



**ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS RP-11.1, RP-11.2 Y RP-11.3
DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUD-11
DORNEDA-CAMPO DE GOLF**

RUA LUXEMBURGO. OLEIROS. A CORUÑA



Página en blanco

ÍNDICE

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

- 1.1. Peticionario
- 1.2. Autor del Estudio de Detalle
- 1.3. Situación y descripción de la manzana
- 1.4. Justificación de su necesidad y conveniencia
- 1.5. Determinaciones urbanísticas

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1. Redistribución de edificabilidad
- 2.2. Justificación del cumplimiento de la ley 10/2014 sobre accesibilidad
- 2.3. Ordenanza estética
- 2.4. Interferencias entre ED y obras de urbanización en ejecución
- 2.5. Otras consideraciones

3. PLANOS

01. Plano de Información. Planeamiento municipal
02. Plano de Información. Urbanización
03. Plano de Ordenación. Edificabilidad
04. Plano de Ordenación. Plano de imagen
05. Plano de Ordenación. Interferencias
06. Plano de Ordenación. Acometidas RP-11.1
07. Plano de Ordenación. Acometidas RP-11.2
08. Plano de Ordenación. Acometidas RP-11.3
09. Plano de Ordenación. Registros de acometidas

ANEXOS

ANEXO I. Ficha de vigencia del planeamiento



Página en blanco

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. PETICIONARIO

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de NOVA GALIZA URBANIZADORA, S.L., con CIF:B-15731367 y domicilio en Avda. Linares Rivas nº1, bajo, 15005, A Coruña. Representada a efectos administrativos por Dña. Rocío Díaz Pereira con DNI. 34.962.146F y D. Bernardino José Hernández Poveda con DNI 50.824.031B, y domicilio a estos efectos en Avda. Linares Rivas nº1-4, bajo, 15005, A Coruña.

1.2. AUTOR DEL PROYECTO

El autor de este Estudio de Detalle es el arquitecto D. Jaime Martínez Molina colegiado nº 1.423 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia y con domicilio profesional en Plaza de Galicia, 2 – 2º E. 15004, A Coruña.

1.3. SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA MANZANA

Las parcelas RP-11.1, RP-11.2 y RP-11.3, pertenece al "PLAN PARCIAL SECTOR SUD-11 DORNEDA-CAMPO DE GOLF" en el término municipal de Oleiros, A Coruña.

El conjunto de parcelas limita al norte con Rúa Luxemburgo y parcela RP-11.5, al sur con Rúa Austria y parcela TER-2, al este con parcela TER-2 y parcela RP-11.5 y al Oeste con Rúa Luxemburgo y Rúa Austria.

Orientada dirección suroeste-noreste, cuenta con una forma rectangular de dimensiones aproximadas de 128m x20m.



imagen 1. Parcelas objeto de Estudio de Detalle

Tras la parcelación propuesta en el "Proyecto de Parcelación" previamente presentado, y con número de registro 2020011926 y fecha de asiento registral 11.09.2020, se asume esta nueva parcelación como punto de partida para la ordenación objeto de este Estudio de Detalle.

1.4. JUSTIFICACIÓN DE SU NECESIDAD Y CONVENIENCIA

Se justifica la redacción de este Estudio de Detalle desde la necesidad de redistribución de la edificabilidad proveniente de las parcelas originales. Así mismo se pretende estudiar las interferencias entre la nueva parcelación y el proyecto de urbanización actualmente en ejecución. El presente ED pretende resolver la reasignación de edificabilidad a las parcelas RP-11.1, RP-11.2 y RP-11.3, así como solucionar los conflictos que pudiera haber con la urbanización.

El PGOM indica que la ordenación urbanística del sector (SUD-11 CAMPO DE GOLF-DORNEDA) se desarrollará mediante Plan Parcial. Dicho plan parcial clasifica la parcela en el plano de ordenación "O.01" de la documentación gráfica como "VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PAREADA. RF, RP", siendo esta manzana destinada a vivienda unifamiliar pareada. En la ordenanza particular de dicho Plan Parcial, en el artículo 76.5 establece:

Artículo 76

5 Estudio de detalle:

Mediante Estudio de Detalle y previa parcelación, división, segregación o agregación de parcela o manzana, se podrá redistribuir su edificabilidad siempre que el cómputo global no sea superior al fijado para las mismas en los cuadros de superficie de la memoria del plan parcial.

1.5. DETERMINACIONES URBANISTICAS

La normativa urbanística aplicable para el desarrollo del Estudio de Detalle para la parcela objeto de este documento viene detallada a continuación.

1.5.1. LEY DEL SUELO DE GALICIA 2016

La Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia, determina:

"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.

1.5.2. CONDICIONES PARTICULARES Y GENERALES DEL PGOM

"Art. 67. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-11. Dorneda-Campo de Golf"

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarse mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 0,111 m²/m² e unha densidade residencial de referencia de 6 viv/Ha cun tope máximo de 700 viv.

"Art. 114. Condicións xerais de estética e integración ambiental"

Se fora necesario executar muros de contención, soamente se permitirán ata a rasante natural do terreo, constituíndo estes a banda opaca do valo de parcela ata unha altura máxima de 1,20 metros. Poderá complementarse a súa composición con rede metálica e cerramento vexetal, dunha altura máxima 1,20 m. Estes muros construíranse en pedra ou irán revestidos ou pintados e non afectarán negativamente ás parcelas colindantes ou ó viario público.

1.5.3. CONDICIONES PARTICULARES PLAN PARCIAL

"Art 76. Ordenanza de vivienda unifamiliar aislada y pareada. RF, RP"

1 Definición

Edificación residencial unifamiliar formada por vivienda aislada o pareada.

2 Ámbito de aplicación

Se aplica esta ordenanza a las parcelas grafiadas con las siglas RF para vivienda aislada y RP para vivienda pareada de los planos de Ordenación "O.01".

3 Usos permitidos

Residencial unifamiliar:

- Planta sótano: se destinará a cuartos de instalaciones, trastero y/o garaje.*
- Planta baja: se destinará a vivienda, trastero, garaje y/o cuarto de instalaciones*
- Planta tipo: se destinará únicamente a vivienda*
- Planta bajo-cubierta: se destinará a vivienda, trastero o cuarto de instalaciones.*

4 Edificabilidad y cómputo de superficie edificable

Edificabilidad: El presente Plan Parcial establece una edificabilidad máxima para cada parcela o manzana que se determina en los cuadros de superficie de la presente memoria y en los planos de Ordenación "O.01".

Cómputo: Se computarán todas las superficies edificables de carácter lucrativo, cualquiera que sea el uso al que se destinen, incluidas las construidas en el subsuelo y los aprovechamientos bajo-cubierta, con la única excepción de las construidas en el

subsuelo destinadas a trastero de superficie inferior a 10m² vinculados a las viviendas del edificio aparcamientos y cuartos de instalaciones.

5 Estudio de detalle:

Mediante Estudio de Detalle y previa parcelación, división, segregación o agregación de parcela o manzana, se podrá redistribuir su edificabilidad siempre que el cómputo global no sea superior al fijado para las mismas en los cuadros de superficie de la memoria del plan parcial.

6 Condiciones de parcela:

Parcela mínima:

Para las parcelas grafiadas con las siglas RF: 600m² de parcela mínima con un frente mínimo de 12,00m a viario público.

Para las parcelas grafiadas con las siglas RP: 600m² de parcela mínima para la realización de dos viviendas pareadas mediante proyecto único y edificación simultánea. El frente mínimo de parcela será de 20,00m a viario público. Excepcionalmente se podrá autorizar la división en dos parcelas de 300m² y frente mínimo de 10m siempre que se garantice el proyecto único y la edificación simultánea.

Condiciones interiores de parcela:

7 Condiciones de edificación:

7.1 Condiciones generales:

Tipología:

Parcelas con siglas RF: se admitirá únicamente vivienda unifamiliar aislada.

Parcelas con siglas RP: se admitirá únicamente vivienda unifamiliar pareada.

Alineaciones: Las alineaciones serán las que figuren en los planos de ordenación O.02 Alineaciones, rasantes y tipos de viario, de la documentación gráfica.

Rasantes: Las rasantes serán las que figuren en los planos de ordenación O.02 Alineaciones, rasantes y tipos de viario, de la documentación gráfica. El Proyecto de Urbanización podrá ajustar las rasantes, que serán las que se aplicarán para los proyectos de edificación.

Ocupación de parcela: La ocupación máxima de la edificación sobre parcela edificable será para las parcelas RF del 30%, y para las parcelas RP del 40%.

Retranqueo a viales: Si fija un retranqueo mínimo en frente de parcela de 2m.

Retranqueo a linderos: Para el lindero posterior se fija un retranqueo mínimo de 5m.

Para linderos laterales, en parcelas con siglas RF (aislada) se fija un retranqueo mínimo de 2,00m. En parcelas con siglas RP (pareadas) se fija un retranqueo mínimo de 2,00m en el lindero lateral contrario al adosado.

Edificaciones auxiliares: Los sótanos y semisótanos no computarán edificabilidad, si bien los semisótanos estarán dentro de la altura máxima permitida. Se permiten garajes, pequeños almacenes, dependencias de servicio y bodegas que computarán ocupación y tendrán una altura máxima de 3m medidos hasta la cumbre. Deberán adosarse a la

edificación principal debiendo cumplir las condiciones de retranqueo fijadas en la parcela concreta.

Aparcamiento: Será obligatoria la previsión de dos plazas de aparcamiento por vivienda. El aparcamiento podrá en subsuelo realizarse más allá de los retranqueos fijados para cada parcela, y la ocupación máxima asignada a la misma.

7.2 Condiciones de volumen y forma:

Condición de envolvente: Se permite cubierta plana y/o inclinada. La cubierta inclinada tendrá una pendiente máxima del 30%. Se permite bajo-cubierta siempre que quede inscrito en la pendiente máxima de la cubierta. Nº de plantas: B+1+BC.

Altura de edificación: Altura máxima hasta la línea de cornisa 7,00m, pudiendo ser mayor en la zona de acceso a garaje.

Vuelos: no habrá limitación alguna a los cuerpos volados sobre espacios libres privados.

8 Condiciones estéticas

La estética de las edificaciones es libre, siempre que exista una coherencia con el entorno. Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 1,80m en general pudiendo llegar a 2,20m en zonas de acceso a parcela, de forma que sean opacos con una altura máxima de 0,60m desde la rasante de la calle, y de cerrajería abierta o vegetales el resto. Se cuidarán especialmente los cerramientos de parcelas posteriores. Cuando éstos den a calle el tratamiento será de fachada principal, con iguales acabados y calidades.

9 Promociones conjuntas

Se podrán realizar promociones conjuntas de parcelas con nomenclatura RP. En este caso podrá realizarse la planta sótano común a todas las viviendas de la promoción y con acceso único.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Los condicionantes urbanísticos a tener en cuenta en esta parcela son los establecidos en el Art. 76. del Plan Parcial. Este ED no pretende en ningún caso la modificación de las rasantes interiores actuales, ni la ordenación de volúmenes más allá de lo que establece la ordenanza reguladora para la tipología RP, recogida en el artículo 76 del Plan Parcial. Se pretende, no obstante, reasignar la edificabilidad de estas parcelas, sin que se produzca aumento alguno en la edificabilidad total del conjunto, siendo esta de 1.840,00 m². Asimismo se cumple en este ED con lo establecido en el Art.76 7.1 en lo referente a la ocupación máxima de parcela, siendo esta siempre un 40% del total de la misma.

2.1. REDISTRIBUCIÓN DE EDIFICABILIDAD

Las características urbanísticas de las parcelas según se recoge en el Plan Parcial son las que se recogen en el siguiente cuadro:

	SUPERFICIE SUELO	FRENTE VIARIO	OCUPACIÓN*	EDIFICABILIDAD m ² /m ²
RP-11.1	746.92 m ²	58.32 m	298.77 m ²	460.00
RP-11.2	600.00 m ²	30.00 m	240.00 m ²	460.00
RP-11.3	600.00 m ²	30.00 m	240.00 m ²	460.00
RP-11.4	600.00 m ²	30.00 m	240.00 m ²	460.00
TOTAL	2,546.92 m²			1,840.00

*la ocupación máxima supone un 40% del total de la parcela. Art.76. 7.1.

Según establece el Artículo 76.5:

"Mediante Estudio de Detalle y previa parcelación, división, segregación o agregación de parcela o manzana, se podrá redistribuir su edificabilidad siempre que el cómputo global no sea superior al fijado para las mismas en los cuadros de superficie de la memoria del plan parcial."

Cumpliendo con lo establecido en dicho artículo, se reasigna la edificabilidad total de las parcelas originales a las nuevas parcelas, sin que exista merma o aumento de la edificabilidad total. Se distribuye la edificabilidad de la siguiente forma:

	SUPERFICIE SUELO	FRENTE VIARIO	OCUPACIÓN*	EDIFICABILIDAD m ² /m ²
RP-11.1	865.80 m ²	64.17 m	346.32 m ²	613.33
RP-11.2	840.56 m ²	42.03 m	336.22 m ²	613.33
RP-11.3	840.56 m ²	42.03 m	336.22 m ²	613.33
TOTAL	2,546.92 m²			1,840.00

*la ocupación máxima supone un 40% del total de la parcela. Art.76. 7.1.

2.2. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 10/2014 SOBRE ACCESIBILIDAD

En este Estudio de Detalle no se han modificado las rasantes de viales ni aceras establecidas por el Plan Parcial, por lo que se mantienen las justificaciones establecidas en este sentido en dicho documento, y en el proyecto de urbanización ya realizado, tramitado y aprobado.

2.3. ORDENANZA ESTÉTICA

En cuanto a condiciones de forma, estética, materiales o cualquier consideración que tenga que ver con la composición de las edificaciones y su integración en el entorno se mantiene lo establecido en el Plan Parcial.

2.4. INTERFERENCIAS ENTRE ESTUDIO DE DETALLE Y OBRAS DE URBANIZACIÓN EN EJECUCIÓN

Debido a la nueva parcelación establecida, se procede a analizar las interferencias que pudiesen producirse en cuanto a incompatibilidad de la implantación prevista con mobiliario urbano (papeleras, farolas, alcorques, plazas de aparcamiento, etc.), así como garantizar la acometida a todas las viviendas sin modificar las instalaciones de la urbanización ya ejecutadas.

De dicho análisis se desprenden las siguientes interferencias:

1.-Interferencias con mobiliario urbano:

Según el proyecto de urbanización, actualmente en ejecución, las interferencias que encontramos entre este ED y el mobiliario urbano previsto se reduce únicamente a la interferencia de un vado con una farola.

La nueva parcelación de este conjunto de parcelas se planifica para un total de 3 parcelas registrales para 6 viviendas pareadas, siendo la anterior parcelación de 4 parcelas registrales para 8 viviendas. En consecuencia se elimina 1 vado para acceso rodado. De esta reconfiguración el vado de la vivienda 11.2-A interfiere con la farola de alumbrado público dispuesta en la acera obligando a su desplazamiento 2m, en dirección paralela al vial y hacia la vivienda B de la parcela 11.4. Esta interferencia y

su solución se pueden ver en los planos "02.Plano de Información. Urbanización" y "05.Plano de Ordenación. Interferencias".

El resto de accesos a parcelas, rodados o peatonales, no presentan interferencias con los elementos de mobiliario urbano tales como farolas o papeleras, ni con las señales de tráfico previstas en el proyecto de urbanización.

La reubicación de la farola mencionado se traduce en los siguientes trabajos, que tendrían los consiguientes costes:

RESUMEN DE TRABAJOS DE CAMBIO DE POSICION DE LUMINARIA Y VALORACION:

UD. Desmontaje y traslado de báculo existente a nueva ubicación:	175,00 €
UD. Tapiado de arqueta 40x40 existente y sustitución por pavimento de 20 cm HM-20+4 cm mortero+ adoquín 20x10x8 cm :	150,00 €
UD. Corte de pavimento en adoquín existente, excavación y ejecución de arqueta y tapa 40x40 en nueva posición:	190,00 €
UD. Montaje de báculo de iluminación en nueva ubicación:	120,00 €

TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA:	635,00€
TOTAL (PC + 21% IVA):	635,00 + 133,35 = 768,35€

2.-Plazas de aparcamiento:

Las plazas de aparcamiento se reconfiguran en base a los nuevos vados de manera que **no afecta a la dotación mínima de plazas de aparcamiento**, como se puede comprobar en la documentación gráfica en la comparación de los planos "02.Plano de Información. Urbanización" y "05.Plano de Ordenación. Interferencias".

3.-Acometidas:

Las 3 parcelas objeto de este ED son parcelas registrales y catastrales que albergan cada una de ellas 2 sub-parcelas con su respectiva vivienda (*ver imagen 1*). Por tanto la parcela es común a ambas viviendas. Teniendo en cuenta esta consideración, todas las parcelas resuelven sus acometidas respetando las instalaciones de urbanización proyectadas y actualmente en ejecución. Se realiza la acometida, desde las arquetas de registro hasta los monolitos integrados en los cierres de las viviendas para albergar los registros obligatorios de servicios (según establecen sus reglamentos), como es agua, gas y electricidad.

Existen dos tipos de monolitos, individual y doble, que dan servicio a una o dos viviendas según el caso. La configuración de los mismos que se refleja en los planos "05" al "09" de este ED, y se justifica gráficamente como todas las viviendas quedan

perfectamente servidas sin alterar la instalación existente. Se accede directamente o por borde interior de parcela al monolito y desde el mismo se dota a cada vivienda de las conexiones necesarias, y en el caso de ser un monolito doble, mediante trazado por el interior de la parcela registral.

A continuación se describen las conexiones de cada parcela, reflejadas en los planos mencionados.

Parcela 11.1: Vivienda A y B

Las acometidas de agua, gas y suministro eléctrico y teleco se realizarán desde las arquetas actuales y con los entronques previstos en el proyecto de urbanización. Desde el registro de acometida, ubicado en el frente entre parcelas, se derivan a cada vivienda por el interior de la parcela.

Las acometidas a las redes de evacuación de aguas pluviales y residuales se realizarán manteniendo los actuales entronques.

Ver planos "*05.Plano de Ordenación. Interferencias*" y "*06.Plano de Ordenación. Acometidas. Parcela 11.1*" para ver la ubicación de arquetas exteriores, entronques, registro de acometidas y esquema de derivación por interior de parcela de las mismas.

Parcela 11.2: Vivienda A

Se proyecta un monolito para la vivienda, donde acometerán en perpendicular las canalizaciones de agua, gas y suministro eléctrico y teleco, que se realizarán desde las arquetas actuales y con los entronques previstos en el proyecto de urbanización. Dicho monolito alberga los registros de acometida de instalaciones de ambas viviendas. Desde estos registros de acometida, y siempre dentro de la parcela, se realizarán las derivaciones y conducciones oportunas hacia cada vivienda.

Las acometidas a las redes de evacuación de aguas residuales y pluviales se realizarán manteniendo los actuales entronques.

Ver planos "*05.Plano de Ordenación. Interferencias*" y "*07.Plano de Ordenación. Acometidas. Parcela 11.2*" para ver la ubicación de arquetas exteriores, entronques, registro de acometidas y esquema de derivación por interior de parcela de las mismas.

Parcela 11.2: Vivienda B

Se proyecta un monolito para la vivienda, donde acometerán en perpendicular las canalizaciones de agua, gas y suministro eléctrico y teleco, que se realizarán desde las arquetas actuales y con los entronques previstos en el proyecto de urbanización. Dicho monolito alberga los registros de acometida de instalaciones de ambas viviendas. Desde estos registros de acometida, y siempre dentro de la parcela, se realizarán las derivaciones y conducciones oportunas hacia cada vivienda.

Las acometidas a las redes de evacuación de aguas residuales y pluviales se realizarán manteniendo los actuales entronques. Dentro de la parcela se realizarán las derivaciones oportunas hacia cada vivienda.

Dichas conducciones se realizarán siempre fuera del área de movimiento.

Ver planos "*05.Plano de Ordenación. Interferencias*" y "*07.Plano de Ordenación. Acometidas. Parcela 11.2*" para ver la ubicación de arquetas exteriores, entronques, registro de acometidas y esquema de derivación por interior de parcela de las mismas.

Parcela 11.3: Vivienda A y B

Las acometidas de agua, gas, suministro eléctrico y teleco se realizarán desde las arquetas actuales y con los entronques previstos. La ubicación del monolito de registro de instalaciones (en el cierre frontal de sub-parcela 11.3-A) es inmediata, por lo que se realiza la acometida de las instalaciones sin problema. Desde estos registros de acometida, y siempre dentro de la parcela, se realizarán las derivaciones y conducciones oportunas hacia cada vivienda.

Las acometidas a las redes de evacuación de aguas residuales y pluviales se realizarán manteniendo los actuales entronques. Dentro de la parcela se realizarán las derivaciones oportunas hacia cada vivienda.

Dichas conducciones se realizarán siempre fuera del área de movimiento.

Ver planos "*07.Plano de Ordenación. Acometidas*" y "*08.Plano de Ordenación. Acometidas. Parcela 11.3*" para ver la ubicación de arquetas exteriores, entronques, registro de acometidas y esquema de derivación por interior de parcela de las mismas.

2.5. OTRAS CONSIDERACIONES

Para cualquier otra consideración no recogida en este Estudio de Detalle, se aplicará lo establecido tanto en el *PXMO 2014* de Oleiros como en el *PLAN PARCIAL SECTOR SUD-11 DORNEDA-CAMPO DE GOLF*.

3. PLANOS

01	Plano de Información. Planeamiento municipal
02	Plano de Información. Urbanización
03	Plano de Ordenación. Edificabilidad
04	Plano de Ordenación. Plano de imagen
05	Plano de Ordenación. Interferencias
06	Plano de Ordenación. Acometidas RP-11.1
07	Plano de Ordenación. Acometidas RP-11.2
08	Plano de Ordenación. Acometidas RP-11.3
09	Plano de Ordenación. Registros de acometidas

Oleiros, Marzo de 2021
El arquitecto,

Jaime Martínez Molina

Página en blanco