

DECRETO

EXPEDIENTE: 2025/PLANEAM/000008 (FG núm. 752)

ASUNTO: Aprobación inicial do estudo de detalle para a parcela C do Sector SUD-5 Icaria IV

Con data 6 de outubro de 2025, a coordinadora de servizos urbanísticos emite informe do seguinte teor literal (transcripción literal parcial):

“

1. OBXECTO DO INFORME E ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

EXPEDIENTE	2025/PLANEAM/000008 (FG núm. 752)
DENOMINACIÓN	Estudo de detalle para a parcela C do Sector SUD-5 Icaria IV
ENTIDADE PROMOTORA	Inversiones Inmobiliarias Lucorma S.A. (A-70.024.773)
ENTIDADE REDACTORA	Raúl Graña Gutiérrez, COAG núm. 5302
ÁMBITO DO ESTUDO DE DETALLE	O Estudo de Detalle ten por obxecto a ordenación da parcela C, formada polas subparcelas: - Parcela C1, sita na Rúa Artemisa núm. 27, con referencia catastral 1679618NH5917N0000MS. - Parcela C2, sita na Rúa Juno núm. 10, con referencia catastral 1679619NH5917N0000OS. O documento persegue tres finalidades principais: - Resolver e respectar as aliñacións definidas no Plan Parcial, adaptándoas ás circunstancias específicas do ámbito, especialmente no fronte da parcela C2 cara á Rúa Juno. - Axustar as rasantes do perímetro en concordancia co viario e coa topografía existente, acomodando tamén as rasantes interiores para facilitar unha implantación adecuada das edificacións. - Definir o volume máximo edificable, establecendo o sólido capaz conforme ao Plan Parcial. En particular, na parcela C2 propónse unha solución adaptada ao condicionante do muro existente no linde nordeste, prevendo só a construción dunha edificación auxiliar dunha planta tipo “bungaló” ao servizo da vivenda principal. En síntese, o estudo concreta as condicións de aliñación, rasante e volume máximo edificable para a parcela C, asegurando a súa integración coa topografía, o viario e os elementos preexistentes.
DATA E NRE REDACCIÓN INICIAL	2025013397, de 19 de xuño
INFORME TÉCNICO	23/09/2025, favorable á aprobación inicial, con condicións

2. NORMATIVA APLICABLE

- Arts. 76,79 e 80 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.
- Arts. 159,160, 187, 192, 193 e 194 do 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.

3. FUNDAMENTACIÓN XURÍDICA



Con data 1 de outubro de 2025 o arquitecto técnico municipal emitiu informe do seguinte teor litera (transcrición parcial, sen antecedentes):

"(...)

PRMOTOR.

O promotor do Estudio de Detalle é "Inversiones Inmobiliarias LUCORMA S.A." como propietario único das parcelas catastrais 1679618NH5917N0000MS e 1679619NH5917N0000OS.

AMBITO DO ESTUDO DE DETALLE:

O ámbito do polígono correspóndese coas parcelas catastrais 1679618NH5917N0000MS e 1679619NH5917N0000OS.

Con data 09.06.2023 tense asinado a Acta de Inicio da Obra de urbanización. Xunto con esta Acta tense elaborado un plano de delimitación en detalle do perímetro da obra e asignación de coordenadas ás parcelas de resultado previstas.

O estudio de detalle adáptase ao axuste de rasantes producido na obra de urbanización e informado favorablemente.

NECESIDADE E CONVENIENCIA DA REDACCIÓN DO ESTUDIO DE DETALLE:

Resulta conveniente a redacción deste documento dada a intención de edificar unha soa vivenda unifamiliar en lugar das dúas previstas na actualidade. A nova proposta segue tendo en conta a topografía da parcela, rasantes das vías e parte posterior da parcela colindante polo norte e leste en solo urbano. A isto hai que engadirle a estreiteza da parcela no seu fronte á rúa Juno (entre 7 e 11 metros).

O desnivel entre a rúa Juno e a parte posterior da parcela colindante polo norte e leste en solo urbano (sobre 5,50 e 6 metros) require dun estudo detallado para viabilizar a implantación da edificación.

OBXECTO DO ESTUDIO DE DETALLE.

O obxecto do encargo é resolver as aliñacións e rasantes, e definir o volume máximo a edificar na parcela C, dividida en dúas subparcelas: C1 e C2 e coa previsión de efectuar unha futura agrupación das mesmas nunha soa parcela.

De xeito mais detallado os obxectivos son:

- Respetar as aliñacións sinaladas no PP, que definen claramente a parcela edificable e o viario circundante, adaptándoo ás especiais circunstancias a contorna da parcela C2.
- Reaxustar as rasantes do perímetro da parcela nas aliñacións sinaladas, en concordancia co viario que as delimita e a súa topografía, axustando as rasantes interiores do terreo das parcelas para resolver adecuadamente as edificacións.
- Sinalar o volume máximo edificable ou sólido capaz en aplicación dos parámetros establecidos no PP, axustando o volume da parcela C2 ao condicionante do muro existente no seu linde nordés.

A parcela C1 linda:

- Norte coa Rúa Diana
- Este con parcela en rúa Diana nº 25 fóra do ámbito do PP e edificada con vivenda unifamiliar
- Oeste con Rúa Artemisa, Sur coa parcela C2.

A parcela C2 linda:

- Norte, coa parcela C1 e con muros de contención das parcelas edificadas fóra do ámbito do PP en Rúa Diana nº 25, 23 e 21
- Leste, con parcela edificada na Rúa Juno nº 8, tamén fóra do ámbito do PP e tamén edificada con vivenda unifamiliar
- Oeste, con Rúa Artemisa; e Sur coa Rúa Juno.



Mantéñense as cotas de rasante perimetrais definidas no Proxecto de Urbanización, cos axustes presentados recentemente (17/07/2023), onde se establece unha diferenza de cota duns 3,04 m ao longo da rúa Artemisa, e de 1,81 metros ao longo da rúa Juno.

Os condicionantes máis fortes da contorna preséntaos a parcela C2.

Por unha banda os peches das vivendas da Rúa Juno son bastante elevados, e por outro os muros de contención das vivendas existentes ao norte, que elevan máis de 5 metros por encima da rasante actual do terreo da parcela C2.

A proposta presentada cumpre de maneira satisfactoria os obxectivos propostos respectando as condicións normativas do Plan parcial.

CONTIDO DO ESTUDIO DE DETALLE, PROPOSTA DE ORDENACIÓN.

De acordo co artigo 193 do Decreto 143/2016 polo que se aproba o regulamento da Lei 2/2016 de Solo de Galicia, a documentación necesaria para este documento é a seguinte:

Memoria xustificativa da conveniencia da súa redacción, e explicativa das solucións adoptadas e da súa adecuación ás previsións do plan que complementen, así como do cumprimento das exixencias legais e regulamentarias que lles sexan de aplicación.	Consta Memoria completa no documento.
Cando se modifique a disposición de volumes efectuarase un estudo comparativo da superficie edificable resultante por aplicación das determinacións previstas no plan e das que se obteñen no estudo de detalle, xustificando o cumprimento do disposto no punto 2 do artigo 192 do regulamento en canto a non afrontar contidos impropios do Estudio de Detalle.	O Estudo de detalle introduce certas determinacións para regular a volumetría das edificacións.
Planos de información da ordenación pormenorizada do ámbito afectado segundo o planeamento vixente.	Inclúese: PINF_00.- Índice dos planos de información. PINF_01.- Situación sobre ortofoto y cartografía municipal a escala 1/2000 PINF_02.- Situación sobre Plan Parcial a escala 1/1500 PINF_03.- Situación sobre parcelario catastral a escala 1/800 PINF_04.- Situación sobre topografía a escala 1/800
Planos de ordenación a escala adecuada e, como mínimo a 1:500, que expresen as determinacións que se completan, modifican ou reaxustan, con referencias precisas á nova ordenación e a súa relación coa anterior, e análise gráfica dos volumes ordenados, se é o caso, comprensivo do seu ámbito e do seu contorno.	Inclúense planos de ordenación: PORD_00.- Índice dos planos de ordenación. PORD_01.- Aliñacións e rasantes parcela C1 e C2. Escala 1/300 PORD_02.- Aliñacións e rasantes propostas parcela C1. Definición área de movemento. Escala 1/300 PORD_03.- Aliñacións e rasantes propostas parcela C2. Definición área de movemento. Escala 1/300
Calquera outro documento que poida contribuír á xustificación da proposta.	Non se precisa.
A documentación do estudo de detalle formalizarase, como mínimo, nunha copia de todo o seu contido en soporte dixital que será entregada á Administración correspondente.	Inclúese copia en formato dixital.

CUMPRIMENTO DAS DETERMINACIÓNS DE RANGO SUPERIOR:

O Estudo de Detalle presentado respecta a clasificación do solo e cualificación proposta polo Planeamento vixente e determinacións propias do planeamento parcial que o xustifica.

Axústase o Estudo de Detalle as limitacións impostas polo artigo 79.2 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, e 192.2 do Regulamento da Lei, tal e como se detalla na seguinte táboa.

Limitación	Cumprimento
a) Alterar o destino urbanístico do solo.	Non se altera o destino urbanístico do solo.



b) Incrementar o aproveitamento urbanístico.	Non se modifica o aproveitamento urbanístico.
c) Reducir ou modificar as superficies destinadas a viais, espazos libres ou dotacións públicas.	Nos se reducen as superficies destinadas a viais, espazos libres ou dotacións públicas.
d) Prever a apertura de vías de uso público que non estean previamente recollidas no plan que desenvolvan ou completen.	Non se prevé apertura de vía ningunha de uso público.
e) Aumenta-la ocupación do solo, as alturas máximas edificables ou a intensidade de uso.	Non se aumenta a ocupación, nin as alturas nin a intensidade de uso.
f) Parcela-lo solo.	Non se parcela o solo.
g) Non ter en conta ou infrinxir as demais limitacións que lles impoña o correspondente plan.	Cumpre coas limitacións da Normativa do Plan Parcial e Plan Xeral.
h) Establecer novos usos e ordenanzas.	Non se establecen novos usos nin ordenanzas.

CUMPRIMENTO DA NORMATIVA DE ACCESIBILIDADE:

O Estudio de Detalle cumpre coa Lei 10/2014, de 3 de decembro, de accesibilidade e co Decreto 35/2000 (Regulamento de aplicación en tanto non se desenvolva regulamentariamente a Lei 10/2014), así como coa Normativa estatal, Orde VIV/561/2010.

CUMPRIMENTO DA NORMATIVA DE HABITABILIDADE:

A ordenación proposta polo Estudio de Detalle non modifica as condicións de ordenación que podan afectar ó cumprimento das condicións de habitabilidade. Os espazos exteriores previstos compren cos requisitos esixidos por esta normativa en canto a configuración, dimensións, funcionalidade, criterios de sostibilidade, etc.

CONCLUSIÓN:

As determinacións do Estudo de Detalle axústanse as permitidas polo Plan Xeral e pola Lei 2/2016. Non implican incremento de ocupación do solo, nin sobrepasan a ocupación, alturas máximas e intensidade de uso permitidas polo Plan Xeral para a reordenación de volumes. Por outra parte, tampouco ocasiona prexuízos nin altera as condicións urbanísticas dos predios colindantes, polo que desde o punto de vista técnico, cumpre aprobar inicialmente o presente Estudio de Detalle, coas seguintes condicións a cumprimentar no documento de aprobación definitiva:

1. O código básico nas cartelas dos planos e os nomes dos directorios coincidirán co usado para a codificación dos ficheiros. Inclúirase a abreviatura representativa do nome do ámbito. "...SUD5-C-..."
2. Nos planos de información editables deberán xeoreferenciarse todos os elementos e referencias.
3. O ficheiro "DA_PLUMILLAS.ctb" deberá incluírse tan só no directorio 02_FON_DATOS"

En canto á tramitación dos estudos de detalle, estes poderán ser formulados polas seguintes entidades:

- Os concellos
- A Administración autonómica
- Outros órganos competentes no ámbito urbanístico
- Polos particulares lexitimados para facelo (artigo 80.1 da LSG): deberá acreditarse polo promotor a aceptación polos propietarios ou propietarias que representen máis do 50% da superficie do ámbito de planeamento (artigo 66.b) da LSG).



Nestes casos, o documento deberá determinar a obrigación de conservación da urbanización, expresando se correrá a cargo do municipio, dos futuros propietarios ou propietarias das parcelas ou dos promotores da urbanización (artigo 66.a) da LSG).

No caso de que a obrigación de conservación da urbanización corra a cargo dos futuros propietarios ou propietarias das parcelas ou dos promotores da urbanización, indicárase o período de tempo ao que se estenderá dita obrigación.

No caso que nos ocupa, trátase dun estudo de detalle formulado pola promotora que se sinala no apartado 1 deste informe, e consta no expediente a lexitimación para presentar o devandito estudo.

Os estudos de detalle serán aprobados inicialmente polo órgano municipal competente e sometidos a información pública polo prazo mínimo dun mes mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e nun dos xornais de maior difusión na provincia. Así mesmo, notificarase individualmente a todas as persoas titulares catastrais dos terreos afectados. No seu caso, solicitaranse os informes sectoriais preceptivos.

O órgano competente para a súa aprobación inicial é o alcalde, en aplicación do artigo 21.1.j) da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases de réxime local. Este estudo de detalle foi aprobado inicialmente mediante a resolución que se cita no apartado segundo deste informe, e levouse a cabo o trámite de información pública e as notificacións pertinentes consonte ao exposto no devandito apartado do informe.

Así, os estudos de detalle deben someterse a informe dos organismos sectoriais competentes cando a súa aprobación inicial poida implicar afeccións ás súas competencias. No presente caso, comprobouse a través do visor do Plan Básico Autonómico de Galicia que non existen afeccións sectoriais, polo que non resulta necesario solicitar informes deste tipo.

Ha de terse en conta tamén que, en atención ao establecido no artigo 3.3.d). 7º do Real Decreto 128/2018, do 16 de marzo, polo que se regula o réxime xurídico dos funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, é preceptivo o informe do secretario municipal para a aprobación, modificación ou derogación de convenios e instrumentos de planeamento e xestión urbanística como o que nos ocupa. Sinala o artigo 3.4 do citado Real Decreto que a emisión do informe do Secretario poderá consistir nunha nota de conformidade en relación cos informes que fosen emitidos polos servizos do propio Concello e que figuren como informes xurídicos no expediente.

Á vista do resultado da información pública, o órgano municipal aprobará o estudo de detalle definitivamente, coas modificacións que resultasen pertinentes (artigo 80.2 da LSG).

De conformidade co artigo 22.2 c) da Lei de Bases de Réxime Local, corresponde ao Pleno a aprobación inicial do planeamento xeral e a aprobación que poña fin á tramitación municipal dos plans e demais instrumentos de ordenación previstos na lexislación urbanística, así como os convenios que teñan por obxecto a alteración de calquera dos devanditos instrumentos.

(...)"

En vista do anterior, e tendo en conta as facultades conferidas á alcaldía en virtude do artigo 21 LRBRL, **RESOLVO:**

PRIMEIRO.- Aprobar inicialmente o estudo de detalle que a continuación se identifica:

EXPEDIENTE	2025/PLANEAM/000008 (FG núm. 752)
DENOMINACIÓN	Estudo de detalle para a parcela C do Sector SUD-5 Icaria IV
ENTIDADE PROMOTORA	Inversiones Inmobiliarias Lucorma S.A. (A-70.024.773)
ENTIDADE REDACTORA	Raúl Graña Gutiérrez, COAG núm. 5302
ÁMBITO DO ESTUDO DE DETALLE	O Estudo de Detalle ten por obxecto a ordenación da parcela C, formada polas subparcelas: - Parcela C1, sita na Rúa Artemisa núm. 27, con referencia catastral 1679618NH5917N0000MS. - Parcela C2, sita na Rúa Juno núm. 10, con referencia catastral 1679619NH5917N0000OS. O documento persegue tres finalidades principais:



	• Resolver e respectar as aliñacións definidas no Plan Parcial, adaptándoas ás circunstancias específicas do ámbito, especialmente no fronte da parcela C2 cara á Rúa Juno. • Axustar as rasantes do perímetro en concordancia co viario e coa topografía existente, acomodando tamén as rasantes interiores para facilitar unha implantación adecuada das edificacións. • Definir o volume máximo edificable, establecendo o sólido capaz conforme ao Plan Parcial. En particular, na parcela C2 propónse unha solución adaptada ao condicionante do muro existente no linde nordeste, prevendo só a construción dunha edificación auxiliar dunha planta tipo “bungaló” ao servizo da vivenda principal. En síntese, o estudo concreta as condicións de aliñación, rasante e volume máximo edificable para a parcela C, asegurando a súa integración coa topografía, o viario e os elementos preexistentes.
DATA E NRE REDACCIÓN INICIAL	2025013397, de 19 de xuño
CONDICIÓN DE APROBACIÓN	Para a aprobación definitiva, haberá de presentarse nova versión do proxecto, cos seguintes axustes esixidos polo informe técnico de 23 de setembro de 2025: 1. O código básico nas cartelas dos planos e os nomes dos directorios coincidirán co usado para a codificación dos ficheiros. Incluirase a abreviatura representativa do nome do ámbito. “..._SUD5-C...” 2. Nos planos de información editables deberán xeorreferenciarse todos os elemento e referencias. 3. O ficheiro “DA_PLUMILLAS.ctb” deberá incluírse tan so no directorio 02_FON_DATOS”

SEGUNDO.- Dilixenciar o documento identificado no apartado anterior como “redacción inicial” e arquivar tódolos documentos presentados con anterioridade.

TERCEIRO.- Someter o expediente a información pública polo prazo mínimo dun mes mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e nun dos xornais de maior difusión na provincia.

CUARTO.- Notificar individualmente a todas as persoas titulares catastrais dos terreos afectados

QUINTO.- Notificar á promotora e ao equipo redactor.

En Oleiros, asinado dixitalmente na data que figura na marxe polo Alcalde do Concello de Oleiros, don Ángel García Seoane, e o Secretario accidental, , que da fe. (Asinado aos efectos exclusivamente do artigo 3.2 do RD 128/2018 de 16 de marzo e o artigo 2.1 do Decreto 24/2018 do 15 de febreiro).

