

DECRETO

EXPEDIENTE: 2024/PLANEAM/000018 (FG NÚM. 744)

ASUNTO: Aprobación inicial do estudo de detalle da parcela G do plan parcial do sector SUD-4 "Icaria IV"

Con data 2 de maio de 2025 a coordinadora de servizos urbanísticos, Silvia Legaspi Grueiro, emitiu o seguinte informe (transcripción literal parcial):

"

1. OBXECTO DO INFORME E ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

EXPEDIENTE	2024/PLANEAM/000018 (FG NÚM. 744)
DENOMINACIÓN	aprobación inicial do estudo de detalle da parcela G do plan parcial do sector SUD-4 "Icaria IV"
ENTIDADE PROMOTORA	ASTERISCOS PATRIMONIAL, S.L.U. (B15748197)
ENTIDADE REDACTORA	J.Alfonso Quiroga Berdeal, Colexiado nº 64243 no Colexio Oficial de Arquitectos de Madrid
ÁMBITO DO ESTUDO DE DETALLE	O Estudo de Detalle desenvólvese sobre a denominada "Parcela G", constituída por unha única parcela catastral situada no sector de Solo Urbanizable Delimitado (SUD-5). A súa referencia catastral é 1480202NH5918S0000AF.
DATA E NRE REDACCIÓN INICIAL	06.03.2025 nº rexistro 2025004513
INFORME TÉCNICO	13 de marzo de 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 13 de marzo de 2025, o arquitecto técnico municipal emitiu informe do seguinte teor literal:

"(...)

INFORME.

PROMOTOR.

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

AMBITO DO ESTUDIO DE DETALLE:

O ámbito do Polígono correspóndese coa parcela catastral 1480202NH5918S0000AF.

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 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 ESTUDIO DE DETALLE:

Inclúese na Memoria un apartado "0" de Necesidade e conveniencia da redacción deste Estudio 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 ESTUDIO DE DETALLE.

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

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 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 Estudio 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.	Inclúese: 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
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_01.- SUPERFICIE DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE. Escala 1/100 PORD_02.- DEFINICIÓN GEOMÉTRICA. PROPUESTA SOBRE RASANTE. Escala 1/100 PORD_03.- SÓLIDO CAPAZ MÁXIMO PERMITIDO. Escala 1/100. PORD_04.- ORDENACIÓN GENERAL. Escala 1/100. PORD_05.- RASANTE DE IMPLANTACIÓN / SECCIONES. Escala 1/100. PORD_06.- PLANO DE IMAGEN NO VINCULANTE. Escala 1/100.
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 no plano PORD_02 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 alíña máxima de movemento de edificación.

O ED define a posición das zonas de acceso rodado para os garaxes

CUMPRIMENTO DAS DETERMINACIÓNS DE RANGO SUPERIOR:

O Estudio 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 Estudio 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 viais, espazos libres ou dotacións públicas.	Nos se reducen as superficies de 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 Estudio 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 Estudio 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.

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 entendendo que concorren tódolos requisitos técnicos (avalados polo informe do arquitecto municipal que se cita no apartado segundo deste informe) e xurídicos



necesarios, e en base ás atribucións conferidas pola Lei Reguladora das Bases do Réxime Local, **RESOLVO**:

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

EXPEDIENTE	2024/PLANEAM/000018 (FG NÚM. 744)
DENOMINACIÓN	aprobación inicial do estudo de detalle da parcela G do plan parcial do sector SUD-4 "Icaria IV"
ENTIDADE PROMOTORA	ASTERISCOS PATRIMONIAL, S.L.U. (B15748197)
ENTIDADE REDACTORA	J.Alfonso Quiroga Berdeal, colexiado nº 64243 no Colexio Oficial de Arquitectos de Madrid
ÁMBITO DO ESTUDO DE DETALLE	O Estudo de Detalle desenvólvese sobre a denominada "Parcela G", constituída por unha única parcela catastral situada no sector de Solo Urbanizable Delimitado (SUD-5). A súa referencia catastral é 1480202NH5918S0000AF.
DATA E NRE REDACCIÓN INICIAL	06.03.2025 nº rexistro 2025004513
INFORME TÉCNICO	13 de marzo de 2025, favorable á aprobación inicial

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, don Marcos Veiga Rodríguez, 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).

