

I. MEMORIA

1. DATOS GENERALES

1.1. PROMOTOR

El promotor es: AQF 1, S.L. con domicilio social en A Coruña, calle Comandante Fontanes, número 1, 1º, CP 15003 y NIF B10877207.

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 Roque Viejo Viñas, colegiado nº 2363 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia, con domicilio a efectos de notificación en la Calle San Andrés 127 _1º, 15003 de A Coruña.

1.3. AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito del estudio de detalle incluye 7 parcelas con frente a Rúa Escondite (camión público 866), todas ellas clasificadas como suelo urbano, ordenanza 2C, de ciudad jardín de baja densidad.

2073205NH5927S0001KW	Rúa Pexegueiro 10
2073204NH5927S0001OW	Rúa Escondite 1
2172208NH5927S0001OW	Rúa Escondite 4
2172209NH5927S0001KW	Rúa Escondite 6
2172204NH5927S0001LW	Rúa Escondite 8
2172203NH5927S0001PW	Rúa Escondite 10
2172217NH5927S0000HQ	Rúa Escondite 12

1.4. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Este documento tiene como objetivo único el reajuste de la alineación oficial en un tramo de la Rúa Escondite donde la alineación está totalmente desajustada con los cierres de las parcelas de referencias catastrales 2172208NH5927S, 2172209NH5927S, 2172204NH5927S, 2172203NH5927S, 2172217NH5927S, e 2073204NH5927S, hecho que no sucedía en el planeamiento urbanístico municipal anterior “Revisión e Adaptación do Plan Xeral (BOP nº 140 de 20.06.1997), DOG nº 142 de 24.07.1997”

1.5. NECESIDAD Y CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La necesidad y conveniencia de redacción de este Estudio de Detalle surge de que la alineación oficial del PXOM vigente en el tramo de la Rúa Escondite al que dan frente las 7 parcelas afectadas por el Estudio de detalle está totalmente desajustada con los cierres de las parcelas de referencias catastrales 2172208NH5927S, 2172209NH5927S, 2172204NH5927S, 2172203NH5927S, 2172217NH5927S, y 2073204NH5927S, hecho que no sucedía en el planeamiento urbanístico municipal anterior “Revisión e Adaptación do Plan Xeral (BOP nº 140 de 20.06.1997), DOG nº 142 de 24.07.1997”.

Según el artículo 79.1 da Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, completar o reajustar las alineaciones y rasantes, y ordenar los volúmenes edificables son objetos propios de los Estudios de Detalle.

Según el artículo 192.1.a) del 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, completar o reajustar las alineaciones y rasantes, y ordenar los volúmenes edificables son objetos propios de los Estudios de Detalle.

Artículo 192. Estudios de detalle

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

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

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

a.1) Establecimiento de las alineaciones y rasantes, cuando no estén fijadas en el plan al que completen, respecto de los viarios que en aquel se contemplen. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el plan que aquel complementa.

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

2. MARCO NORMATIVO

El marco normativo lo constituyen fundamentalmente la legislación urbanística autonómica, en este caso:

- La Ley 2/2016 de 10 de febrero, del suelo de Galicia publicada en:
DOG» núm. 34, de 19 de febrero de 2016
BOE» núm. 81, de 4 de abril de 2016
Referencia: BOE-A-2016-3191
- DECRETO 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.
- Plan General de Ordenación Municipal, aprobado por Orden de 11.12.2014 de la C.M.A.T.I., DOG Nº16 de 26.01.2015 y BOP Nº29 de 12.02.2015.

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

El artículo 79 de la LSG establece lo siguiente:

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

En este caso, en el ámbito del Estudio de Detalle se definen y ajustan las alineaciones incompletas en los frentes de parcela.

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

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

Artículo 192. Estudios de detalle

- 3. En desarrollo de los planes generales, planes parciales y planes especiales, podrán redactarse estudios de detalle con los siguientes objetivos:*
 - a) Completar o reajustar las alineaciones y rasantes (artículo 79.1.a) de la LSG).*
Los estudios de detalle cuya finalidad sea reajustar o completar las alineaciones y rasantes podrán comprender los siguientes contenidos:
 - a.1) Establecimiento de las alineaciones y rasantes, cuando no estén fijadas en el plan al que*

completen, respecto de los viarios que en aquel se contemplen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. 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.

Quando 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 adaptación de las rasantes a la realidad del viario, están dentro de las establecidas por el Reglamento de la Ley del suelo en artículo 192.

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

2.3. P.X.O.M. DE OLEIROS

La normativa de P.X.O.M. recoge en el artículo 9, lo siguiente:

Art. 9. Planeamento subordinado

5. *Para o desenvolvemento do presente Plan formularanse conforme ó previsto na Lei e nestas Normas, Plans Parciais, Especiais, de Sectorización e Estudos de Detalle.*
6. *Os límites destes desenvolvementos serán os definidos nos Planos de Ordenación sen prexuízo do disposto no art. 62.2) LOUG, establecéndose que para a súa delimitación desagregada, a súa identificación ou calquera acto de procedemento, reproduciranse en escala adecuada e polo menos en escala 1/2.000.*
7. *Cando en solo urbano resulte necesario completar ou adaptar determinacións dos plans en casos de imprecisión ou se suscite a necesidade de produci-lo completamento ou reaxuste de aliñacións e rasantes, a ordenación ou reordenación dos volumes, ou a concreción das condicións estéticas e de composición da edificación, de acordo sempre coas especificacións do Plan Xeral, redactaranse e tramitaranse Estudos de Detalle co alcance previsto no art. 73 LOUG.*
Terán a consideración de unidade urbana equivalente aqueles ámbitos que as ordenanzas particulares de solo urbano remita a este instrumento de planeamento.
Nas parcelas de solo urbano consolidado en que deba resolverse algún dos supostos contemplados no art. 73.1 LOUG, o Estudio de Detalle formularase a través de anexo ó propio proxecto de edificación e requirirá a audiencia previa ós titulares das parcelas colindantes.

Por lo tanto, las determinaciones recogidas en el presente Estudio de Detalle cumplen las condiciones recogidas en el PGOM de Oleiros, al ajustar las alineaciones a la realidad del viario existente.

3. ORDENACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

3.1. ANTECEDENTES

Después de la tramitación de un expediente de parcelación para la parcela de referencia catastral 2073205NH5927S, se descubre que en sus linderos sur y sureste en la calle Escondite la alineación oficial del PXOM está totalmente desajustada respecto a los cierres de las parcelas de referencia catastral 2172208NH5927S, 2172209NH5927S, 2172204NH5927S, 2172203NH5927S, 2172217NH5927S, y 2073204NH5927S, hecho que no sucedía en el planeamiento urbanístico municipal anterior “Revisión e Adaptación do Plan Xeral (BOP nº 140 de 20.06.1997), DOG nº 142 de 24.07.1997”.



Foto del ámbito que se aprecia el desajuste con los cierres en la calle Escondite.

Se decide por tanto la realización de un Estudio de Detalle de Reajuste de las alineaciones de la rúa Escondite, respetando en la medida de lo posible los cierres existentes en las parcelas antes mencionadas y manteniendo la sección viaria prevista por el planeamiento urbanístico, de 8 metros.

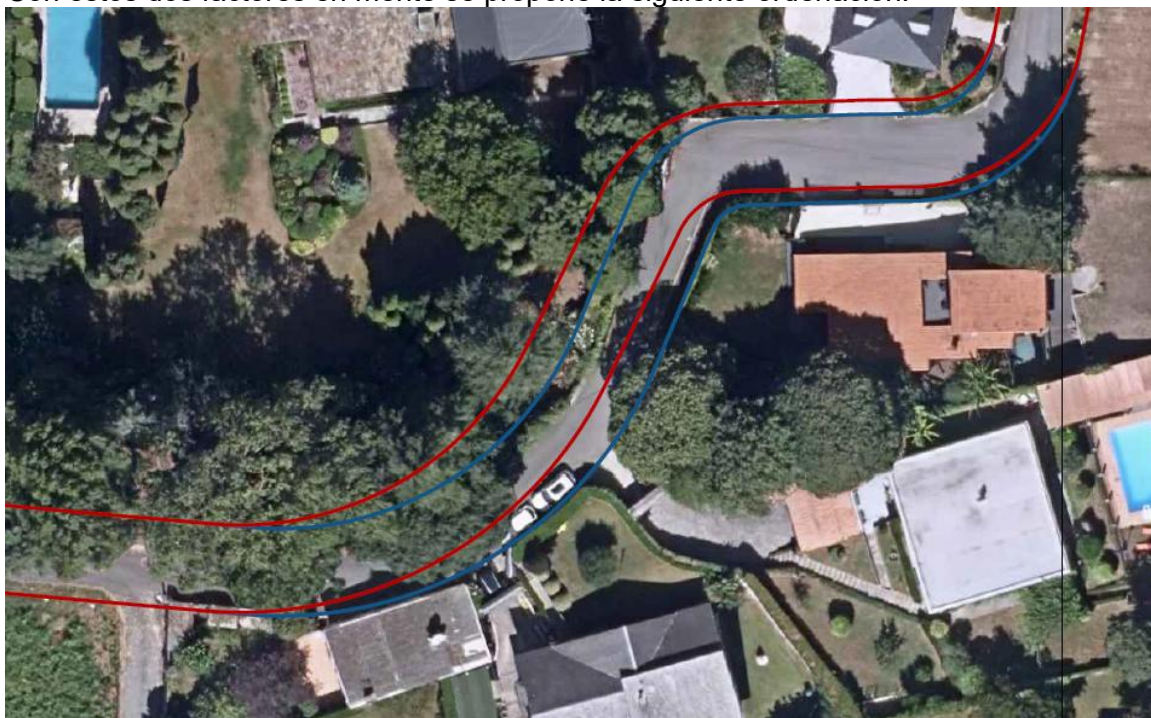
4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA. PROPUESTA

4.1. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

El ajuste a realizar de esta alineación tiene como criterio principal, por un lado, respetar la sección mínima de 8 metros definida por el PXOM para el viario de la calle Escondite.

Por otro lado, se busca el ajuste en la medida de lo posible a los cierres existentes en las parcelas mencionadas.

Con estos dos factores en mente se propone la siguiente ordenación:



Nueva alineación planteada respetando los cierres y el eje viario de 8 metros.

5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE ORDEN SUPERIOR

5.1. LEY DEL SUELO DE GALICIA (artículo 79)

EL Estudio de Detalle presentado respeta la clasificación del suelo y calificación propuesta en el PXOM vigente. El Estudio de Detalle presentado se ajusta a las limitaciones impuestas por el artículo 79.2 de La Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, y 192.2 del Reglamento de la Ley, tal y como se detalla en la siguiente tabla:

LIMITACIÓN	CUMPLIMIENTO
a) Alterar el destino urbanístico del suelo.	No se altera el destino urbanístico del suelo
b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.	No se modifica el aprovechamiento urbanístico.
c) Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas.	No se reducen las superficies de destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas. Con el reajuste de la alineación, se incrementa la superficie destinada a viales en 11,48 m ² (185,14 – 173,66).
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 vía ninguna.
e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso.	No se aumenta la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso.
f) Parcelar el suelo.	Paralelamente a este Estudio de Detalle, se está tramitando una parcelación urbanística en el expediente 1094/2024 para dividir la parcela de referencia catastral 2073205NH5927S0001KW en 3 parcelas resultantes denominadas A, B, e C, e 2 parcelas de cesión denominadas 1 e 2 que serán cedidas al Concello gratuitamente, libres de cargas y gravámenes para ser destinadas a vía pública. El Estudio de Detalle no parcela el suelo, ajustándose al citado expediente de parcelación.
g) No tener en cuenta o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan.	Cumple con las limitaciones del PXOM.
h) Establecer nuevos usos y ordenanzas.	No altera los usos previstos por la ordenanza.

5.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DEL PXOM

Las determinaciones recogidas en el presente Estudio de Detalle cumplen las condiciones recogidas en el artículo 9 del PXOM de Oleiros, al ajustar las alineaciones a la realidad del viario existente.

5.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS

El Reglamento de Desenvolvemento y Ejecución de la ley de Accesibilidad y Supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia en los edificios, decreto 35/2000, de 28 de enero, no es de aplicación en este documento. No se realiza ninguna obra que esté incluida dentro del ámbito de actuación designado por la norma.

5.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE HABITABILIDAD DE VIVIENDAS EN GALICIA

El Decreto 128/2023, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Decreto 29/2010, de 4 de marzo, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia, no es de aplicación en este documento. No se realiza ninguna obra de carácter residencial ni se realizan actuaciones en obras existentes.

6. TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

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

La LSG establece en su artículo 80.

Artículo 80. Formulación y aprobación de los Estudios de Detalle

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 194. Formulación y aprobación de los estudios de detalle

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

2. Los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por el órgano municipal competente y sometidos a información pública por plazo mínimo de un mes mediante anuncio que se publicará en el Diario Oficial de Galicia y en uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia. Asimismo, se notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados. En su caso, se solicitarán los informes sectoriales preceptivos (artículo 80.2 de la LSG).

A la vista del resultado de la información pública, el órgano municipal los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resultasen pertinentes (artículo 80.2 de la LSG).

Los plazos para su aprobación definitiva serán los establecidos en el artículo 76 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y artículo 187 de este reglamento (artículo 80.2 de la LSG).

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

En A Coruña, noviembre de 2.025



Roque Viejo Viñas