

DECRETO

EXPEDIENTE: 2026/PLANEAM/000004 (FG núm. 763)

ASUNTO: Aprobación inicial da modificación do estudo de detalle da parcela C do sector SUD-5, Icaria IV

Con data 25 de maio de 2026 a coordinadora de servizos urbanísticos emitiu o seguinte informe (transcripción literal parcial):

“

1. OBXECTO DO INFORME E ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

EXPEDIENTE	2026/PLANEAM/000004 (FG núm. 763)
DENOMINACIÓN	Modificación do 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	<p>O presente Estudo de Detalle ten por obxecto completar e precisar a ordenación pormenorizada establecida polo planeamento vixente no ámbito da parcela C do Plan Parcial do sector SUD-5 "Icaria IV", mediante a definición das aliñacións, rasantes e do volume máximo edificable (sólido capaz), de conformidade cos parámetros urbanísticos fixados por dito instrumento de planeamento. O ámbito correspóndese coa parcela catastral 1679620NH5917N0000FS.</p> <p>Debe indicarse que sobre o mesmo ámbito xa se aprobaron previamente estudos de detalle de ordenación, en datas 3 de abril de 2024 e 27 de novembro de 2025, que estableceron a ordenación volumétrica da parcela en función das previsións edificatorias existentes en cada momento. O presente documento constitúe unha nova modificación daqueles, mantendo inalteradas as determinacións estruturais e parámetros básicos do planeamento, e limitándose a introducir un axuste na área de movemento da edificación na subparcela C1, así como a clarificar a natureza da edificación auxiliar prevista na subparcela C2.</p> <p>A ordenación proposta responde á necesidade de adaptar a implantación da edificación ás condicións reais da parcela, tanto desde o punto de vista topográfico como das rasantes definidas no proxecto de urbanización, así como ás características da contorna edificada, todo iso sen alterar o destino urbanístico do solo, nin incrementar o aproveitamento, nin modificar as condicións de ocupación, altura ou intensidade de uso establecidas polo planeamento de desenvolvemento.</p> <p>En consecuencia, o Estudo de Detalle límitase ao exercicio das funcións que lle son propias, isto é, o reaxuste de aliñacións e rasantes e a ordenación de volumes dentro do marco fixado polo Plan Parcial, sen incorrer en ningún dos supostos prohibidos pola lexislación urbanística vixente.</p>
DATA E NRE REDACCIÓN INICIAL	2026010534, de 14 de maio
INFORME TÉCNICO	25/05/2026, 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 25/05/2026 o arquitecto técnico municipal emitiu informe do seguinte teor literal (non se transcriben antecedentes):

“(…)

INFORME.

PROMOTOR.

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

AMBITO DO ESTUDIO 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 ó 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 que pretende axuste na área de movemento do corpo a edificar na parcela inicial C.1 sen alterar outros parámetros.

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 estudio detallado para viabilizar a implantación da edificación.

OBJECTO 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 xeito satisfactorio 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 Estudio 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 e 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. Escala1/300 PORD_02.- Aliñacións e rasantes propostas parcela C1. Definición área de movemento. Escala1/300 PORD_03.- Aliñacións e rasantes propostas parcela C2. Definición área de movemento. Escala1/300
Calquera outro documento que poida contribuir 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 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) <i>Alterar o destino urbanístico do solo.</i>	<i>Non se altera lo destino urbanístico do solo.</i>
b) <i>Incrementar o aproveitamento urbanístico.</i>	<i>Non se modifica o aproveitamento urbanístico.</i>
c) <i>Reducir ou modificar as superficies destinadas a viais, espazos libres ou dotacións públicas.</i>	<i>Nos se reducen as superficies de destinadas a viais, espazos libres ou dotacións públicas.</i>
d) <i>Prever a apertura de vías de uso público que non estean previamente recollidas no plan que desenvolvan ou completen.</i>	<i>Non se prevé apertura de vía ningunha de uso público.</i>
e) <i>Aumenta-la ocupación do solo, as alturas máximas edificables ou a intensidade de uso.</i>	<i>Non se aumenta a ocupación, nin as alturas nin a intensidade de uso..</i>
f) <i>Parcela-lo solo.</i>	<i>Non se parcela o solo.</i>
g) <i>Non ter en conta ou infrinxir as demais limitacións que lles impoña o correspondente plan.</i>	<i>Cumpre coas limitacións da Normativa do Plan Parcial e Plan Xeral.</i>
h) <i>Establecer novos usos e ordenanzas.</i>	<i>Non se establecen novos usos nin ordenanzas.</i>

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 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.

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.

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.

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, **RESOLVO:**

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

EXPEDIENTE	2026/PLANEAM/000004 (FG núm. 763)
DENOMINACIÓN	Modificación do 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	<p>O presente Estudo de Detalle ten por obxecto completar e precisar a ordenación pormenorizada establecida polo planeamento vixente no ámbito da parcela C do Plan Parcial do sector SUD-5 "Icaria IV", mediante a definición das aliñacións, rasantes e do volume máximo edificable (sólido capaz), de conformidade cos parámetros urbanísticos fixados por dito instrumento de planeamento. O ámbito correspóndese coa parcela catastral 1679620NH5917N0000FS.</p> <p>Debe indicarse que sobre o mesmo ámbito xa se aprobaron previamente estudos de detalle de ordenación, en datas 3 de abril de 2024 e 27 de novembro de 2025, que estableceron a ordenación volumétrica da parcela en función das previsións edificatorias existentes en cada momento. O presente documento constitúe unha nova modificación daqueles, mantendo inalteradas as determinacións estruturais e parámetros básicos do planeamento, e limitándose a introducir un axuste na área de movemento da edificación na subparcela C1, así como a clarificar a natureza da edificación auxiliar prevista na subparcela C2.</p> <p>A ordenación proposta responde á necesidade de adaptar a implantación da edificación ás condicións reais da parcela, tanto desde o punto de vista</p>



	<p>topográfico como das rasantes definidas no proxecto de urbanización, así como ás características da contorna edificada, todo iso sen alterar o destino urbanístico do solo, nin incrementar o aproveitamento, nin modificar as condicións de ocupación, altura ou intensidade de uso establecidas polo planeamento de desenvolvemento.</p> <p>En consecuencia, o Estudo de Detalle límitase ao exercicio das funcións que lle son propias, isto é, o reaxuste de aliñacións e rasantes e a ordenación de volumes dentro do marco fixado polo Plan Parcial, sen incorrer en ningún dos supostos prohibidos pola lexislación urbanística vixente.</p>
DATA E NRE REDACCIÓN INICIAL	2026010534, de 14 de maio
INFORME TÉCNICO	25/05/2026, 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, Ángel García Seoane, e o Secretario Xeral, Juan Luis González Iglesias, que dá 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).

