARIA IV"

ORDENAR LOS VOLÚMENES EDIFICABLES

1. Datos Generales

Promotor:

ASTERISCOS PATRIMONIAL S.L.U.

D. Luis Miguel Fontal Vázquez

Técnico firmante:

J. Alfonso Quiroga Berdeal

Arquitecto

1.1 PROMOTOR

Se redacta el presente documento a petición del Promotor a continuación:

La sociedad limitada unipersonal ASTERISCOS PATRIMONIAL S.L.U., con un 100% de porcentaje de participación en la Parcela G, con CIF-B15748197 y domicilio social en la Calle Icaro 2, CP. 15173, en Oleiros (A Coruña), con representante D. Luis Miguel Fontal Vázquez, con DNI-33311681E

En este caso se propone el presente Estudio de Detalle a petición del Promotor, en calidad de propietario del terreno de titularidad privada incluido en el ámbito.

La Ley2/2016 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. (...)

1.2 TÉCNICO REDACTOR

El técnico redactor del Estudio de Detalle es el Arquitecto J.Alfonso Quiroga Berdeal, colegiado nº 64243 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, con domicilio a efectos de notificación en el Camino de las Huertas 18 2ºIZ, 28223, Pozuelo de Alarcón (Madrid)

1.3 ANTECEDENTES

Se trata de una única parcela, denominada "Parcela G" según el Plan Parcial del sector de suelo urbanizable delimitado SUD-5 Icaria IV en Oleiros, aprobado definitivamente en sesión celebrada el 27 de septiembre de 2018 (documento de 02.02.2018 y nº 2009).

1.4 ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

La referencia catastral de la parcela es 1480202NH5918S0000AF. La superficie de la misma, según el catastro, es 2.308 m². Y según el Plan Parcial es de 2.280,14 m²

La forma, los frentes, los lindes y la topografía se indican a continuación:

Forma:	Irregular asimilable a un trapezoide con orientación norte sur levemente girada.
Frente:	Dispone de dos frentes a vías públicas, a saber: Rúa Alfredo Pérez Rubalcaba y Rúa do Riveiro
Lindes:	Norte: parcela con referencia catastral 1480201NH5918S0001EG
	Sur: Rúa Alfredo Pérez Rubalcaba
	Oeste: parcela con referencia catastral 15059A028000150000TQ
	Este: Rúa do Riveiro
Topografía:	La parcela presenta una topografía levemente en pendiente, descendente en sentido N-S. El Estudio de Detalle se adapta al ajuste de rasantes producido en la obra de urbanización y reflejado en el "INFORME COTAS RASANTE VIALES, ABRIL 2024".

1.5 OBJETO DEL DOCUMENTO

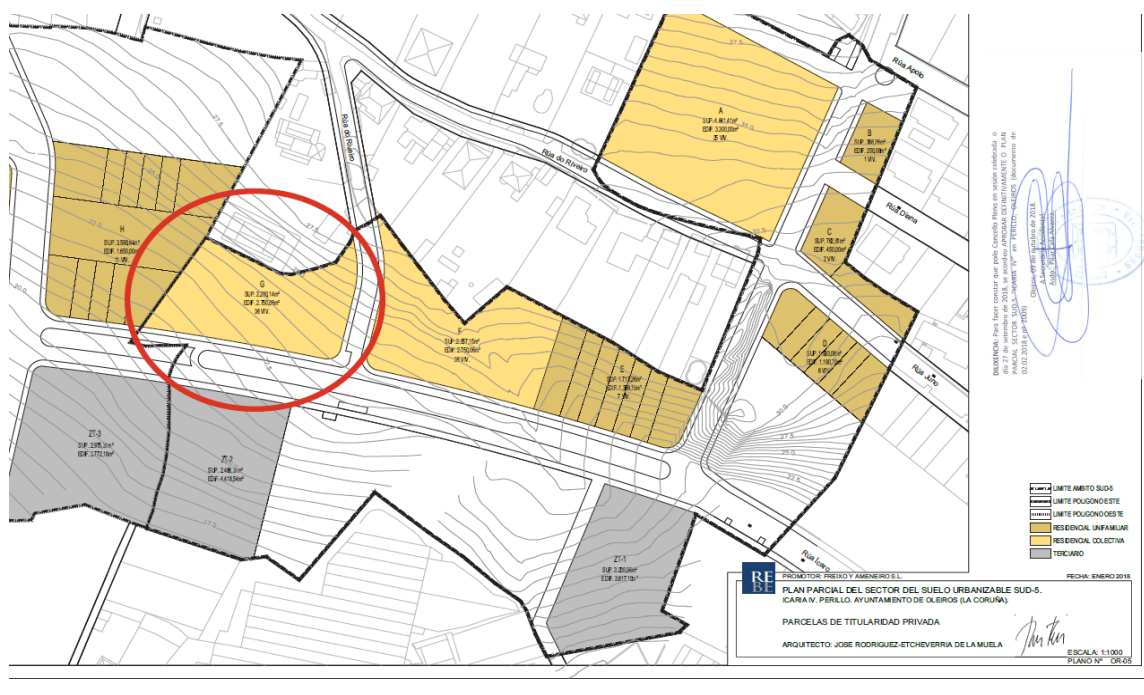
El presente Estudio de Detalle se desarrolla sobre la denominada “Parcela G”, formada por una única parcela catastral, la cual se encuentra en el sector de Suelo Urbanizable Delimitado (SUD-5), tal como se refleja en el plano de ordenación urbanística 2.30 de la actual Revisión y Adaptación del PXOM de Oleiros, publicado en el BOP el 12 de febrero de 2015, en el Plan Parcial del sector de Suelo Urbanizable Delimitado (SUD-5 “Icaria IV” en Oleiros), aprobado definitivamente en sesión celebrada el 27 de septiembre de 2018 (documento de 02.02.2018 y nº 2009) y en el presente proyecto.

Con el presente estudio de detalle se pretende definir el volumen máximo a edificar en la parcela G

Los criterios son:

- Respetar las alineaciones señaladas en el Plan Parcial, que definen claramente la parcela edificable y el viario circundante.
- Definición de las rasantes del perímetro de la parcela en las alineaciones señaladas, en concordancia con el viario que las delimita y a su topografía.
- Señalar el volumen máximo edificable o sólido capaz en aplicación de los parámetros establecidos en el Plan Parcial.

Se mantienen las cotas de rasante perimetrales definidas en el Proyecto de Urbanización, con los ajustes de rasantes producidos en la obra de urbanización y reflejados en la "Informe de cotas rasante viales, Abril 2024".



Delimitación del ámbito sobre cartografía del Plan Parcial

ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA G
DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-5
"ICARIA IV"

ORDENAR LOS VOLÚMENES EDIFICABLES

2. Marco Normativo

Promotor:

ASTERISCOS PATRIMONIAL S.L.U.

D. Luis Miguel Fontal Vázquez

Técnico firmante:

J.Alfonso Quiroga Berdeal

Arquitecto

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, en adelante LSG, el 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, en adelante RLSG.
- El Plan Xeral de Ordenación Municipal del ayuntamiento de Oleiros (PXOM), aprobado por Orden de 11.12.2014 de C.M.A.T.I., DOG N°16 de 26.01.2015 y BOP N°29 de 12.02.2015 y con adaptación 2ª a la ley 8/2012, DOG N°75 de 20.04.2020 y BOP N°53 de 20/03/2020.

2.1 LEY 2/2016 DEL SUELO DE GALICIA – L.S.G.

Artículo 79. Estudios de detalle

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

- Completar o reajustar las alineaciones y rasantes.*
 - Ordenar los volúmenes edificables.*
 - Concretar las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.*
- 2. Los estudios de detalle no podrán en caso alguno:*
- Alterar el destino urbanístico del suelo.*
 - Incrementar el aprovechamiento urbanístico.*
 - Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas.*
 - Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrollen o completen.*
 - Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso.*
 - Parcelar el suelo.*
 - No tener en cuenta o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan.*
 - Establecer nuevos usos y ordenanzas*

En este caso, los objetivos de este estudio de detalle son:

- Señalar el volumen máximo edificable o sólido capaz en aplicación de los parámetros establecidos en el PP.

En el punto 2 del artículo 79 de la LSG se especifican las cuestiones que no pueden abarcar el Estudio de Detalle como documento de ordenación urbanística. Con el objetivo expuesto se puede comprobar que no se infringe ninguno de los puntos de dicho apartado.

2.2 DECRETO 143/2016 Y SUS MODIFICACIONES (DECRETO 92/2019). REGLAMENTO DE LA LEY 2/2016 DEL SUELO DE GALICIA.

El reglamento de la Ley del Suelo de Galicia, en los artículos 192 y 193, recoge expresamente para los ESTUDIO DE DETALLE, tanto el ámbito competencial, como el contenido documental de los mismos que se reproducen a continuación:

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:

- 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:

- 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 contemplan.*

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 ordenación de los volúmenes edificatorios, está dentro de las establecidas por el Reglamento de la Ley del suelo, en el 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.

2.3 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OLEIROS

El PXOM de Oleiros, fue aprobado definitivamente de forma parcial por Orden de 11.12.2014 de C.M.A.T.I., DOG Nº16 de 26.01.2015 y BOP Nº29 de 12.02.2015 y con adaptación 2ª a la ley 8/2012, DOG Nº75 de 20.04.2020 y BOP Nº53 de 20/03/2020.

Asimismo, el P.X.O.M. de Oleiros en su Artículo 9. PLANEAMIENTO SUBORDINADO menciona que:

Art. 9. Planeamiento subordinado

- 1. Para el desarrollo del presente Plan se formularán conforme a lo previsto en la ley y en estas Normas, Planes Parciales, Especiales, de Sectorización y Estudios de Detalle.

2. Los límites de estos desarrollos serán los definidos en los Planos de Ordenación sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 62.2) LOUG, estableciéndose que, para su delimitación desagregada, su identificación o cualquier acto de procedimiento, se reproducirán en escala adecuada y por lo menos en escala 1/2.000.

3. Cuando en suelo urbano resulte necesario completar o adaptar determinaciones de los planes en casos de imprecisión o se suscite la necesidad de producir el reajuste de alineaciones y rasantes, la ordenación o reordenación de los volúmenes, o la concreción de las condiciones estéticas y de composición de la edificación, de acuerdo siempre con las especificaciones del Plan General, se redactarán y se tramitarán Estudios de Detalle con el alcance previsto no art. 73 LOUG.

Tendrán la consideración de unidad urbana equivalente aquellos ámbitos que las ordenanzas particulares de suelo urbano remitan a este instrumento de planeamiento.

En las parcelas de suelo urbano consolidado en que deba resolverse alguno de los supuestos contemplados en el art. 73.1 LOUG, el Estudio de Detalle se formulará a través del anexo el propio proyecto de edificación y requerirá la audiencia previa de los titulares de las parcelas colindantes.

Con la misma finalidad y limitaciones podrán formularse Estudios de Detalle para el desarrollo de Planes Parciales y Especiales.

4. En desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General, se podrán formular Planes Especiales con las finalidades previstas en el art. 68 LOUG. En concreto las áreas dotacionales delimitadas en suelo rústico se podrán ordenar a través del correspondiente Plan Especial regulado en el art. 71 LOUG.

Además, el P.X.O.M. de Oleiros en su Artículo 56. SECTORES DE SOLO URBANIZABLE DELIMITADOS menciona que:

Art. 56. Sectores de solo urbanizable delimitados

1. No Solo Urbanizable delimitado do Plan Xeral establécense vinte e tres sectores de planeamento contiguo ó solo urbano cos parámetros e usos que a continuación se especifican:

Código	Nome	Edificabilidade Bruta da Zona	Densidade Residencial de referencia	Uso Global
SUD-1	Cividas	0,50 m ² /m ²	40 Viv/Ha	Residencial
SUD-2	Xentiña	0,50 m ² /m ²	40 Viv/Ha	Residencial
SUD-3	Arillo	0,63 m ² /m ²	50 Viv/Ha	Residencial
SUD-4	Santa Cruz - Goroño	0,65 m ² /m ²	45 Viv/Ha	Residencial-terciario
SUD-5	ICARIA IV	0,63 m ² /m ²	45 Viv/Ha	Residencial-terciario
SUD-6	Almeida	0,50 m ² /m ²	40 Viv/Ha	Residencial-terciario
SUD-7	A Pezoca	0,48 m ² /m ²	45 Viv/Ha	Residencial
SUD-8	O Carballo	0,44 m ² /m ²	40 Viv/Ha	Residencial
SUD-9	A Covada	0,48 m ² /m ²	45 Viv/Ha	Residencial
SUD-10	Víñas de Babilonia	0,63 m ² /m ²	50 Viv/Ha	Residencial-terciario
SUD-11	Domeda. Campo de Golf	0,111 m ² /m ²	6 Viv/Ha	Residencial-terciario
SUD-12	A Gándara	0,40 m ² /m ²	35 Viv/Ha	Residencial
SUD-13	Santa Ana	0,40 m ² /m ²	35 Viv/Ha	Residencial
SUD-14	Agueira	0,40 m ² /m ²	35 Viv/Ha	Residencial
SUD-15	O Río Montrove	0,40 m ² /m ²	30 Viv/Ha	Residencial-terciario
SUD-16	Iñás	0,30 m ² /m ²	30 Viv/Ha	Residencial
SUD-17	Monte Sino	0,30 m ² /m ²	30 Viv/Ha	Residencial
SUD-18	O Río Rabufeiro	0,44 m ² /m ²	40 Viv/Ha	Residencial
SUD-19	Os Regos	0,40 m ² /m ²	-	Terciario
SUD-20	O Real	0,20 m ² /m ²	5,5 Viv/Ha (30 viv.)	Residencial
SUD-21	Finca Alsina	0,15 m ² /m ²	-	Terciario
SUD-22	O Río-Oleiros	0,40 m ² /m ²	11,4 Viv/Ha (12 viv.)	Residencial
SUD-23	A Barcala	0,40 m ² /m ²	11,7 Viv/Ha (30 viv.)	Residencial

2. A regulación pormenorizada do uso global corresponde ó planeamento de desenvolvemento de acordo coas compatibilidades establecidas nas Normas Xerais de Uso do Plan Xeral.

3. As reservas dotacionais e os trazados e características das redes de comunicación e de servizos determinaranse de acordo co establecido nos arts. 63 a 65 LOUG, así como cos estándares de calidade de vida e cohesión social establecidos no art. 47 LOUG.

Un 40% de edificabilidade residencial de cada sector destinarase a vivenda suxeita a algún réxime de protección pública agás nos sectores SUD-4 e SUD-18 que será do 60%, no SUD-11 que será o 30% e nos SUD-20, SUD-22 e SUD-23 nos que se exime desta reserva conforme ó establecido na Disposición Transitoria Décimo Terceira da LOUG.

4. O esquema viario proposto en planos de ordenación constitúe a estrutura básica de cada un dos sectores e garante a coherencia final das distintas actuacións. O seu trazado pode ser obxecto de reconsideración polos respectivos plans parciais garantindo sempre a integración no resto do tecido e o respecto ás conexións co solo urbano e co resto do solo urbanizable.

De igual xeito entenderanse como indicativos as reservas de dotacións de sistema local previstos en planos de ordenación, podéndose reaxustar nos correspondentes plans parciais.

5. Para os efectos da súa xestión urbanística cada sector de solo urbanizable delimitado constituirá unha área de reparto independente.
6. O desenvolvemento de cada sector de solo urbanizable deberá garantir tanto o abastecemento de auga potable como a depuración de augas residuais, así como a inexistencia de riscos de inundación, mediante informe favorable de Augas de Galicia ou organismo competente, como condición previa á aprobación dos correspondentes documentos de ordenación.
7. Tanto as obras de urbanización necesarias para que as parcelas reúnan os requisitos de solar, como os volumes de edificación que neles se realicen evitarán producir un impacto ambiental e paisaxístico negativos. Para tal efecto, os planeamentos que desenvolvan cada un dos sectores estarán ó disposto no Estudio de Sostibilidade do Plan Xeral en canto ás medida da integración paisaxística e ambiental.
8. O planeamento de desenvolvemento de cada sector de solo urbanizable conterá sendos Estudos para a prevención das contaminacións acústica e electromagnética no seu ámbito, na medida en que sexa de aplicación.

Según el Artículo 61. DETERMINACIÓNS PARA O DESENVOLVEMENTO DO SECTOR SUD-5. ICARIA IV. PERILLO se menciona que:

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade de 0,63 m²/m² e unha densidade residencial de referencia de 45 viv/Ha.
2. No seu desenvolvemento a ordenación dará continuidade o sistema viario principal establecido en planos de ordenación; formalizado a xeito de bulevar, localizando as reservas dotacionais e de espazos libres dun xeito concentrado, e formando pezas da morfoloxía urbana.
Coa edificabilidade permitida esta distribuírase do xeito seguinte: 35% da edificabilidade a usos terciarios, 50% da edificabilidade a vivenda colectiva, e 15% da edificabilidade destinada a vivenda unifamiliar.
3. A edificación non deberá supera-la altura de baixo e dúas plantas para a edificación en vivenda colectiva e usos terciarios, podendo acada-los baixo e tres plantas co obxecto de adecuarse ás condicións do contorno urbano, nin a de baixo e unha planta para a edificación unifamiliar.
4. As reservas para dotacións determinaranse de acordo co establecido no artigo 47 da LOUG. O Plan Parcial pormenorizará o trazado de redes e galerías de servizos, e a súa conexión ós colectores existentes con capacidade suficiente para absorber-las novas demandas.
5. Os sistemas xerais imputados e exteriores ó sector son:
- Parque Metropolitano de Liáns (ZV-5): 13.470 m².

Es por ello que se procede a señalar el volumen máximo edificable o sólido capaz.

2.4 PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SUD-5 ICARIA IV

Plan Parcial del sector de suelo urbanizable delimitado SUD-5 Icaria IV en Oleiros, ha sido aprobado definitivamente por el pleno del ayuntamiento el 27 de septiembre de 2018 (documento de 02.02.2018 y nº 2009). Como se ha mencionado, el presente estudio de detalle afecta únicamente a la Parcela G de dicho Plan Parcial.

Según dicho Plan Parcial, el Artículo 18. ORDENANZA B DE VIVIENDA COLECTIVA menciona que:

Art. 18. Ordenanza B de Vivienda Colectiva

1. Se aplica esta ordenanza al conjunto de las zonas de viviendas colectivas, delimitadas en el correspondiente plano no vinculante de ordenación, localizadas en las parcelas A, F, G, J y K.
2. Sistema de ordenación. Se fija un sistema de ordenación con tipología de edificación abierta para todas las parcelas, con fachada a todos los linderos de las mismas.
En los planos de ordenación, se dibuja una imagen virtual no vinculante, en el que aparece una posible idea proyectual de los edificios de vivienda colectiva, la fachada principal de todos ellos orientada al sur, el fondo edificable propuesto permite proyectar viviendas que tengan todas gran parte de su fachada con esta orientación, adaptándose a la topografía, implantándose en el terreno de tal forma que no sean necesarios banqueos y saltos en las cubiertas.
3. La altura máxima de la edificación será de bajo y dos plantas equivalentes a 10,5 m para las manzanas F y G, y de bajo y tres plantas equivalentes a 14,00 m para las manzanas J y K se procurará el mantenimiento de una altura uniforme de cornisa absorbiendo las posibles diferencias de rasante en la planta baja, y de bajo y una planta equivalente a 7,5 m para la manzana A, en el correspondiente plano no vinculante de propuesta de solución tipo para viviendas colectivas, se fija su implantación.
4. La línea de edificación se sitúa fijando un retranqueo desde la alineación, de 5,00m como mínimo, retranqueándose 3,00m como mínimo de los linderos laterales, exceptuando la manzana A que podrán ser de 2,00m como mínimo, en ambos casos.

5. Los accesos a las parcelas edificables serán a través del viario rodado público.

6. No se autorizan entreplantas.

7. El sobrante de Parcela se urbanizará como espacio libre privado.

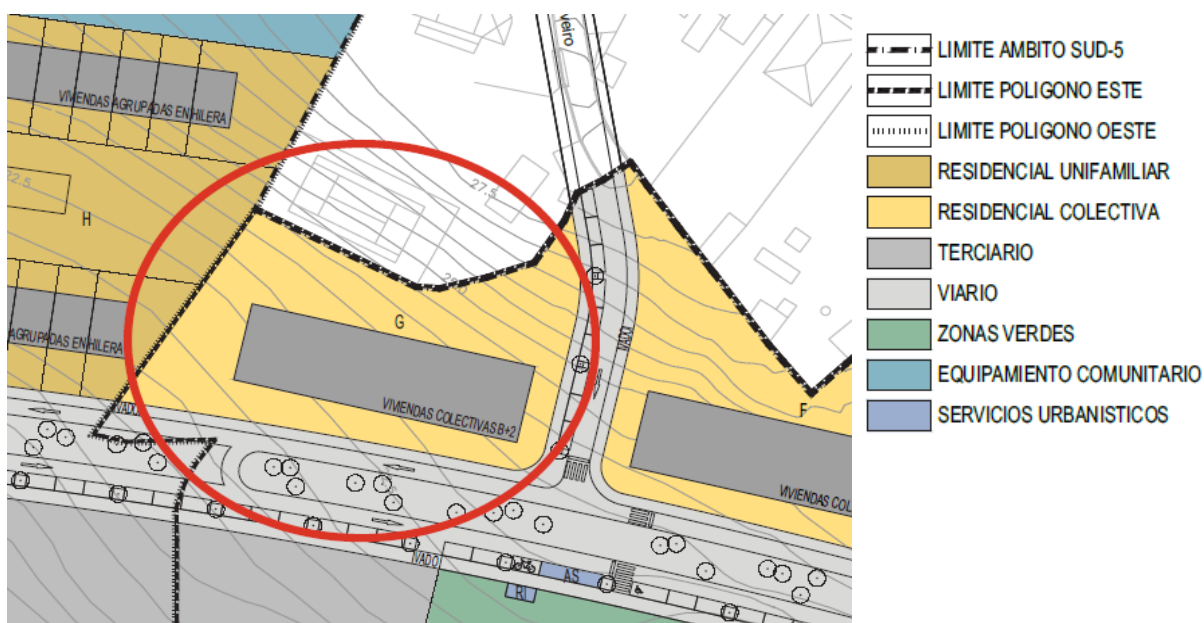
8. Usos. En todas las manzanas, se permite la vivienda colectiva incluida la planta baja, permitiéndose que dichas viviendas en planta baja, tengan una zona verde privada con acceso directo desde la vivienda consiguiendo de esta forma una mayor independencia y privacidad de las mismas.

Se admite el uso comercial en categoría segunda y tercera, de oficinas, sanitaria, y sociocultural, todo ello de acuerdo con la regulación de usos definida por el Plan General. Será obligatoria la previsión en el interior de las parcelas edificables, de las plazas de garaje que defina el Plan General.

Se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta destinado a uso de vivienda en todas las parcelas, siempre que esté vinculado con la vivienda de la planta inferior.

9. Se permite el uso de azoteas o terrazas vinculadas a las viviendas, siempre dentro de la envolvente máxima del solido capaz que se genera al cumplir los parámetros de altura máxima permitida por el edificio y la geometría de cubiertas definida por el artículo 113.6 del PGOM.

En el plano de zonificación y usos podemos identificar la parcela E objeto de este Estudio de Detalle.



Parcela G sobre plano OR-02, Zonificación y Usos del PP

El objetivo de este Estudio de Detalle es respetar las determinaciones del PP y del PGOM, como no podía ser de otra forma, representando claramente las alineaciones y rasantes del perímetro de la parcelas, según cotas del Proyecto de Urbanización aprobado, según los ajustes de rasantes de viario presentados en el Ayuntamiento el 17/07/2023, y definiendo el volumen máximo resultante por aplicación de los parámetros establecidos para la parcela en la ordenanza incluida en la normativa del PP.

ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA G
DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-5
"ICARIA IV"

ORDENAR LOS VOLÚMENES EDIFICABLES

3. Ordenación Urbanística. Estado Actual

Promotor:

ASTERISCOS PATRIMONIAL S.L.U.

D. Luis Miguel Fontal Vázquez

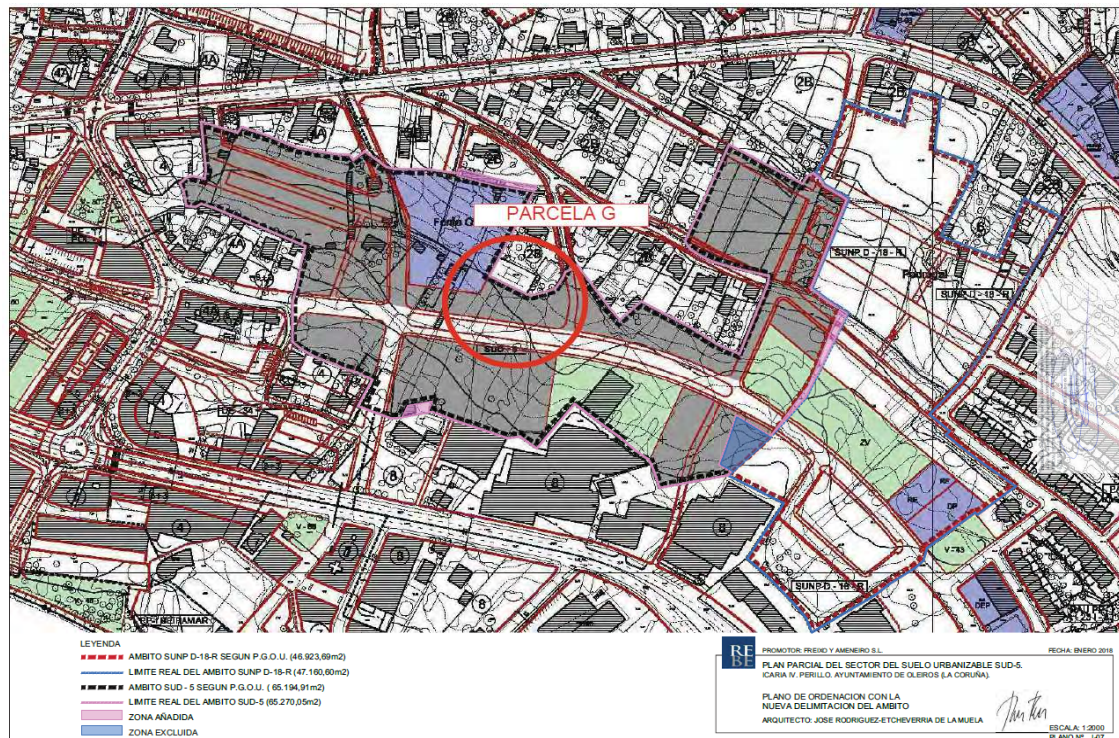
Técnico firmante:

J.Alfonso Quiroga Berdeal

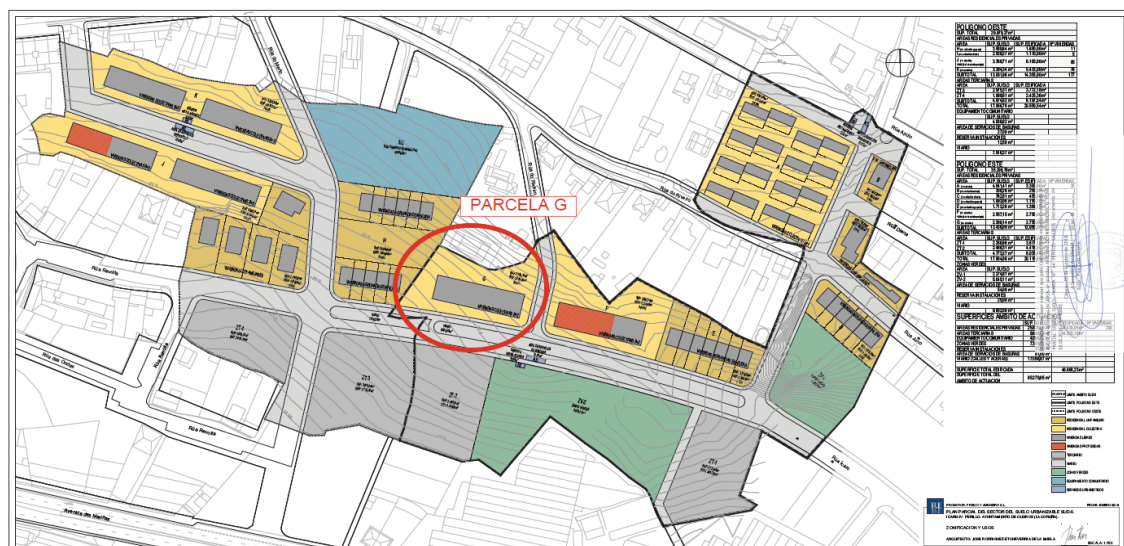
Arquitecto

3.1 ÁMBITO

Las parcelas objeto de este estudio de detalle se encuentran en el sector de SUD-5 ICARIA IV en Oleiros, como se recoge en el plano I-07 de ordenación urbanística. Se indica la parcela G de dicho sector.



A continuación, se presenta el plano de ordenación OR 02 (zonificación y usos) del plan parcial del sector SUD-5 ICARIA IV en Oleiros. Se indica la parcela G de dicho sector.



La parcela objeto del Estudio de Detalle se encuentra actualmente en suelo urbano consolidado, aunque están pendientes de ejecutar las obras de urbanización, como podemos ver en la fotografía aérea a continuación.



Foto aérea. Fuente: Google Earth.

La parcela hace esquina entre la Rúa Alfredo Pérez Rubalcaba y la que asciende desde ésta hacia el norte la Rúa Riveiro y por tanto contaría con posible acceso desde estas dos calles que la delimitan al sur y al este respectivamente. La dirección postal de la parcela es Calle Alfredo Pérez Rubalcaba nº 29, 15172 Perillo, Oleiros, A Coruña.

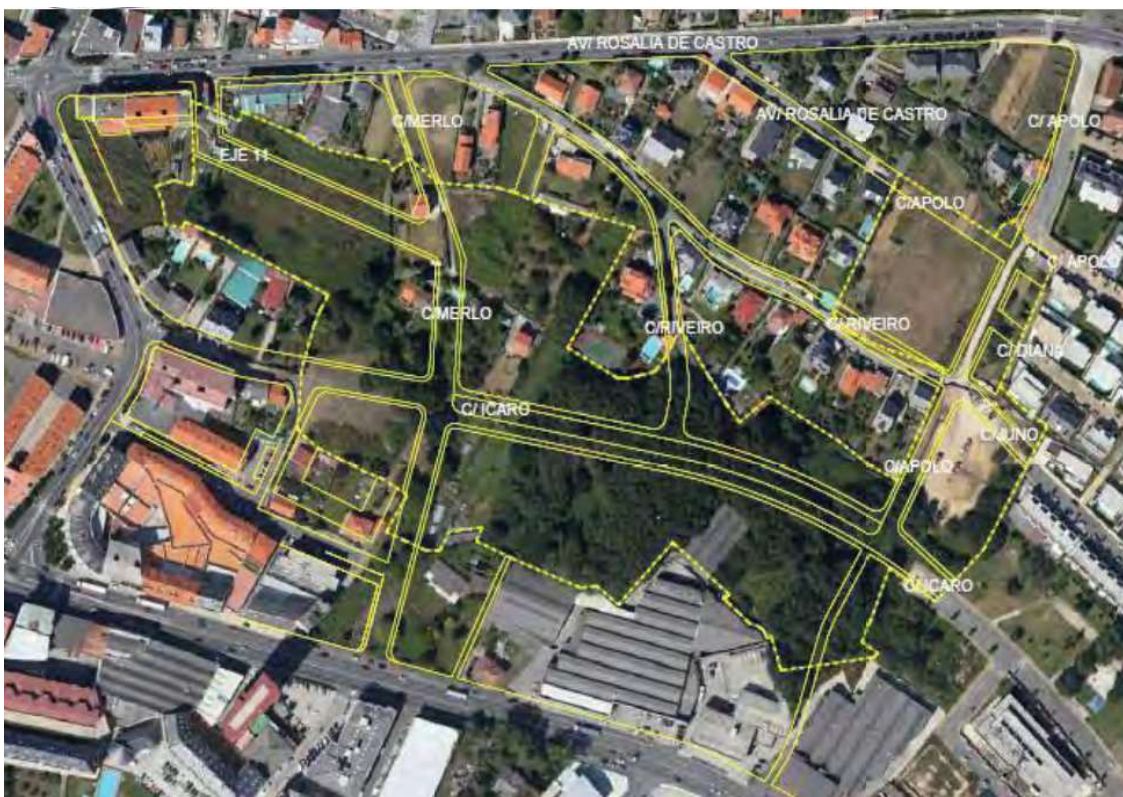


Foto aérea con el trazado viario. Fuente: Memoria del Plan Parcial.

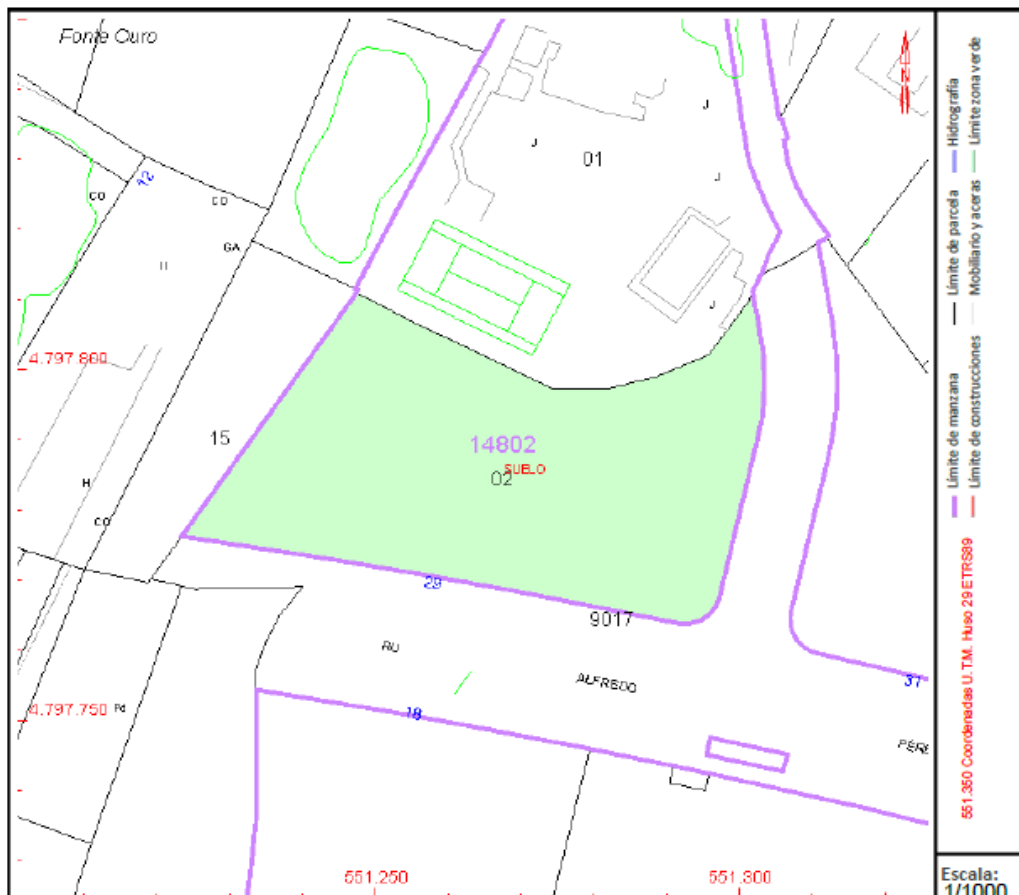
3.2 DATOS CATASTRALES

La parcela objeto de este Estudio de Detalle, cuentan con los siguientes datos catastrales:

PARCELA G

1480202NH5918S0000AF

Sup. : 2.308 m²



En el Anexo 1 del presente documento se adjunta la ficha individualizada de la parcela catastral.

ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA G DEL
PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-5 "ICARIA IV"

ORDENAR LOS VOLÚMENES EDIFICABLES

4. Ordenación Urbanística. Propuesta

Promotor:

ASTERISCOS PATRIMONIAL S.L.U.

D. Luis Miguel Fontal Vázquez

Técnico firmante:

J. Alfonso Quiroga Berdeal

Arquitecto

4.1 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

En primer lugar, señalar que el presente Estudio de Detalle únicamente afecta a la parcela G del sector SUD-5 ICARIA IV en Oleiros, según el plan parcial antes mencionado.

El presente Estudio de Detalle consiste únicamente en definir el volumen máximo a edificar en cada parcela.

Señalar que el presente Estudio de Detalle mantiene todos los parámetros y condicionantes urbanísticos definidos en el PXOM y en el Plan Parcial, ambos aprobados, cumpliendo tanto con las alineaciones, como con todas las condiciones de uso, de ordenación y de edificación recogidas en la normativa de dichos planes. No se modifica la edificabilidad, ni la densidad residencial, ni las alturas máximas permitidas.

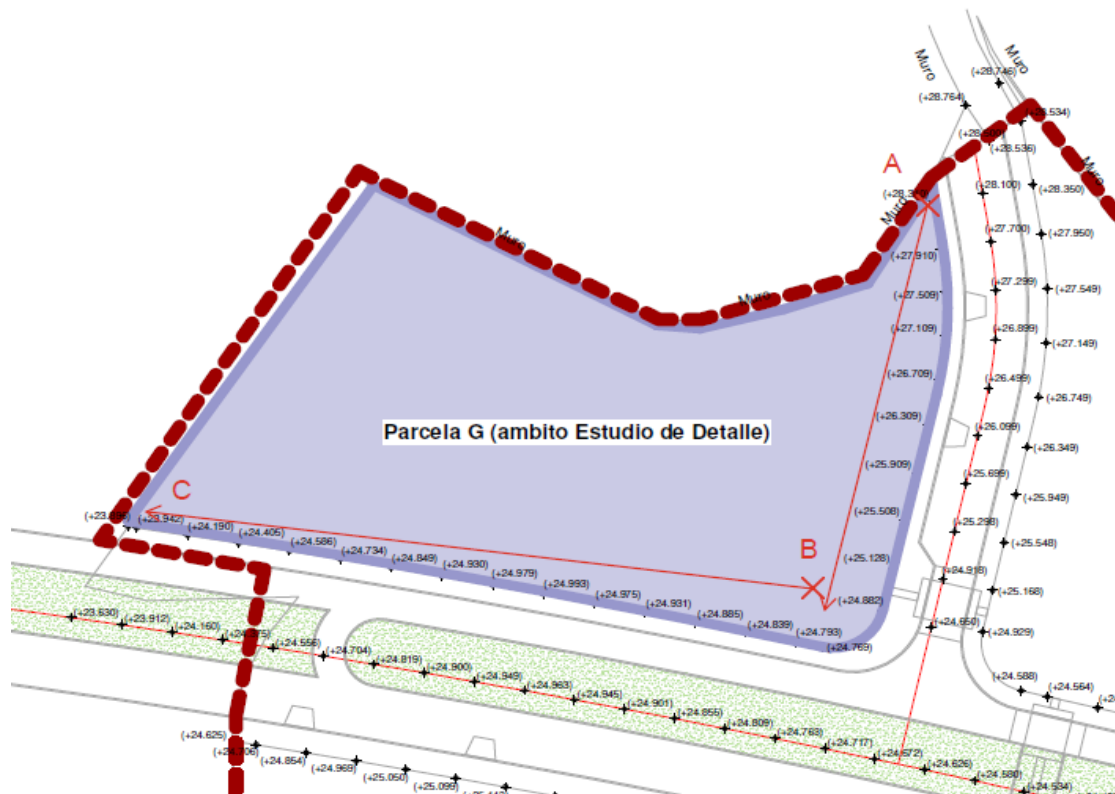
Esta zona se corresponde con parcelas de uso residencial, de titularidad privada, por lo que el Estudio de Detalle no modifica ninguna determinación relativa al sistema de espacios y dotaciones públicas, ni modifica las rasantes de los viarios dispuestos en el perímetro de dicho ámbito. Por lo tanto, es un ámbito exclusivamente de titularidad privada.

Un ESTUDIO DE DETALLE no puede parcelar el suelo, por lo que no se trata de una parcelación, sino que solo sirve para ejemplificar la propuesta. La parcela y nuevas parcelaciones que se generen, deberán cumplir lo indicado en el presente Estudio de Detalle, cualquier aspecto no contemplado específicamente en el presente ESTUDIO DE DETALLE se someterá a lo dispuesto en la Ordenanza B del plan parcial del sector SUD-5 del Ayuntamiento de Oleiros, y resto de articulado, así como a lo dispuesto en cualquier otra normativa de aplicación.

4.1.1. RASANTES DE IMPLANTACIÓN

El Estudio de Detalle se adapta al ajuste de rasantes producido en la obra de urbanización y reflejado en el "INFORME COTAS RASANTE VIALES. ABRIL 2024". Tanto en planta, como en secciones, se recoge la cota tanto del eje vial, como del límite de la acera con el límite de la parcela.

La parcela G presenta una pendiente pronunciada en su lado oeste, en la intersección con la Rúa do Riveiro, con una diferencia de altura de aproximadamente 4 metros entre los puntos A y B, tal como se muestra en la imagen adjunta. En la zona sur, en la intersección con la Rúa Alfredo Pérez Rubalcaba, la parcela tiene una pendiente leve de unos 2 metros entre los puntos B y C.

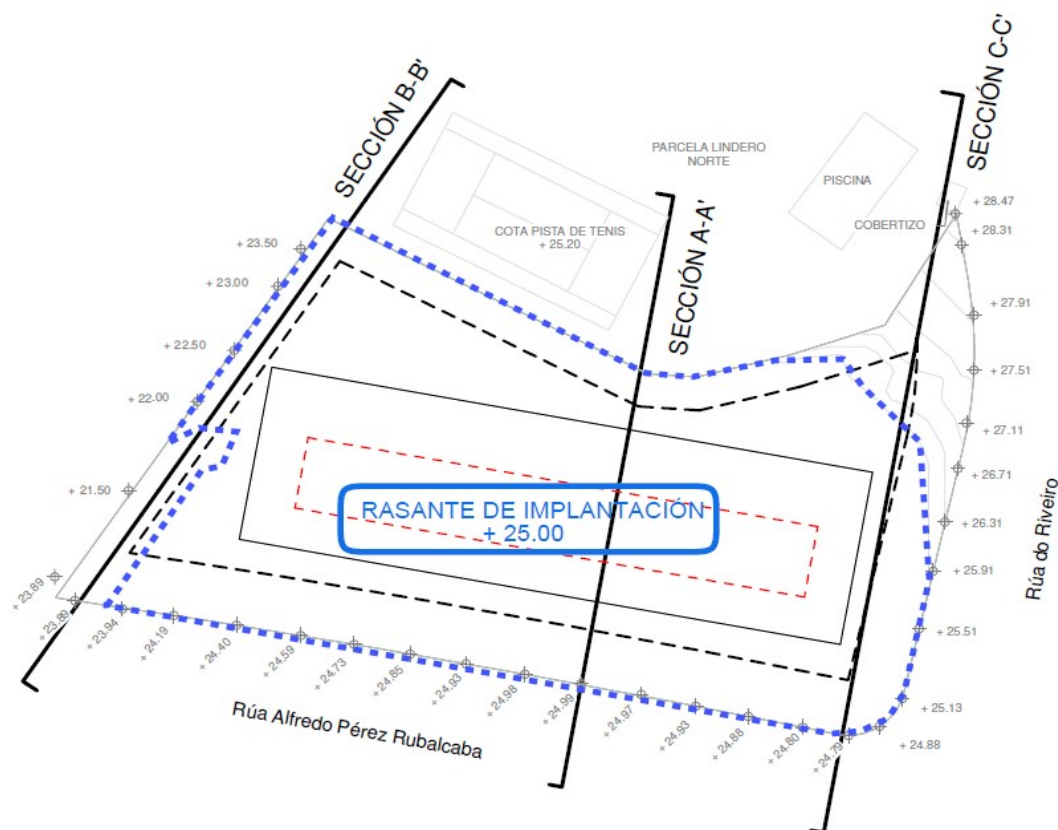


En los linderos con las parcelas Norte y Este, las pendientes son más suaves. Sin embargo, en el lindero Norte, entre los puntos A y B indicados en la imagen, la pendiente es más pronunciada, con una diferencia de altura de aproximadamente 3 a 4 metros.



Considerando estas características, la mejor ubicación para implantar el edificio en la parcela G sería en la zona sur, en la intersección con la Rúa Alfredo Pérez Rubalcaba, donde la pendiente es más leve y las condiciones del terreno son más favorables para la construcción y el acceso.

Ello se traduce en que el edificio de viviendas presentarán una cota de implantación condicionada al vial sur (Rúa Alfredo Pérez Rubalcaba) de la parcela. Como se indica en la siguiente imagen.



El Estudio de Detalle define como vinculante la rasante interior de la parcela a +25.00 (ver planos PORD_02 y PORD_05)

RASANTE DE IMPLANTACIÓN VINCULANTE A LA COTA DE LA PLANTA BAJA (+25.00)

4.1.2. NORMAS URBANÍSTICAS Y SÓLIDO CAPAZ

De acuerdo con el punto 1.2. NORMAS URBANISTICAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL y el artículo 18. Ordenanza B de Vivienda Colectiva, arriba mencionados, obtenemos el cuadro a continuación:

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SUD-5		
Normas Urbanísticas	Parámetro	
Ordenanza B de Vivienda Colectiva		
PARCELA G	Normativa	Estudio Detalle
Edificabilidad	2.750,06 m ²	≤ 2.750,06 m ²
Ocupación máxima bajo rasante	2.305,51 m ²	≤ 2.305,51 m ²
Sistema de ordenación	edificación abierta	edificación abierta
Altura máxima	B+2 (10,50 m)	B+2 (10,50 m)
Retranqueo mínimo línea de edificación	5,00 m	≥ 5,00 m
Retranqueo mínimo de los linderos laterales	3,00 m	≥ 3,00 m
Acceso parcela	viario rodado público	viario rodado público
Entreplantas	no permitidas	no hay
Parcela sobrante	espacio libre privado	espacio libre privado
Usos	vivienda colectiva	vivienda colectiva
Plazas de garaje	obligatoria previsión	se prevén plazas
Uso bajo cubierta en vivienda	autorizado, vinculado con la vivienda de la planta inferior	vinculado con la vivienda de la planta inferior
Uso de azoteas o terrazas	autorizadas, vinculadas a las viviendas, dentro del sólido capaz	vinculadas a las viviendas, dentro del sólido capaz

El cómputo de la edificabilidad se regulará según lo establecido en la L.S.G. y en el artículo 113.8 del Plan General.

Art 113.8.-De acuerdo con lo establecido en artículo 41.4 de la LSG;

a) Se computarán todas las superficies edificables de carácter lucrativo, cualquiera que sea el uso al que se destinen, incluidas las construidas en subsuelo y los aprovechamientos bajo cubierta, con la única excepción de las superficies construidas en subsuelo con destino a trasteros de superficie inferior a 10m² vinculados a las viviendas del edificio, a aparcamientos o a instalaciones de servicio como las de calefacción, electricidad, gas o análogas.

b) El índice de edificabilidad se aplicará sobre la superficie total del ámbito, computando los terrenos destinados a nuevos sistemas generales incluidos en el, y con la exclusión, en todo caso, de los terrenos reservados para dotaciones públicas existentes que el plan mantenga e de los destinados a sistemas generales adscritos para efectos de gestión que se sitúen fuera del ámbito (artigo 41.4.b) de la LSG).

Decreto 143/2016 Reglamento de la LSG. - Para estos efectos, la superficie construida de los aprovechamientos bajo cubierta se computará a partir de una altura mínima de 1,80 metros. (artículo 64.5 RLSG).

Resolución 4.741/2011 de Definición del Sólido Capaz. Ayuntamiento de Oleiros

La definición literal que el plan hace del citado sólido capaz es:

"volumen formado por el plano de 30º desde la altura máxima en línea de fachada y patios, no pudiendo sobrepasar en altura más de 3,50 metros sobre la máxima o la que se ejecute realmente si esta es inferior."

En el caso de aplicar criterios de mayor ocupación permitidos por la ordenanza 2 por adaptación a la topografía del terreno, se aplicará para la altura máxima del sólido 1,50 metros en lugar de los 3,50 metros del caso general.

Para la definición geométrica de este sólido capaz se debe, por lo tanto, partir de la altura máxima y formar el plano a 30º sin superar la altura de 3,50 metros desde la altura máxima.

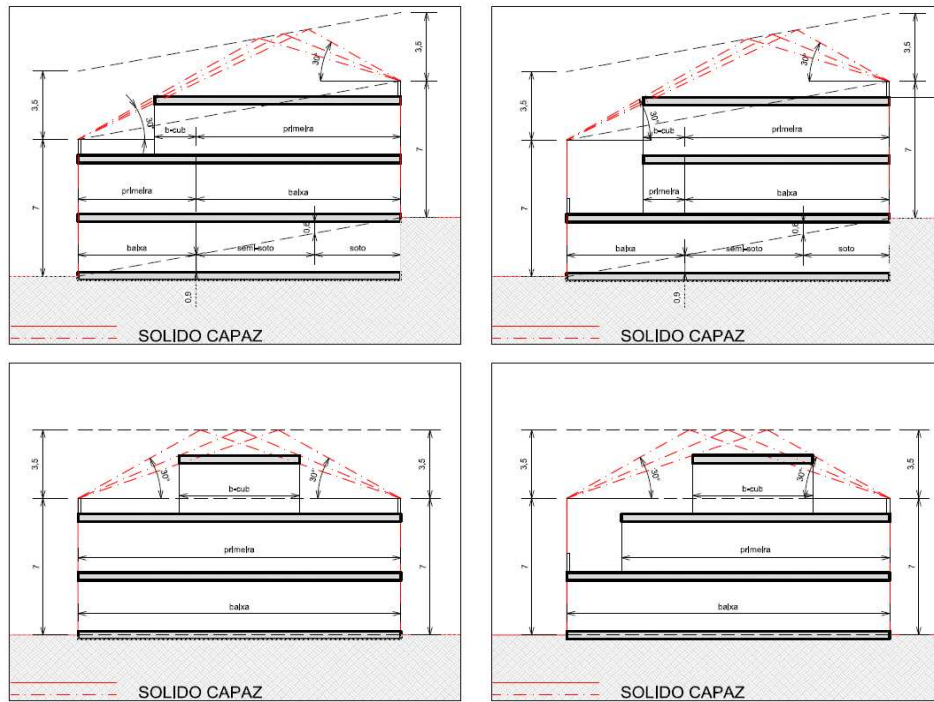
Se debe de tener en cuenta que la altura define el Plan General hasta la línea de cornisa, entendiendo por tal (artículo 109.9) como la intersección del plano de fachada con el plano de cubierta. Esta línea de cornisa puede ser real o el resultado de la intersección de ambos planos.

En el caso de cubiertas planas la línea de cornisa la definirá el remate de fachada, incluyendo en ella el peto de cubierta si es que existe. Por lo tanto, la altura máxima se medirá hasta el remate de dicho peto.

La altura de la fachada se medirá desde la rasante del terreno o de la acera. En caso de modificaciones de la rasante natural del terreno para implantar la edificación la altura se medirá desde la rasante que resulte más baja: la natural o la modificada. Esto con la excepción de que la ordenanza o la figura de planeamiento que defina la ordenación detallada establezca otra forma de fijar la altura máxima.

La altura de las fachadas resultantes deberá cumplir en todo caso con la limitación de la altura máxima de la fachada. Esto supone que en cada plano de fachada que define líneas de cornisa, cada una de las líneas de cornisa cumplirá con la altura máxima.

En cualquier caso, y considerando que la altura de la edificación se define por nº de plantas, en los alzados generales de la edificación no se podrán visualizar más plantas que las permitidas por la ordenanza. Es decir, en el caso de viviendas unifamiliares con altura de bajo y planta y aprovechamiento bajo cubierta, solo se podrán ver tres niveles de fachada (bajo,



Oleiros, 30 de novembro de 2011.

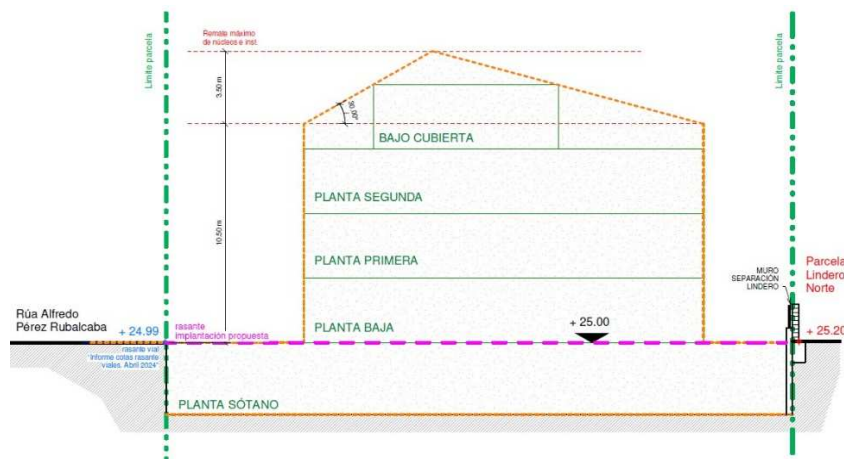
O ARQUITECTO MUNICIPAL.

Asdo.: Alfredo Olañeta Rebolledo.

En base a lo anterior se propone:

Que la disposición de volúmenes edificatorios se realice en base a unas líneas de edificación máximas que delimitan la superficie en planta en la que se implanten las futuras edificaciones, y en que su volumetría quede incluida en un sólido capaz definido por una altura máxima de fachada de 10,50 m (Segun Art. 18. Ordenanza B de Vivienda Colectiva, la altura máxima de la edificación será de bajo y dos plantas equivalentes a 10,5 m para las manzanas F y G) medida desde la rasante de implantación de la parcela hasta la línea de cornisa, y como máximo 30º hasta alcanzar una altura máxima de cumbrera de 3,50 m.

Se podrán construir los volúmenes bajo cubierta dentro de la envolvente sin la formalización de las vertientes de cubierta inclinadas con el esquema de volumen del plano POR_03.



Esquema de volumen del plano PORD_03

En cualquier caso, se cumplirán los restantes requisitos del sector SUD-5.

Las edificaciones futuras cumplirán lo recogido en la RESOLUCIÓN 4.741/2011 de Definición do Sólido Capaz. De acuerdo con ello, no se podrán visualizar más plantas que los tres niveles de fachada permitidos por la ordenanza.

4.1.3. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA E INTEGRACIÓN AMBIENTAL

4.1.3.1 CERRAMIENTOS

Respecto a los cerramientos:

*Art. 114. Condicións xerais de estética e integración ambiental
9. Cerramientos.*

En suelo urbano los nuevos vallados de parcela estarán constituidos por una banda opaca de 0,60 m de altura máxima y podrán alcanzar los 1,80 m a base de tela metálica u otros elementos calados en más del 50%. De completarse el cerramiento con elementos vegetales, estos serán tipo trepadora. La plantación de árboles y setos vivos que completen el cierre se regulará pola normativa civil. Se permitirá la construcción del cerramiento de la parcela y la urbanización en el frente de la misma, con independencia de la licencia de la edificación. La banda opaca de los cerramientos deberá ejecutarse con materiales tradicionales de la zona, no permitiéndose los bloques de Hormigón u otros elementos de fábrica, a no ser que sean debidamente revestidos y pintados en los colores tradicionales.

Si fuera necesario ejecutar muros de contención, solamente se permitirán hasta la rasante natural del terreno, constituyendo estos la banda opaca del vallado de la parcela hasta una altura de 1,20 m. Podrá completarse su composición con red metálica o cerramiento vegetal, con una altura de 1,20 m. Estos muros se construirán en piedra o irán revestidos o pintados, y no afectarán negativamente a las parcelas colindantes o viario público.

Si fuera necesario, se ataluzará el terreno con ángulo máximo de 45º respecto a la horizontal, hasta llegar a la rasante natural, punto sobre el que se ejecutará el cierre de la parcela.

ACCESO RODADO:

Se realizará un garaje en planta bajo tierra con acceso por la Rúa Alfredo Pérez Rubalcaba. El acceso al garaje se realizará mediante rampa, cumpliendo con la normativa vigente.

ACCESO PEATONAL:

El acceso peatonal principal a la parcela se realizará por la Rúa do Riveiro en el este de la parcela y por la Rúa Alfredo Pérez Rubalcaba en el sur de la parcela.

4.2 JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS PRESCRIPCIONES LEGALES

4.2.1. LEY DEL SUELO DE GALICIA

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 por el Plan General de Ordenación Municipal y por el Plan Parcial del SUD-5 ICARIA IV de Oleiros.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

Se mantiene el aprovechamiento urbanístico del Plan General de Ordenación Municipal y Plan Parcial del SUD-5 ICARIA IV de Oleiros.

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 Plan Parcial del SUD-5 ICARIA IV en Oleiros.

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 PGOM de Oleiros.

h) Establecer nuevos usos y ordenanzas.

No se establece nueva ordenanza ni nuevos usos, se mantiene la determinada en PGOM de Oleiros 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.

4.2.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

La legislación de aplicación en este apartado es la Ley 8/1997, sobre accesibilidad y supresión de barreras; el 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; el Decreto 29/2010, de 4 de marzo de 2010, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas en Galicia (D.O.G. 18.03.2010 NUM. 53), corrección de errores (D.O.G. 29.06.2010 NUM. 122) y modificaciones por Decreto 44/2011 (D.O.G. 23.03.2011 NUM. 58), Decreto 127/2016 (D.O.G. 28.09.2016 NUM. 185) y Decreto 128/2023 (D.O.G. 15.09.2023 NUM. 176); la Ley 10/2014, de 3 de diciembre, de accesibilidad; y el 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.

Los espacios de dominio público deben cumplir con los criterios básicos que al respecto se fijan en el 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, así como el Decreto 29/2010, de 4 de marzo de 2010, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas en Galicia (D.O.G. 18.03.2010 NUM. 53), corrección de errores (D.O.G. 29.06.2010 NUM. 122) y modificaciones por Decreto 44/2011 (D.O.G. 23.03.2011 NUM. 58), Decreto 127/2016 (D.O.G. 28.09.2016 NUM. 185) y Decreto 128/2023 (D.O.G. 15.09.2023 NUM. 176) y lo establecido a tal efecto en el DB-SUA del CTE (Código Técnico de la Edificación).

En el presente Estudio de Detalle no se modifica el sistema viario existente en su límite, por lo que mantiene las condiciones de ejecución de los accesos a las parcelas resultantes ya definidas en el Plan Parcial.

De todos modos, el Plan Parcial del sector de suelo urbanizable delimitado SUD-5 Icaria IV en Oleiros aprobado ya contiene la correspondiente justificación del cumplimiento de la normativa sectorial en materia de accesibilidad y habitabilidad, que no se ve alterada por las directrices del presente documento.

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.

4.2.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE EN MATERIA DE HABITABILIDAD

Tal como determina en el artículo 4 el Decreto 29/2010, del 4 de marzo, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas en Galicia (D.O.G. 18.03.2010 NUM. 53), corrección de errores (D.O.G. 29.06.2010 NUM. 122) y modificaciones por Decreto 44/2011 (D.O.G. 23.03.2011 NUM. 58), Decreto 127/2016 (D.O.G. 28.09.2016 NUM. 185) y Decreto 128/2023 (D.O.G. 15.09.2023 NUM. 176), los instrumentos de ordenación urbanística contendrán una memoria justificativa de su adecuación a dichas normas.

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 deberán de justificarse en sus correspondientes proyectos constructivos conforme la legislación en vigor en el momento de su ejecución.

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 (D.O.G. 18.03.2010 NUM. 53), corrección de errores (D.O.G. 29.06.2010 NUM. 122) y modificaciones por Decreto 44/2011 (D.O.G. 23.03.2011 NUM. 58), Decreto 127/2016 (D.O.G. 28.09.2016 NUM. 185) y Decreto 128/2023 (D.O.G. 15.09.2023 NUM. 176), por lo que los proyectos de las edificaciones se ajustarán a lo establecido en dichos decretos.

El espacio exterior de calidad cumplirá los siguientes requisitos:

- El proyecto de urbanización debe definir el diseño y la distribución de usos en el espacio público.
- 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...

Es por ello que el presente Estudio de Detalle cumple con lo exigible en materia de habitabilidad.

ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA G
DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-5
"ICARIA IV"

ORDENAR LOS VOLÚMENES EDIFICABLES

5. Tramitación del Estudio de Detalle

Promotor:

ASTERISCOS PATRIMONIAL S.L.U.
D. Luis Miguel Fontal Vázquez

Técnico firmante:

J.Alfonso Quiroga Berdeal
Arquitecto

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.

En Oleiros, Marzo de 2025
Fdo: J.Alfonso Quiroga Berdeal



ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA G
DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-5
"ICARIA IV"

ORDENAR LOS VOLÚMENES EDIFICABLES

ANEXO 1. Ficha Catastral

Promotor:

ASTERISCOS PATRIMONIAL S.L.U.
D. Luis Miguel Fontal Vázquez

Técnico firmante:

J.Alfonso Quiroga Berdeal
Arquitecto

PARCELA G



GOBIERNO
DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1480202NH5918S0000AF

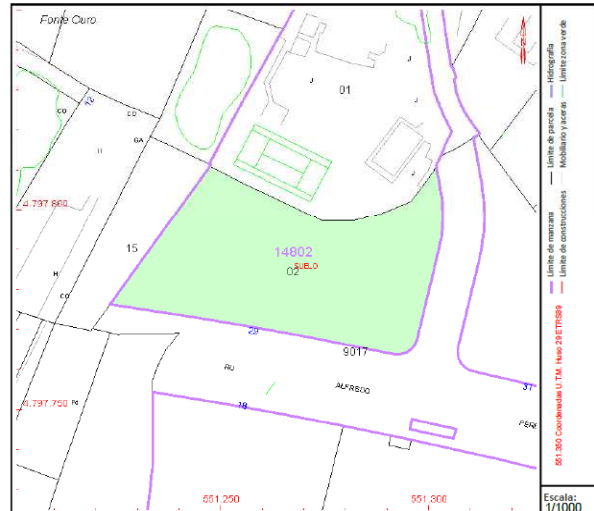
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
RU ALFREDO PEREZ RUBALCABA 29 Suelo SUD-05 PARCELA G
15172 OLEIROS [A CORUÑA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción: 2023

PARCELA

Superficie gráfica: 2.308 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: A CORUÑA 3
Código registral único: 15017001421835

Fecha coordinación: 17/07/2024

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes, 19 de Noviembre de 2024