

DECRETO

EXPEDIENTE: 2025/PLANEAM/000009 (FG núm. 753)

ASUNTO: Aprobación inicial do estudo de detalle para a parcela F 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/000009 (FG núm. 753)
DENOMINACIÓN	Estudo de detalle para a parcela F do Sector SUD-5 Icaria IV
ENTIDADE PROMOTORA	Asteriscos Patrimonial S.L.U. (B-15.748.197)
ENTIDADE REDACTORA	J. Alfonso Quiroga Berdeal (col. 64243 COAMadrid)
ÁMBITO DO ESTUDO DE DETALLE	O Estudo de Detalle ten por obxecto a ordenación da denominada Parcela F, resultante da agrupación das parcelas F-VPO (ref. catastral 1480612NH5918S0000ZF, 1.401 m²) e F-Libre (ref. catastral 1480611NH5918S0000SF, 1.157 m²), cunha superficie total de 2.558 m² segundo o Catastro e de 2.557,15 m² segundo o “Informe de Cotas Rasante Viais, abril 2024”. A parcela, situada no Sector de Solo Urbanizable Delimitado SUD-5 “Icaria IV” (Oleiros), presenta forma irregular asimilable a un trapezoide, con dous frentes a viario público (Rúa Alfredo Pérez Rubalcaba e Rúa do Riveiro), lindando ademais con varias parcelas ao norte e ao leste. A topografía é levemente descendente en dirección norte-sur, adaptada ás rasantes definidas no proxecto de urbanización e no informe técnico mencionado. O Estudo de Detalle ten como finalidade definir o volume máximo edificable da parcela, establecendo o sólido capaz en aplicación dos parámetros do Plan Parcial do sector (aprobado definitivamente o 27 de setembro de 2018), con base nos seguintes criterios: - Respecto ás aliñacións fixadas no Plan Parcial, que delimitan a parcela edificable e o viario. - Definición das rasantes perimetrais da parcela, en coherencia coa topografía existente e co viario circundante. - Determinación do volume máximo edificable conforme ao Plan Parcial.
DATA E NRE REDACCIÓN INICIAL	2025014063, de 26 de xuño
INFORME TÉCNICO	01/10/2025, favorable á aprobación inicial

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 (transcripción parcial, sen antecedentes):



"(...)

PROMOTOR.

O promotor do Estudo de Detalle é "ASTERISCO PATRIMONIAL, S.L.U." como propietario único, segundo se recolle no punto 1.1 da Memoria do Estudo de Detalle (ED), constando a mesma titularidade na información catastral.

AMBITO DO ESTUDO DE DETALLE:

O ámbito do Polígono correspóndese coas parcelas catastrais 1480612NH5918S0000ZF e 1480611NH5918S0000SF.

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 Estudo de detalle adáptase ó axuste de rasantes producido na obra de urbanización e recollido no "INFORME COTAS RASANTE VIALES. Abril 2024" Tanto en planta como nas seccións.

NECESIDADE E CONVENIENCIA DA REDACCIÓN DO ESTUDO DE DETALLE:

Inclúese na Memoria un apartado "0" de Necesidade e conveniencia da redacción deste Estudo de Detalle (ED).

A redacción do documento permite adecuar a ordenación da parcela ás rasantes definitivas resultado da execución da obra de urbanización cos pequenos axustes derivados da propia execución da obra.

Permite ademais definir á rasante prevista de implantación e acoutar a posición da edificación sobre rasante.

OBJECTO DO ESTUDO DE DETALLE.

O obxecto do encargo é resolver as aliñacións e rasantes, e definir o volume máximo a edificar na parcela F.

Os criterios son:

- Respetar as aliñacións sinaladas no PP, que definen claramente a parcela edificable e o viario circundante.
- Definición das rasantes do perímetro da parcela nas aliñacións sinaladas, en concordancia co viario que as delimita e a súa topografía.
- Xustificar graficamente a elección da rasante de implantación da edificación.
- Sinalar o volume máximo edificable ou sólido capaz en aplicación dos parámetros establecidos no PP, axustado á rasante de implantación da planta baixa proposta.

Mantéñense as cotas de rasante perimetrais definidas no Proxecto de Urbanización, cos axustes de rasantes producidos na obra de urbanización e recollidos no "informe cotas rasante viales. Abril 2024".

CONTIDO DO ESTUDO 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 Estudo de Detalle.		O Estudo de Detalle concreta a volumetría da edificación conforme ás determinacións do plan parcial.
Planos de información da ordenación pormenorizada do ámbito afectado segundo o planeamento vixente.	PINF_01.- LOCALIZACIÓN a escala 1/500 PINF_02.- COTAS RASANTE VIALES DEL SECTOR ESTE DEL SUD-5. Escala 1/500 PINF_03.- PLANO ORDENACIÓN DEL SECTOR ESTE DEL SUD-5. Escala 1/750 PINF_04.- SITUACIÓN SOBRE PARCELARIO CATASTRAL. Escala 1/300	
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: SUPERFICIE MÁXIMA OCUPABLE BAJO RASANTE. 1/200 SUPERFICIE DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE. 1/200 DEFINICIÓN GEOMÉTRICA PROPUESTA SOBRE RASANTE. 1/200 SÓLIDO CAPAZ Y RASANTE DE IMPLANTACIÓN / SECCIONES. 1/200 ORDENACIÓN GENERAL 1/200 PLANO DE IMAGEN NO VINCULANTE. 1/200	
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.

O ED define como vinculante a rasante de implantación interior da parcela na cota altimétrica +25,00.

O ED define nos planos PORD_02 e PORD_03 a xeometría do volume sobre rasante. A este fin recolle a liña máxima de movemento da edificación. Esta indica os límites máximos tanto da situación en planta como a envolvente volumétrica máxima respectando os parámetros de alturas Máximas permitidas.

Dentro destas liñas a edificación futura poderá ter cuberta libre en canto a forma (plana ou inclinada...) en definitiva calquera que quede dentro desta envolvente máxima, e en planta non define nin liñas de fachada nin liñas de edificación senón a liña máxima de movemento de edificación.

O ED define a posición das zonas de acceso rodado para os garaxes e tamén o acceso peonil.

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 lo destino urbanístico do solo.
b) Incrementar o aproveitamento urbanístico.	Non se modifica o aproveitamento urbanístico.
c) Reducir ou modificar as superficies destinadas a vías, espazos libres ou dotacións públicas.	Nos se reducen as superficies de destinadas a vías, 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 Estudo 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 Estudo 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.

OBSERVACIÓNS:

- No plano editable PINF_01 a imaxe do Plan Xeral non está xeorreferenciada.
- A definición da área de movemento do plano PORD_02 pode axustalo vértice interior do lindeiro norte en arco tal como o fai o propio Plan Parcial no plano ORD-08. Este axuste, de facerse se recollerá no resto de planos.

CONCLUSIÓN:

As determinacións do Estudo de Detalle axústanse as permitidas polo Plan Xeral, polo planeamento parcial deste sector de solo 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 Estudo de Detalle."

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 obrigação 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 obrigação de conservación da urbanización corra a cargo dos futuros propietarios ou propietarias das parcelas ou dos promotores da urbanización, indicarse o período de tempo ao que se estenderá dita obrigação.

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 por 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 LRRL, **RESOLVO:**

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

EXPEDIENTE	2025/PLANEAM/000009 (FG núm. 753)
DENOMINACIÓN	Estudo de detalle para a parcela F do Sector SUD-5 Icaria IV
ENTIDADE PROMOTORA	Asteriscos Patrimonial S.L.U. (B-15.748.197)
ENTIDADE REDACTORA	J. Alfonso Quiroga Berdeal (col. 64243 COAMadrid)
ÁMBITO DO ESTUDO DE DETALLE	O Estudo de Detalle ten por obxecto a ordenación da denominada Parcela F, resultante da agrupación das parcelas F-VPO (ref. catastral 1480612NH5918S0000ZF, 1.401 m²) e F-Libre (ref. catastral 1480611NH5918S0000SF, 1.157 m²), cunha superficie total de 2.558 m² segundo o Catastro e de 2.557,15 m² segundo o "Informe de Cotas Rasante Viais, abril 2024". A parcela, situada no Sector de Solo Urbanizable Delimitado SUD-5 "Icaria IV" (Oleiros), presenta forma irregular asimilable a un trapezoide, con dous frentes a viario público (Rúa Alfredo Pérez Rubalcaba e Rúa do Riveiro), lindando ademais con varias parcelas ao norte e ao leste. A topografía é levemente descendente en dirección norte-sur, adaptada ás rasantes definidas no proxecto de urbanización e no informe técnico mencionado. O Estudo de Detalle ten como finalidade definir o volume máximo edificable da parcela, establecendo o sólido capaz en aplicación dos parámetros do Plan Parcial do sector (aprobado definitivamente o 27 de setembro de 2018), con base nos seguintes criterios: - Respecto ás aliñacións fixadas no Plan Parcial, que delimitan a parcela edificable e o viario.



	- Definición das rasantes perimetrais da parcela, en coherencia coa topografía existente e co viario circundante. - Determinación do volume máximo edificable conforme ao Plan Parcial.
DATA E NRE REDACCIÓN INICIAL	2025014063, de 26 de xuño
CONDICIÓNS DE APROBACIÓN	• No plano editable PINF_01 a imaxe do Plan Xeral non está xeorreferenciada. Haberá de corrixiarse esta cuestión e presentar unha nova versión do estudo de detalle para a aprobación definitiva.
OBSERVACIÓNS	Para o coñecemento do equipo redactor e tendo en consideración que pode ser beneficioso para a coherencia e para a fixación da área de movemento no estudo detalle, déixase constancia de que a definición da área de movemento do plano PORD_02 pode axustar vértice interior do lindeiro norte en arco tal como o fai o propio Plan Parcial no plano ORD-08. Este axuste, de facerse se recollerá no resto de planos e presentárase no documento que se entregue para a aprobación definitiva.

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).

