

01. MEMORIA JUSTIFICATIVA

ÍNDICE

1. DATOS GENERALES	2
1.1. PROMOTOR.....	2
1.2. TECNICOS REDACTORES	2
1.3. OBJETO DEL ENCARGO.....	2
2. MARCO NORMATIVO.	3
2.1. L.S.G.....	3
2.2. DECRETO 143/2016 Y SUS MODIFICACIONES (DECRETO 92/2019). REGLAMENTO DE LA LEY 2/2016 DEL SUELO DE GALICIA.....	4
2.3. PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-5 "ICARIA IV"	6
3. ORDENACIÓN URBANISTICA. ESTADO ACTUAL.....	7
3.1. AMBITO.....	7
3.2. DATOS CATASTRALES.....	11
4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ORDENACION PROPUESTA.	12
4.1. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS PRESCRIPCIONES LEGALES.	18
4.1.1. Ley del Suelo de Galicia.	18
4.1.2. Cumplimiento de la normativa sectorial en materia de accesibilidad	19
4.1.3. Memoria justificativa del cumplimiento de la normativa vigente en materia de habitabilidad	19
5. TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	20

ANEXOS

ANEXO. FICHAS CATASTRALES

Para facer constar que mediante acordo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "C" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024658, do 14 de novembro)

1. DATOS GENERALES

1.1. PROMOTOR

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de la entidad mercantil INVERSIONES INMOBILIARIAS LUCORMA S.A., con CIF: A70024773 y domicilio en Avenida Buenos Aires 5-6, 1-B, 15004 A Coruña.

La Ley 2/2016 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.

La entidad peticionaria es propietaria del 100% de la parcela C compuesta por las subparcelas C1 y C2, objeto de este estudio de detalle.

1.2. TECNICOS REDACTORES

El técnico redactor del Estudio de Detalle es el arquitecto Raúl Graña Gutiérrez, adscrito al Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia con el nº 5302, domiciliado en la Plaza de Pontevedra, nº 10 – 1ºB, 15003 A Coruña.

1.3. OBJETO DEL ENCARGO

El objeto del encargo es resolver adecuadamente las alineaciones y rasantes, así como definir el volumen máximo a edificar en la parcela C, compuesta por dos subparcelas C1 y C2 que cuenta con dos direcciones postales diferentes. Rúa Artemisa nº 27 y Rúa Juno nº10, respectivamente, en Perillo, Oleiros, A Coruña.



Delimitación del ámbito sobre cartografía del Plan Parcial

Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "C" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024658, do 14 de novembro)

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, en adelante LSG, el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico y el Plan Parcial del Sector SUD-5 "Icaria IV", en adelante PP, aprobado definitivamente el 27/09/2018, que desarrolla el sector recogido en el Plan General de Ordenación Municipal de Oleiros, en adelante PGOM, y que es el documento que define la ordenación de la parcela objeto del Estudio de Detalle.

2.1. L.S.G.

El art. 79 de la LSG dice:

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 la edificación 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, los objetivos de este estudio de detalle son:

- Respetar las alineaciones señaladas en el PP, que definen claramente la parcela edificable y el viario circundante, adaptándolo a las especiales circunstancias del entorno de las parcelas, en concreto del de la parcela con frente a Rúa Juno (parcela C2).
- Reajustar las rasantes del perímetro de la parcela en las alineaciones señaladas, en concordancia con el viario que las delimita y su topografía, ajustando las rasantes interiores del terreno de las parcelas para resolver adecuadamente las edificaciones.

Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "C" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024658, do 14 de novembro)

- Señalar el volumen máximo edificable o sólido capaz en aplicación de los parámetros establecidos en el PP, intentando ajustar el volumen de la parte de la parcela con frente a Rúa Juno (Parcela C2) al gran condicionante del muro existente en su linde noreste levantando únicamente una edificación auxiliar de una planta tipo “bungaló” que de servicio a la vivienda principal.

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 ESTUDIOS 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:

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).

Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "C" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024658, do 14 de novembro)

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.

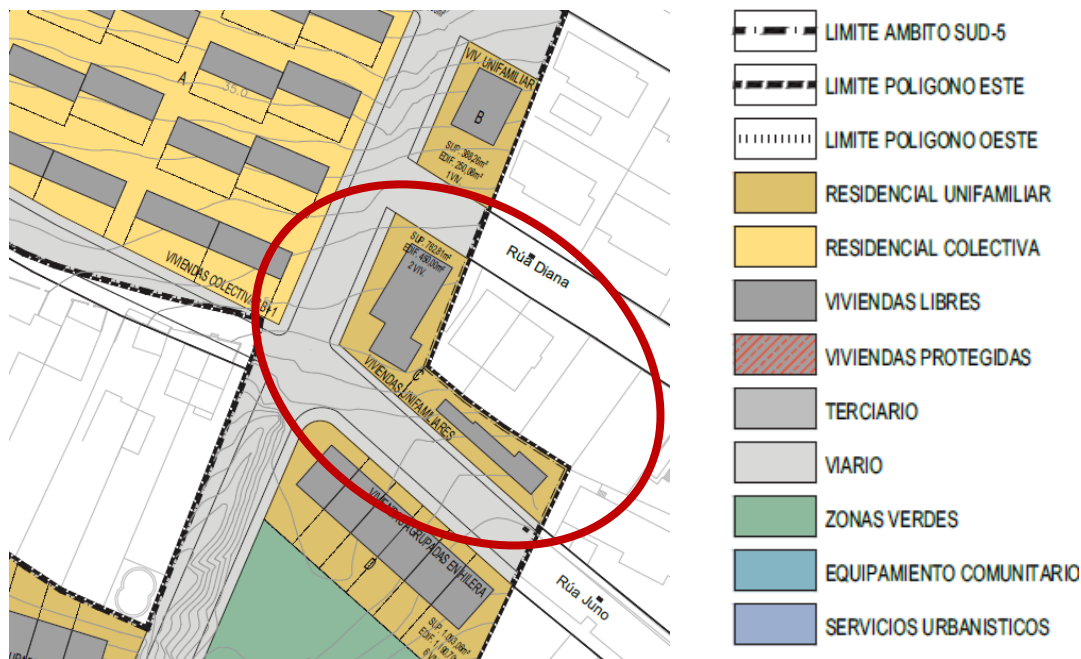
Los objetivos que recoge el presente Estudio de Detalle se encuentran dentro de las competencias establecidas por el Reglamento de la Ley del suelo, en el art. 192.

En cuanto al contenido documental, el presente Estudio de Detalle integra la presente Memoria Justificativa y los planos de Información, a escalas 1/2000 y 1/500, y de Ordenación a escala 1/300.

2.3. PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-5 "ICARIA IV"

El PP aprobado definitivamente el 27/09/2018 constituye la base de ordenación urbanística del presente Estudio de Detalle. El PP establece claramente las alineaciones delimitando cada parcela edificable y los viales y espacios públicos dentro de su ámbito.

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



Parcela 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 parcela, según cotas del Proyecto de Urbanización aprobado, según los ajustes de rasantes de viario presentados en el Ayuntamiento el 14/06/2024, y definiendo el volumen máximo resultante por aplicación de los parámetros establecidos para la parcela en la ordenanza incluida en la normativa del PP.

3. ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL.

3.1. AMBITO.

La parcela objeto del Estudio de Detalle se encuentra actualmente en suelo urbanizable en vías de su transformación en urbano consolidado, ya que están en ejecución y pendientes de rematar las obras de urbanización, como podemos ver en la fotografía aérea a continuación.

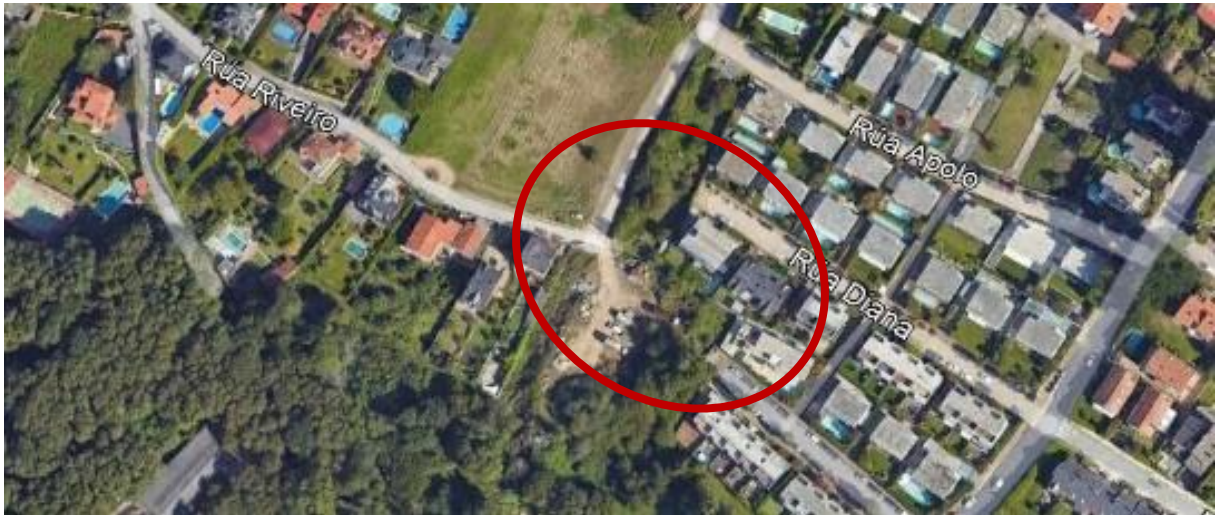


Foto aérea. Fuente: Google Earth.

La parcela en cuestión compuesta por las subparcelas C1 y C2, hace esquina entre las rúas Diana, Juno y Artemisa y por tanto cada parcela cuenta con acceso desde calles diferentes.



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

La parcela C1 linda al Norte con la Rúa Diana, Este con parcela en calle Diana nº 25 fuera del ámbito del PP y edificada con vivienda unifamiliar, Oeste con Rúa Artemisa, Sur con la parcela Rúa Juno.

La parcela C2 linda al Norte, con la parcela C1 y con muros de contención de las parcelas edificadas fuera del ámbito del PP en Rúa Diana nº 25, 23 y 21; Este, con parcela edificada en la Rúa Juno nº 8, también fuera del ámbito del PP y también edificada con vivienda unifamiliar; Oeste, con Rúa Artemisa; y Sur con la Rúa Juno.

El perímetro de la parcela se encuentra urbanizado en sus lindes con los viales perimetrales, aunque las obras de urbanización en su totalidad están pendiente de recepcionar, con lo que habrá de completarse la urbanización antes del proceso de edificación.

Se respetarán las cotas de rasante perimetrales definidas en el Proyecto de Urbanización, con los ajustes presentados recientemente (14/06/2024), dónde se establece una diferencia de cota de unos 3,04 m a lo largo de la calle Artemisa, y de 1,81 metros a lo largo de la calle Juno.

Los condicionantes más fuertes del entorno los presenta la parte correspondiente a la subparcela C2. Por un lado, los cierres de las viviendas de la Rúa Juno son bastante elevados, y por otro los muros de contención de las viviendas existentes al norte, que elevan más de 5 metros por encima de la rasante actual del terreno en esta zona.

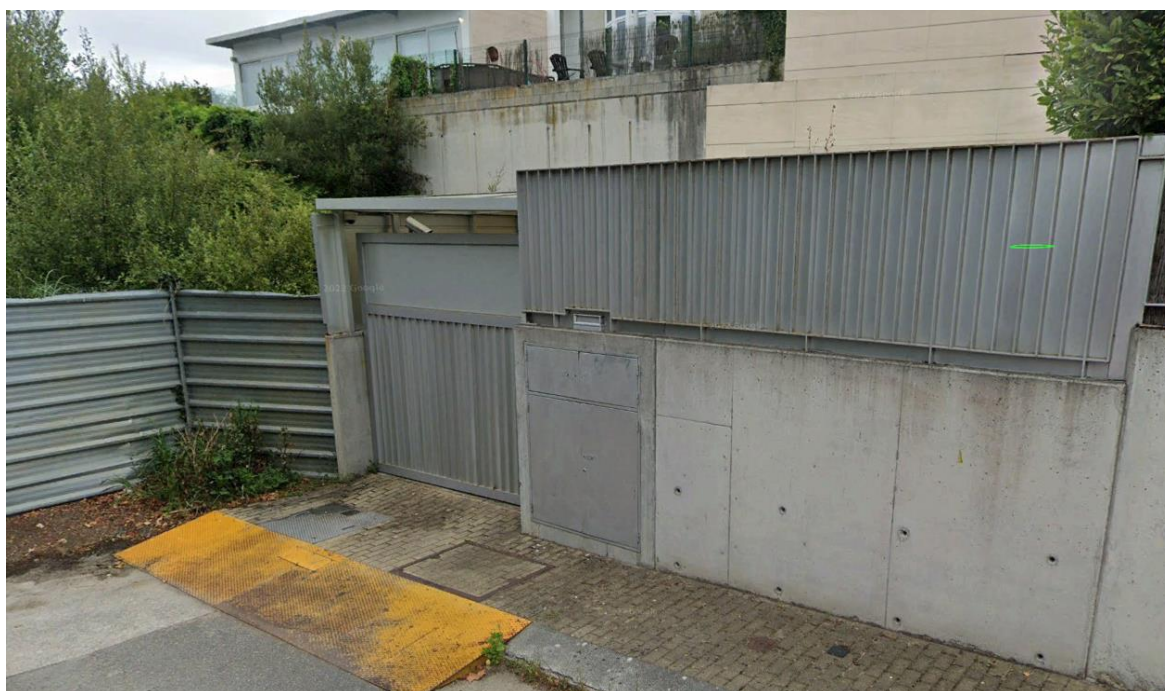


Vista aérea de la zona. Fuente Google Earth

Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "C" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024658, do 14 de novembro)



Vista muros de contención lindero norte. Final de la Rúa Juno.



Vista del final de la Rúa Juno. Fuente Google Earth

Esta circunstancia, junto con la estrechez de la parcela, condicionan notablemente las posibles soluciones para el futuro volumen de la edificación, al igual que en otras parcelas del sector, razón por la que el Plan Parcial prevé en su normativa (artículos 6 y 17.2) la posibilidad de variar los retranqueos establecidos y fijar nuevas líneas de edificación mediante la redacción de estudios de detalle.

Para facer constar que mediante acordo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "C" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024658, do 14 de novembro)

Art. 6. Estudios de Detalle.

Deberán redactarse Estudios de Detalle cuando, en viviendas aisladas, pareadas, o en hilera se proponga una línea de edificación distinta de la alineación, en concordancia con los retranqueos autorizados por la ordenanza específica. Dicho Estudio de Detalle deberá abarcar un conjunto de dos viviendas como mínimo.

Asimismo, podrán redactarse Estudios de Detalle para la resolución volumétrica de parcelas de esquina que por su configuración planimétrica permita racionalizar los programas de viviendas.

También se redactarán en la zona destinada a uso terciario cuando se proponga una línea de edificación distinta de la alineación, en concordancia con los retranqueos autorizados por la ordenanza específica. Igualmente, en los casos que se pretenda ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del presente Plan.

Art. 17. Zona Residencial. Ordenanza A de ciudad jardín.

1. Se aplica esta ordenanza al conjunto de las zonas edificables destinadas a vivienda unifamiliar delimitadas en los planos de ordenación, manzanas B, C, D, E, H, I.
2. Se fija un tipo de ordenación para vivienda unifamiliar en cualquiera de las variantes siguientes: Aisladas, pareadas o agrupadas en hilera en actuaciones integradas, y en aquellas soluciones de hilera o pareadas que no se adecuen a los retranqueos señalados en el apartado 5, habrán de tramitarse mediante un estudio de detalle para fijación de la nueva línea de edificación.
3. Frente mínimo (...)

Para facer constar que mediante acordo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "C" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024658, do 14 de novembro)

3.2. DATOS CATASTRALES

Las parcelas objeto de este Estudio de Detalle, y que se pretenden agrupar en una sola parcela (parcela C), cuentan con los siguientes datos catastrales:

Parcela C1

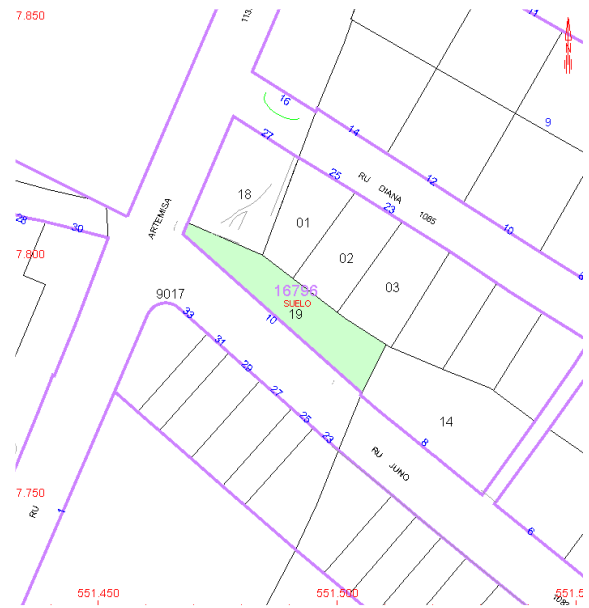
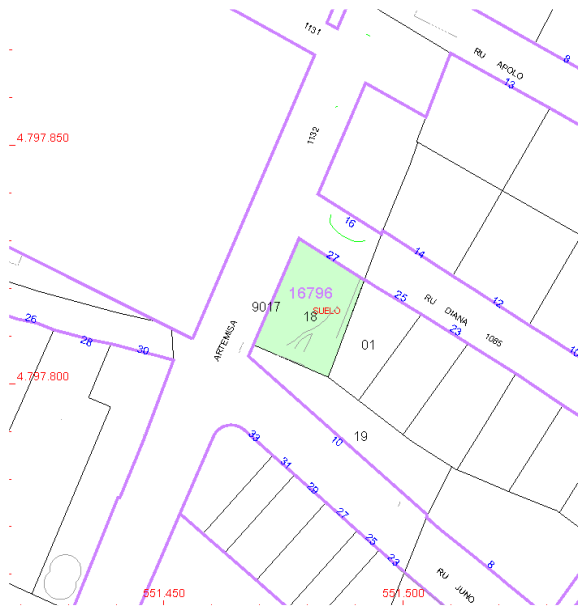
1679618NH5917N0000MS

Sup.: 378 m²

Parcela C2

1679619NH5917N0000OS

Sup.: 385 m²



En el Anexo 1 del presente documento se adjunta la ficha individualizada de las parcelas catastrales.

Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "C" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024658, do 14 de novembro)

4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ORDENACIÓN PROPUESTA.

Como se ha comentado, las parcelas están situadas en Suelo Urbano Consolidado. La Ordenanza de aplicación es la Ordenanza A de ciudad jardín (Art. 17 de la normativa del PP), que regula todos los parámetros y condiciones de la edificación, y los usos admisibles en esta zona.

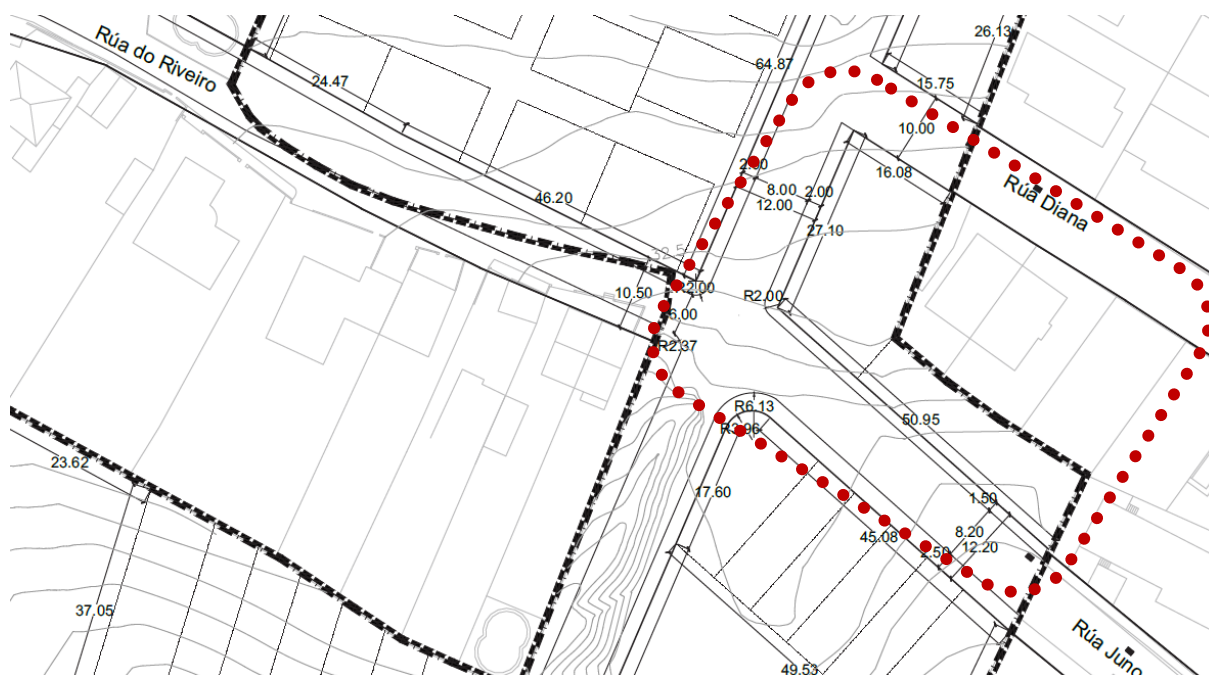
Se pretende la agrupación de dichas parcelas para aprovechar la edificabilidad total de las mismas.

Se plantean dos edificaciones independientes donde la edificación destinada a vivienda, ubicada en la parte noroeste de la parcela (C1), agrupa la mayor parte de los metros edificables que marca el PP, dejando la edificabilidad restante para la parte sureste de la parcela (C2), donde se ubicará la edificación auxiliar tipo “bungaló” que dará servicio a la vivienda principal.

La volumetría resultante derivará de las condiciones establecidas en la norma zonal, así como de las Normas Comunes de Edificación (Art. 10 a 16, en el Capítulo 2.2 de la normativa del PP), aplicando la previsión del Plan Parcial recogida en ordenanza (artículos 6 y 17.2) respecto a la posibilidad de variar los retranqueos establecidos y fijar nuevas líneas de edificación, en especial en parcelas en esquina que por su configuración planimétrica permita racionalizar los programas de viviendas, como es el caso de la parcela C.

En este Estudio de Detalle se respetan las alineaciones y las rasantes del perímetro de la parcela establecidas en el Proyecto de Urbanización y ajustadas en según informe de 14/06/2024 de la Dirección Facultativa de las obras, sobre las que se aplicarán el resto de los parámetros urbanísticos permitidos, de lo que resultará el volumen de las edificaciones.

El PP y el Proyecto de Urbanización establecen claramente la definición geométrica de la parcela, así como las pendientes de los viales que la delimitan al norte, al oeste y al sur.



Para facer constar que mediante acordo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "C" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024658, do 14 de novembro)

Dado que existe realidad física urbanizada, pese a no haberse completado el proceso urbanizador por completo, se parte de mantener las alineaciones y cotas de los viales definidas en el Proyecto de Urbanización con los ajustes del informe de la dirección de obra de fecha 14/06/2024.

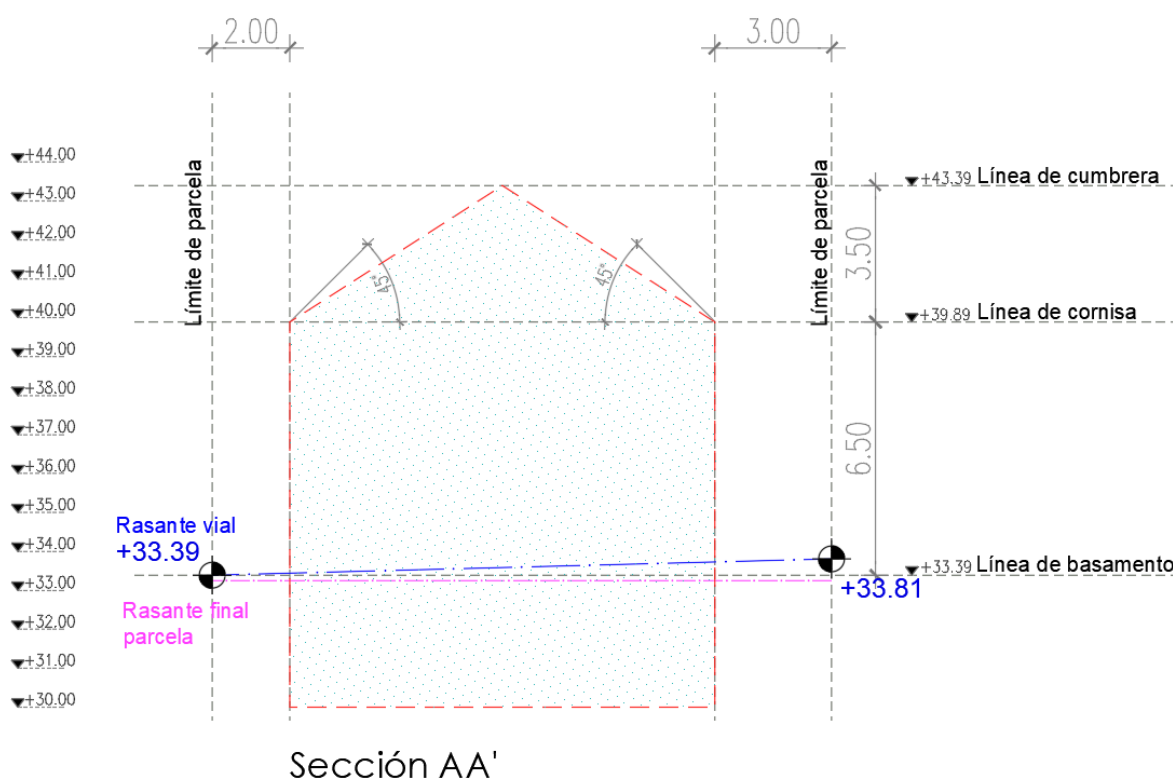
Topográficamente la parcela presenta una pendiente ascendente en la subparcela C1 de suroeste a noreste por la Rúa Artemisa, con una diferencia de cota de 1,98 m desde su encuentro con la Rúa Juno hasta la Rúa Diana. El terreno del interior de la parcela se ajusta sensiblemente a esta pendiente.

La subparcela C2 cuenta también con pendiente según el vial al que da frente longitudinalmente, la Rúa Juno, que asciende de sureste a noroeste 2,56 m.

La topografía, la morfología de las parcelas y el resto de las condiciones del entorno condicionan fuertemente cualquier solución para el planteamiento de una posible volumetría.

PARCELA C1

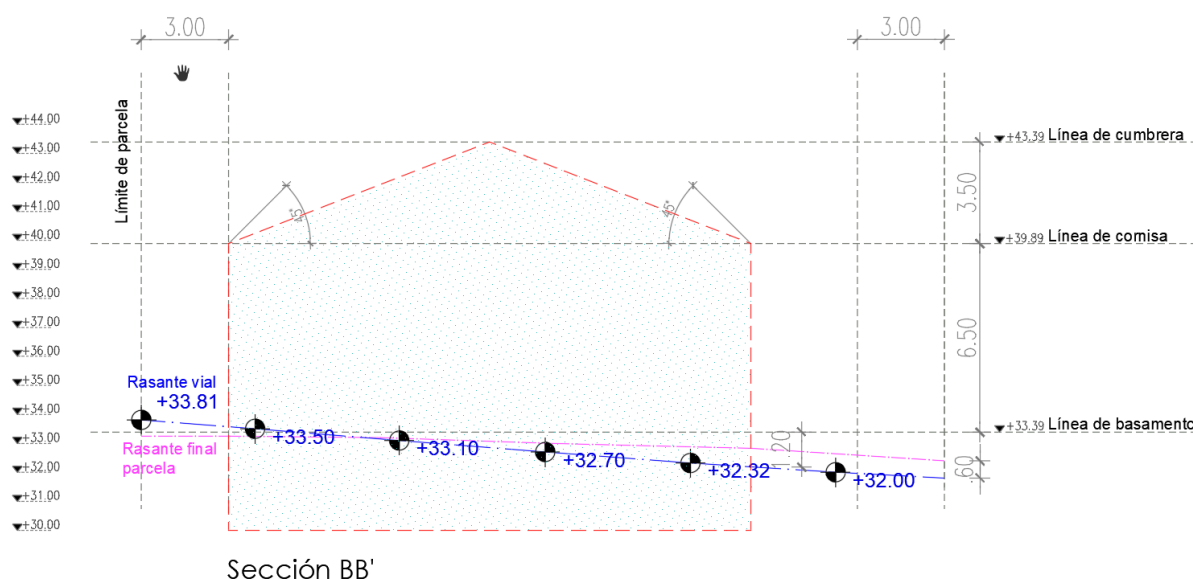
Se establece una línea de basamento o cota de referencia para medición de alturas según la rasante de su frente a la Rúa Diana, tomando como referencia la cota de la rasante en el punto extremo noreste de la parcela (+33.39 m), fijando a este nivel, la altura máxima del basamento resultando una cota de referencia de basamento de +33,39 m.



A partir de esta cota establecemos los límites del volumen, línea de cornisa y de cumbrera.

El volumen resultante no supera la altura máxima fijada en más de 1,50 m en ningún punto en contacto con el terreno en ninguna de sus fachadas.

Para adecuar el terreno al uso y programa de vivienda que se pretende, se modela éste limitando la altura respecto a la parcela C2 para dar una continuidad a la zona ajardinada de la vivienda para así cumplir con la altura máxima que contempla la normativa para los muros de contención en caso de ser necesarios en 1,20 m.

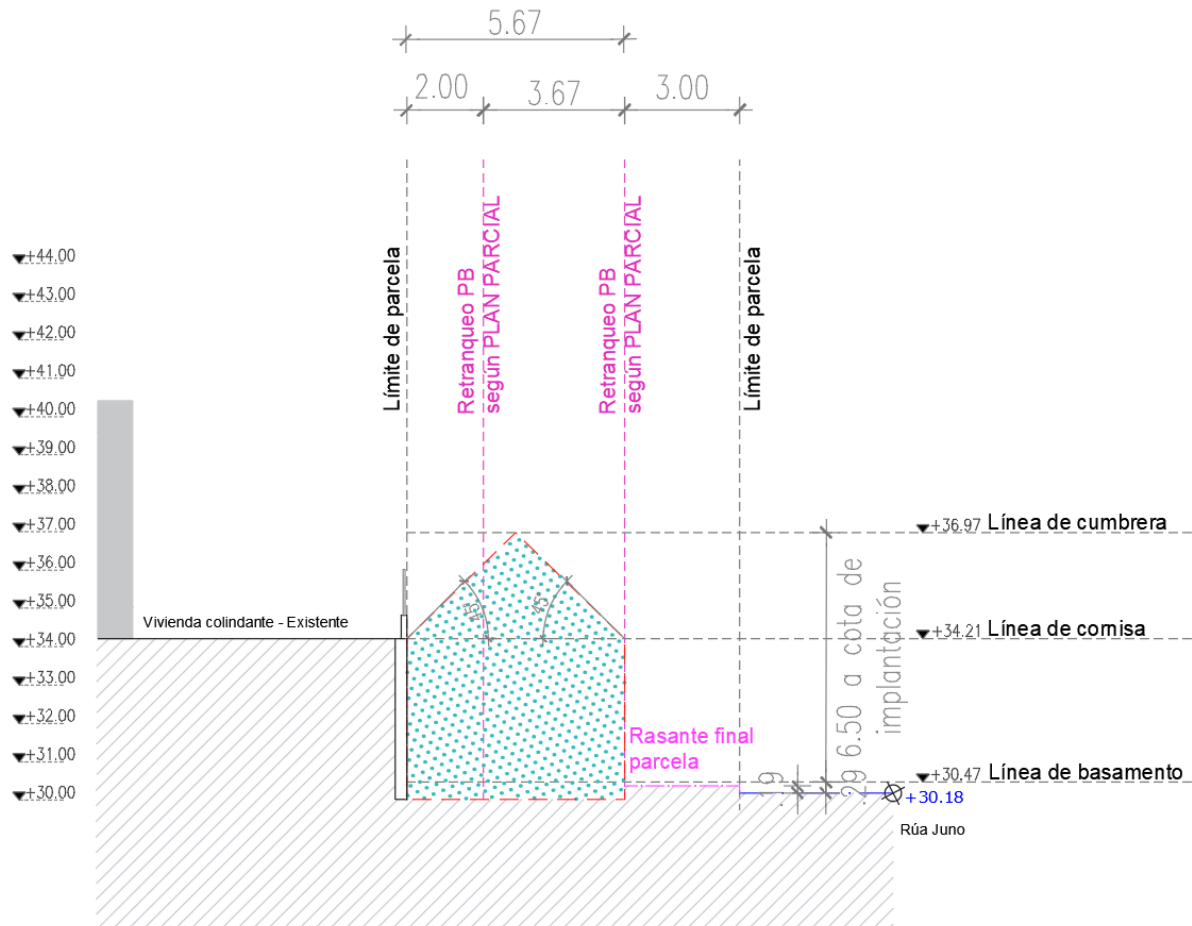


Hay que señalar que, la rampa de vehículos se plantea en sentido norte y en perpendicular a la Rúa Juno, en el punto donde se encuentran ambas parcelas, y se adosada al lindero este de la parcela C1 al igual que la parcela contigua, ya que la ocupación de la planta bajo rasante puede llegar al 100% de la parcela.

PARCELA C2

La parcela C2 tiene más condicionantes. Por un lado, la pendiente del vial, y su forma alargada y muy estrecha. Por otro lado, los muros existentes en su linde noreste, que se elevan por encima del terreno de esta parcela en una altura de más 5 metros, como se puede observar en la documentación gráfica.

Dado que el PP permite la ocupación de las parcelas bajo rasante en su totalidad, entendemos que podemos considerar que el terreno lindante con esos grandes muros al noreste es superficie bajo rasante a efectos de cumplimiento del retranqueo obligatorio para las plantas sobre rasante. Es decir, proponemos pegar el nuevo volumen a estos muros, con el fin de ocultarlos aprovechando esta circunstancia para aumentar el ancho de nuestro volumen. Este adosamiento estaría limitado a la altura de los muros y a la limitación de altura libre máxima de planta baja que marca el PXOM de 4m.

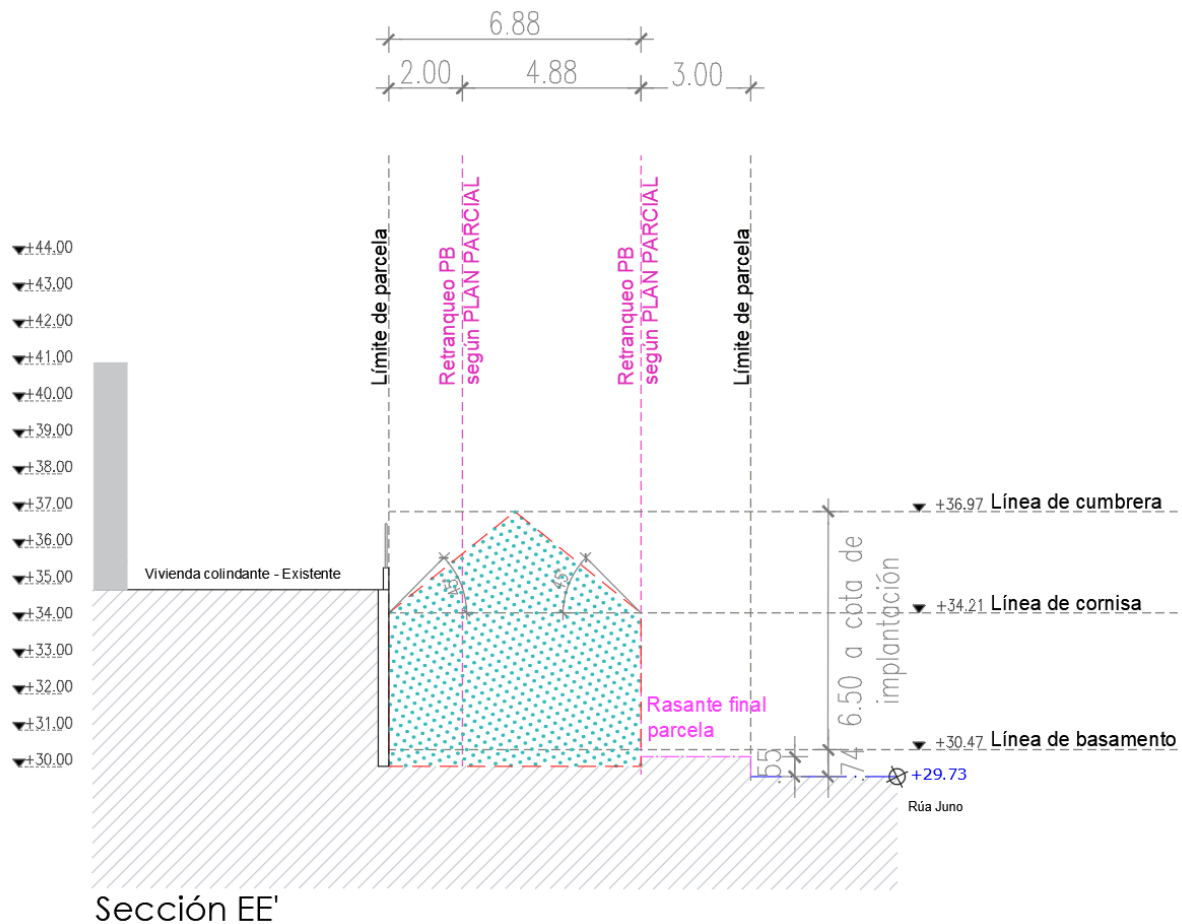


Sección DD'

Por otro lado, proponemos establecer nuestra cota de implantación (línea de basamento) de la planta baja, a +1,20 m respecto a la cota de referencia de la rasante de vial de Rúa Juno más desfavorable en el extremo sureste de la parcela de +29,27 m, resultando una cota de implantación de +30,47 m. Con ello se logra que la planta baja de esta zona de la parcela no esté enterrada en su totalidad con respecto a la rasante del vial de Rúa Juno y además favorece el acondicionamiento del terreno que conecta con la subparcela C1.

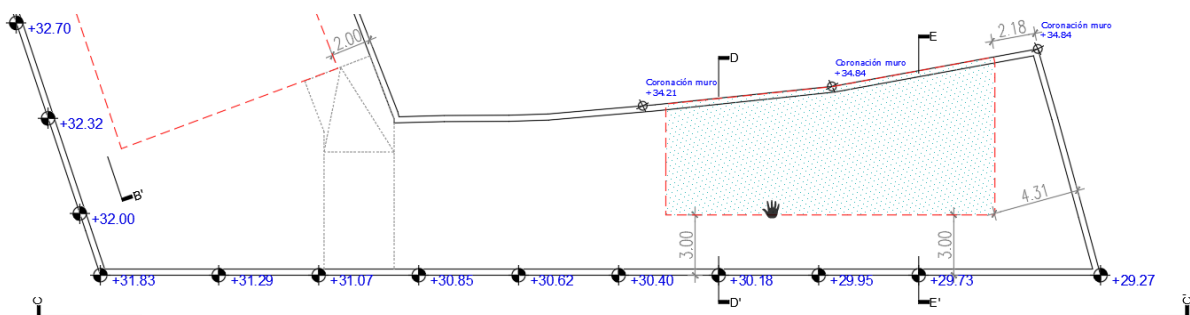
El cierre se realizaría según las indicaciones de la normativa del PGOM, con una parte opaca y el resto de malla metálica con posibles elementos vegetales de ocultación hasta un total de 1,80 m de altura respecto a la rasante de la acera.

Para facer constar que mediante acordo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "C" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024658, do 14 de novembro)



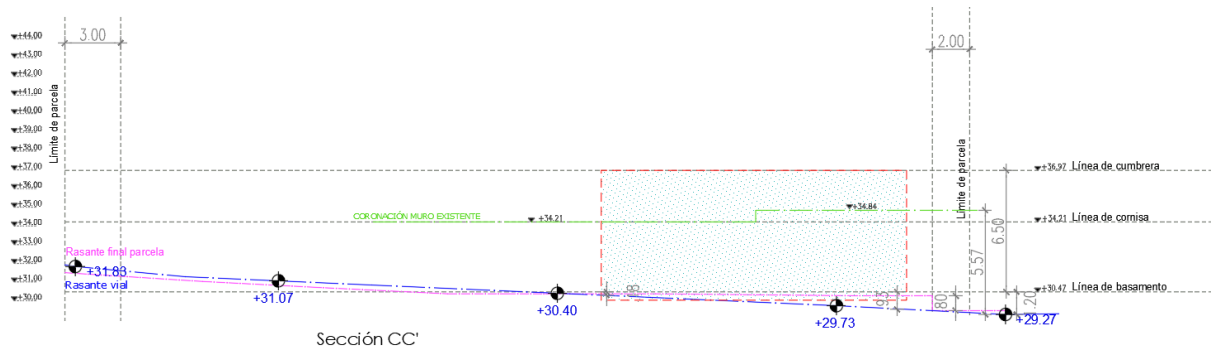
Estas actuaciones son necesarias para resolver adecuadamente el programa de vivienda cumpliendo la normativa de habitabilidad, dado la estrechez de la parcela.

En planta resultaría:



Todo ello tomando nuevamente la cota existente de la rasante del vial Juno en el punto más desfavorable +1,20 m como cota de referencia para la medición de alturas. Desde este punto se generaría la línea de basamento +30,47.

Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "C" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024658, do 14 de novembro)



El terreno en contacto con la planta baja se rebaja para que resulte al mismo nivel que su pavimento, siguiendo lo señalado en la normativa del PGOM, art.12, sobre edificios semienterrados.

Por tanto, el volumen descrito se propone con la intención de minimizar la altura de los muros de contención existentes en el lindero noreste de la parcela con las parcelas colindantes.

El futuro proyecto de edificación deberá justificar la correcta iluminación y ventilación de las piezas habitables en contacto con el lindero noreste, con la ejecución de patios o bien con piezas que resuelvan su ventilación e iluminación desde la fachada contraria.

A diferencia de la subparcela C1, en esta subparcela no se plantea el acceso de vehículos.

Este es el criterio configurador de la edificación en estas parcelas, que servirá (aunque deba ser ajustado) si durante la finalización del proceso urbanizador se modificase la rasante de los viales circundantes.

CONDICIONES ESTÉTICAS

En las edificaciones no se autorizan las láminas impermeabilizantes vistas ni planchas de fibrocemento. No se imponen más restricciones en los materiales de acabado.

Para los cierres se prohíbe la utilización de prefabricados tipo celosía, autorizándose sólo mallas metálicas y/o elementos vegetales, pudiendo ser opacos los primeros 1,20 m de cierre de contención.

Los pavimentos que se dispongan serán acordes con los materiales del resto de la edificación, debiéndose integrar los mismos con los elementos naturales.

Se deberán combinar las especies autóctonas arbóreas, si es posible, de hoja perenne y caduca.

En los proyectos edificatorios se aplicará la Guía de Colores y Materiales de Galicia aprobada por la Xunta de Galicia.

4.1. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS PRESCRIPCIONES LEGALES.

4.1.1. Ley del Suelo de Galicia.

En cuanto a las competencias y limitaciones de un Estudio de Detalle que estipula concretamente en la LSG se justifica a continuación que se cumplen las limitaciones competenciales del presente documento.

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 PGOM.

B) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

Se mantiene el aprovechamiento urbanístico de la parcela, que será el resultado de la formalización de la edificación en función de los parámetros urbanísticos de la noma zonal y que deberá ser menor o igual al establecido para la parcela C que es de 450 m².

c) Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas.

No se reducen, se respetan las establecidas en el PP:

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 que no estén recogidas en el PGOM.

e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso.

Se mantienen todos los parámetros básicos establecidos en el PP.

f) Parcelar el suelo.

No se parcela el suelo.

g) No tener en cuenta o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan.

No se infringe ninguna limitación del PP o del PGOM para este ámbito

h) Establecer nuevos usos y ordenanzas.

No se establece nueva ordenanza ni nuevos usos, se mantiene la Ordenanza A de Ciudad Jardín y el uso de vivienda unifamiliar aislada de la normativa del PP 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.

Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "C" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024658, do 14 de novembro)

4.1.2. Cumplimiento de la normativa sectorial en materia de accesibilidad

Este Estudio de Detalle no altera las condiciones existentes, ya que no se interviene en ningún vial.

4.1.3. Memoria justificativa 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, 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, en todo caso, deberán de justificar en sus correspondientes proyectos constructivos conforme la legislación en vigor en el momento de su tramitación.

Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "C" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024658, do 14 de novembro)

5. TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

La tramitación se realizará según la legislación en vigor y en concreto según lo estipulado por la LSG y su Reglamento.

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 LSG así mismo establece en su artículo 80.2.

“Artículo 80 Formulación y aprobación de los Estudios de Detalle

.....

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

Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela “C” do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024658, do 14 de novembro)

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.”

Oleiros, noviembre de 2025

El arquitecto

Fdo: Raúl Graña Gutiérrez

Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "C" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024658, do 14 de novembro)

Para facer constar que mediante acordo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "C" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024658, do 14 de novembro)

ANEXO. FICHAS CATASTRALES

PARCELA C1



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
RU DIANA 27 Suelo SUD-05 PARCELA C1
15172 OLEIROS [A CORUÑA]

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

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1679618NH5917N0000MS

PARCELA

Superficie gráfica: 378 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

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"

Jueves , 17 de Agosto de 2023

PARCELA C2



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
RU JUNO 10 Suelo SUD-05 PARCELA C2
15173 OLEIROS [A CORUÑA]

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

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1679619NH5917N0000OS

PARCELA

Superficie gráfica: 385 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

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"

Jueves , 17 de Agosto de 2023

Para hacer constar que mediante acuerdo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "C" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024658, do 14 de novembro)