

ESTUDIO DE DETALLE
PARA DEFINIR LAS RASANTES DEL
POL CORUXO-I, OLEIROS.

Ayuntamiento de Oleiros, (A Coruña).

Promotores:

FLOGRAM PROPERTIES, S.L.

Arquitectos: Jorge Nimo Silva y Carlos Mezquita Fernández

OCTUBRE 2021

MEMORIA

1. DATOS GENERALES

1.1	PROMOTOR
1.2	TÉCNICOS REDACTORES
1.3	ANTECEDENTES
1.4	OBJETO, NECESIDAD Y CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

2. MARCO NORMATIVO

2.1	LEY 2/2016 DE 10 DE FEBRERO DEL SUELO DE GALICIA. LSG
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
2.3	PXOM DE OLEIROS

3. ORDENACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

3.1	ÁMBITO
3.2	PARCELAS AFECTADAS

4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA

4.1	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA
4.2	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS PRESCRIPCIONES LEGALES
	Ley del Suelo de Galicia
	Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial en materia de accesibilidad
	Justificación del cumplimiento de la normativa vigente en materia de habitabilidad

5. TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

PLANOS

INFORMACIÓN			
	IN-01	SITUACIÓN	1/5000
	IN-02	PLANO TOPOGRÁFICO	1/500
	IN-03	PLANO CATASTRAL	1/1000
	IN-04	PLANO DE ESTADO ACTUAL	1/500
	IN-05	PXOM OLEIROS. ORDENACIÓN URBANÍSTICA. MODIFICACIÓN PUNTUAL	1/1000
	IN-06	RED DE ABASTECIMIENTO	1/5000
	IN-07	RED DE SANEAMIENTO	1/5000
	IN-08	REPORTAJE FOTOGRÁFICO	S/E
	IN-09	REPORTAJE FOTOGRÁFICO	S/E
ORDENACIÓN			
	OR-01	ORDENACIÓN GENERAL SOBRE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	1/500
	OR-02	ORDENACIÓN GENERAL	1/500
	OR-03	ORDENACIÓN. RASANTES SOBRE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	1/500
	OR-04	ORDENACIÓN. RASANTES	1/500
	OR-05	PERFILES	1/300

1. DATOS GENERALES

1.1 PROMOTOR

Se redacta el presente documento a petición de:

FLOGRAM PROPERTIES, S.L., con C.I.F. **B-05.379.870.**, con domicilio en Avenida de Madrid, número 187, Lugo (27001).

Representantes:

ROI TABOADA RILO con N.I.F. 78.795.582-C. Representante principal

Mail de contacto: roi.taboada@aresa-agricola.com

JESUS ALBERTO MARTINEZ DAPENA con N.I.F. 33.316.302-C.

Mail de contacto: albertomd@collento.com

MIGUEL VALÍN PARDO con N.I.F. 33.316.234-K

Mail de contacto: miguelvalinpardo@gmail.com

Como propietario de las 2 parcelas con referencia catastral 3292608NH5939S0001IJ y 3292619NH5939S0001AJ

La Ley 2/2016, de 10 de febrero, 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. TÉCNICOS REDACTORES

Jorge Nimo Silva, con nº colegial 2.508 del Colegio de Arquitectos Galicia

Carlos Mezquita Fernández, nº colegial 2.403 del Col. de Arq. de Galicia.

Rúa Darwin, 11-bajo. Sta Cristina (Oleiros) CP 15172 Telf: 981.63.85.52

En representación de:

NIMO-MEZQUITA arquitectura S.L.P. C.I.F.: B-70122593

con nº colegial 20.012 del Colegio de Arquitectos de Galicia

Rúa Darwin, 11-bajo. Sta Cristina (Oleiros) CP 15172 Telf: 981.63.85.52

1.3. ANTECEDENTES

MODIFICACIÓN PUNTUAL PXOM:

Por Orden del 11 de julio de 2017 de la Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio, **se aprobó definitivamente la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PXOM DE OLEIROS, EN EL ÁMBITO DEL POL CORUXO-I, EXCLUYENDO LAS PARCELAS QUE TIENEN CULMINADO EL PROCESO DE CESIÓN Y URBANIZACIÓN.**

Esta modificación puntual obliga a la formulación del Estudio de Detalle que desarrolle la ordenación del volumen edificable teniendo en cuenta su posición en relación a los bienes

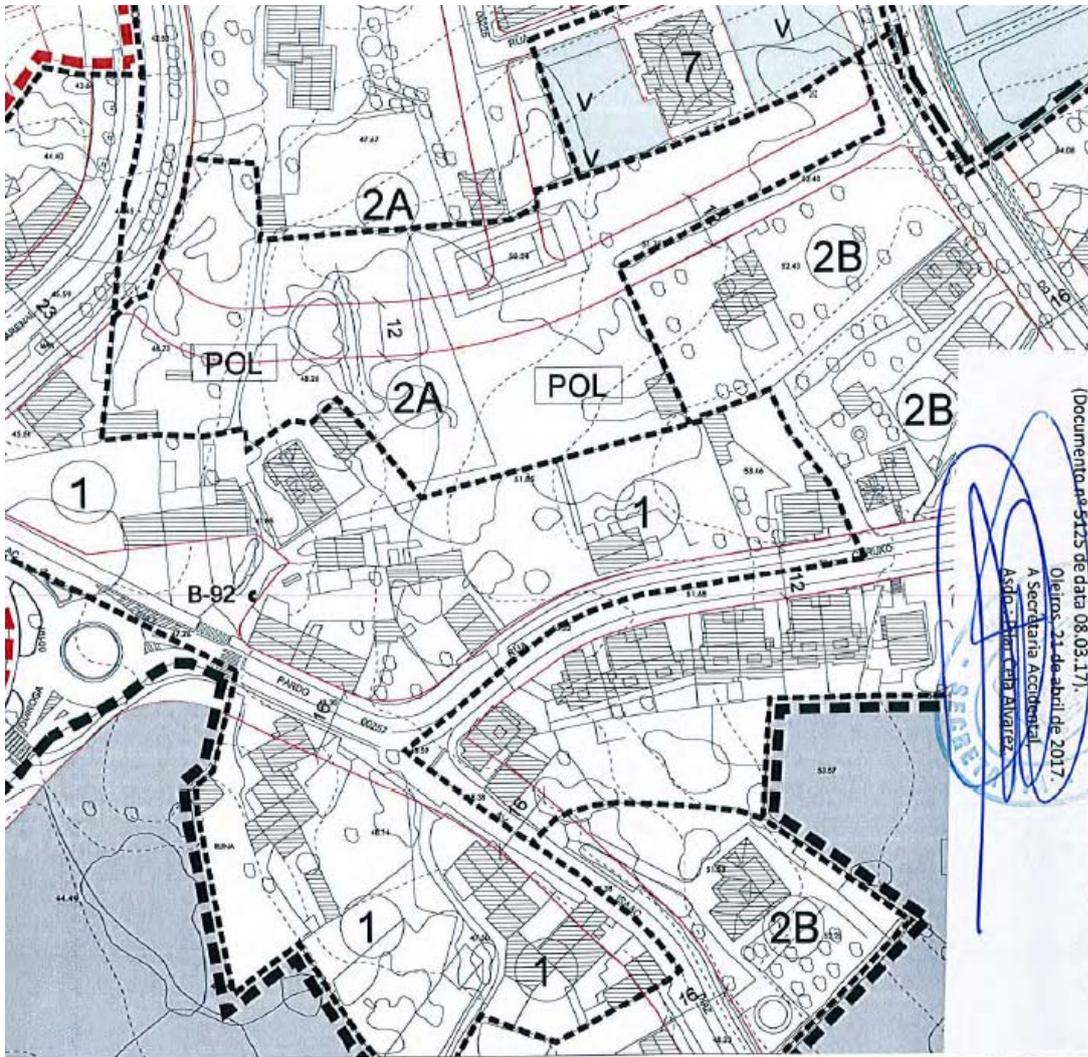
catalogados en el PXOM y deberá ser sometido al preceptivo informe vinculante de la Consellería competente en materia de Patrimonio Cultural.



DILIXENCIA: Para facer constar que polo Concello Pleno en sesión de data 30 de marzo de 2017, se acordou aprobar provisionalmente a MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DO PXOM NO AMBITO DO POL. CORUXO-I, EXCLUINDO AS PARCELAS QUE TEÑEN CULMINADO O PROCESO DE CESIÓN E URBANIZACIÓN (Documento nº 5125 de data 08.03.17).

Oleiros, 21 de abril de 2017.
A Secretaria Accidental,
Asdo.: Pilar Cela Alvarez

DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE OLEIROS NO ÁMBITO DO POL. CORUXO-I EXCLUÍNDO AS PARCELAS QUE TEÑEN CULMINADO O PROCESO DE CESIÓN E URBANIZACIÓN.



DILIXENCIA: Para facer constar que polo Concello Pleno en sesión de data 30 de marzo de 2017, se acordou aprobar provisionalmente a MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DO PXOM NO AMBITO DO POL. CORUXO-I, EXCLUINDO AS PARCELAS QUE TEÑEN CULMINADO O PROCESO DE CESIÓN E URBANIZACIÓN (Documento nº 5125 de data 08.03.17).

MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE OLEIROS NO ÁMBITO DO POL. CORUXO-I EXCLUINDO AS PARCELAS QUE TEÑEN CULMINADO O PROCESO DE CESIÓN E URBANIZACIÓN. (RESOLUCIÓN Nº 1158/16)

ALTERNATIVA DE ORDENACION 2

**DOCUMENTOS MODIFICADOS:
MEMORIA DE ORDENACIÓN.**

a.3.) *Cadro de xustificación de cumprimento dos estándares de reserva mínima e dotacións no capítulo C.2 "Memoria detallada da ordenación", apartado 2.9. "Cumprimento da cesión de equipamentos. Límites de sostibilidade".*

POLÍGONOS E PERIS EN	SITUACIÓN	SUP.	EDIFICAB. (M2/M2)	SUP. CONSTR. RESID.	ESTÁNDARES		CESIÓNES PREVISTAS	
					Z.V.	EQUIP.	Z.V.	EQUIP.
SOLO URBANO NON CONSOLIDADO		AMBITO (M2)						
...
POL	Coruxo 1	7.582	0,6	4.457			0	0
...
DISTRITO SANTA CRUZ-DORNEDA		156.259		63.667	11.803	6.557	24.297	6.600

CAMBIO DE SISTEMA DEL POLÍGONO:

En Enero de 2021, los propietarios originales (ALMA-ZEN BARBANZA SL y Manuel Fdez Portela) de las parcelas incluidas en el POL CORUXO-1, solicitan el cambio de sistema de cooperación a concierto para el desarrollo de dicho polígono.

Según Decreto 752/2021 de 22 de Febrero de 2021: resolución

Por todo o que, en uso das facultades outorgadas pola lei, dito a seguinte **RESOLUCIÓN:**

PRIMEIRO.- Dar conformidade ao escrito presentado R.E. Nº 2021000357 o 12 de xaneiro de 2021 polo que José Ignacio Peleteiro Bandín, en representación de ALMA-ZEN BARBANZA S.L., e Manuel Fernández Portela, solicitaron o cambio de sistema de cooperación a concerto para o desenvolvemento do Polígono I Coruxo, en Liáns, coa seguinte condición:

- Tramitarse conxuntamente a aprobación inicial do estudo de detalle e do cambio de sistema de cooperación a concerto.

SEGUNDO.- Requirir a José Ignacio Peleteiro Bandín, en representación de ALMA-ZEN BARBANZA S.L., e a Manuel Fernández Portela para que no prazo de 2 meses contados desde a notificación deste acordo presente o ESTUDO DE DETALLE DO POLÍGONO I CORUXO, en Liáns.

TERCEIRO.- Advertir de que o incumprimento do prazo de presentación do Estudo de Detalle comportará a caducidade do expediente do cambio de sistema de actuación.

CUARTO.- Notificar a José Ignacio Peleteiro Bandín, en representación de ALMA-ZEN BARBANZA S.L., a Manuel Fernández Portela e a Lumieira Gestión Urbanística S.L."

Existe **ACTA DE CONFORMIDADE A CESIÓN DE TERREOS PARA A EXECUCIÓN DE UNHA BEIRARUA E CARRIL-BICI ENTRE CORUXO DE ARRIBA E SANTA CRUZ NA RUA CONCEPCION ARENAL**, del 20 de Abril de 2006, en la que el Concello se compromete a reconocer como superficie bruta en futuros expedientes de ejecución del planeamiento los **100,53m2 cuya cesión se anticipa**. Se adjunta como anexo.

Los propietarios originales (ALMA-ZEN BARBANZA SL y Manuel Fdez Portela) venden sus 2 propiedades (dentro del POL-CORUXO 1) a **FLOGRAM PROPERTIES, S.L.** en escritura pública, realizada ante notario el día 22 de abril de 2021, que se adjunta.

Por ello, ya se encarga este E.D. a nombre de los actuales propietarios, **FLOGRAM PROPERTIES, S.L.**

1.4. OBJETO, NECESIDAD Y CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto matizar y concretar con más detalle las determinaciones contenidas en la modificación puntual del PXOM, para este polígono de Suelo Urbano No Consolidado POL CORUXO-1, en concreto:

- Establecimiento de rasante del viario de nueva construcción previsto en el ámbito, tanto interiores como en su contacto con el suelo urbano circundante.
- Proponer cotas de referencia para la implantación de los futuros volúmenes edificables y sus espacios libres privados, así como disponer de accesos rodados a las parcelas.
- Proponer una ordenación del volumen edificable teniendo en cuenta su posición con respecto a los bienes catalogados próximos.

Estos aspectos, tiene como finalidad resolver la ordenación urbanística de modo que permita elaborar la reparcelación y el proyecto de urbanización para la ejecución del vial pendiente y las parcelas edificables resultantes.

La redacción del Estudio de Detalle queda justificada por:

- la propia exigencia de la modificación puntual de la redacción del estudio de detalle que deberá ser sometido al preceptivo informe vinculante de la Consellería competente en materia de Patrimonio Cultural.
- La topografía del terreno y la ordenación prevista en el PXOM, hace necesario definir las rasantes del nuevo viario y su conexión con los viales existentes (Avd. Concepción Arenal por el Oeste y Rúa do Souto por el Este y su conexión central con rua Gaivoteira).
- La definición más exacta de las condiciones de partida para el documento de parcelación que concrete los derechos y deberes de los propietarios incluidos en el ámbito.

Con la modificación puntual del PXOM, ya se ha realizado la tramitación del EIA.

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, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Plan Xeral de Ordenación Municipal, aprobado por Orde de 11.12.2014 da C.M.A.T.I. publicado en:
DOG Nº16 de 26.01.2015
BOP Nº29 de 12.02.2015.

Modificación Puntual nº 2 del Pxom de Oleiros, en el ámbito del POL CORUXO-1, aprobado por Orden de 11.07.2017 publicado en:
DOG Nº166 de 01.09.2017
BOP Nº161 de 25.08.2017.

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 únicamente se completan y reajustan las rasantes del nuevo vial sin modificar ninguna cuestión relativa a las alineaciones (se mantienen las fijadas en la M.P. del PXOM).

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 mismo en el artículo 193, lo siguiente:

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).

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.

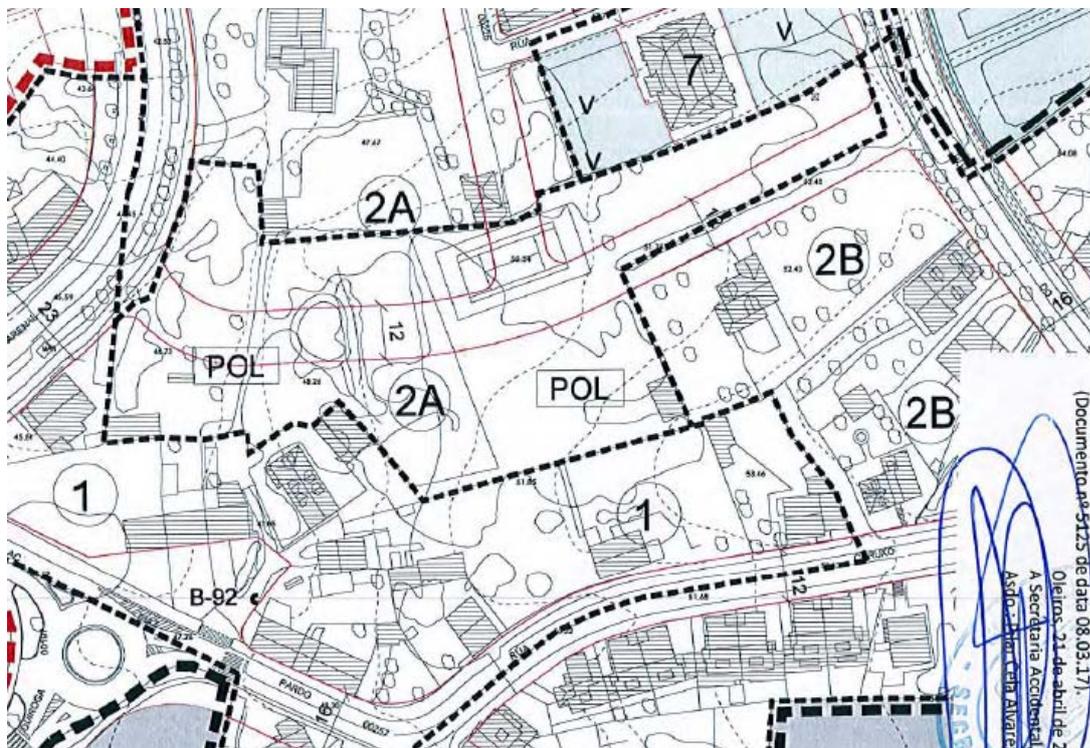
Los objetivos que recoge el presente Estudio de Detalle se encuentran dentro de las competencias establecidas por el Reglamento de la Ley del suelo, en el art. 192.

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

2.3. PXOM DE OLEIROS

La Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Municipal de Oleiros del año 2014 y su modificación puntual aprobada definitivamente el 11 de Julio de 2017, constituyen la base de ordenación urbanística del presente Estudio de Detalle.

El PXOM fija las alineaciones, regula los usos principales y compatibles, así como todos aquellos aspectos contemplados según lo dispuesto en la ordenanza 2A de ciudad jardín, variante "A" de vivienda familiar en línea.



No es objeto del Estudio de detalle alterar ninguna cuestión en cuanto a alineaciones y ordenación parcelaria recogida en el PGOM, sino concretar más específicamente sus rasantes y su integración con el entorno.

3. ORDENACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

3.1 ÁMBITO

El ámbito objeto del Estudio de Detalle se encuentra actualmente en Suelo Urbano No Consolidado y se desarrolla sobre la superficie total del POL CORUXO-1:

-Superficie POL CORUXO-1 según la modificación Puntual con A.D. del 11/07/2017: **7.582 m²**.

Tras realizar el levantamiento topográfico, se realizan pequeños ajustes en la delimitación del ámbito con el fin de ajustarse a la realidad física existente y a los límites de propiedad, resultando una Superficie total del ámbito POL CORUXO-1 de **7.630,12 m²**. En el ámbito no se incluye la zona en contacto con el viario, al Este de la parcela, en rúa do Souto, en un talud existente, ajustándose el límite del ámbito a la realidad física de la acera, que actualmente está ejecutando la Diputación, según su proyecto técnico de trazado de travesía en Rúa do Souto.



Conexión desde Avd. Concepción Arenal (Oeste)



Conexión desde Rúa do Souto (Este)



3.2 PARCELAS AFECTADAS

REF EN PLANO	PROPIEDAD	REFERENCIA CATASTRAL	SUP. CATASTRAL	INCLUSIÓN EN EL ÁMBITO	SUPERFICIE S/ TOPOGRÁFICO (m ²)	CUOTA DE PARTICIPACIÓN
(*)	TOTAL ÁMBITO POL CORUXO-1				7.630,13 m²	
1	FLOGRAM PROPERTIES, S.L.	3292619NH5939S0001AJ	2105,00	Parcial	1.558,00 m ²	100,00%
			(*) Acta de conformidad cesión	Parcial	100,53 m ²	
2		3292608NH5939S0001IJ	6865,00	Parcial	5.971,60 m ²	

(*) Según Acta de conformidad de cesión del 20 de Abril de 2006, en la que la propietaria de la parcela 1 (Ref. Catastral **3292619NH5939S0001AJ**) cede **100,53m²** para viales, y el Ayuntamiento se compromete a incluir esta superficie de cesión dentro de la parcela bruta, en los expedientes que se tramiten para la ejecución del planeamiento.

Edificaciones y arbolado existentes

En la parcela 1 con referencia catastral 3292619NH5939S0001AJ, existe actualmente un cobertizo con una superficie catastral de 69 m² y un hórreo sin ningún tipo de protección ni catalogación en PXOM, ni viene reflejado en catastro, al carecer de importancia.

En la parcela 2 con referencia catastral 3292608NH5939S0001IJ, existe actualmente un cobertizo con una superficie aproximada de 57 m² que no viene reflejada en catastro.

Se incluye en el plano de estado actual IN-04, la posición de los árboles de porte existentes, su posición referenciada, especie, diámetro del tronco y compatibilidad o no con la ordenación. En los planos de ordenación se incluyen los árboles a mantener.

Dentro de las manzanas resultantes se podrán talar los árboles necesarios que afecten a la implantación de las edificaciones y su entorno próximo, así como las zonas de piscina y esparcimiento de jardín, justificadas por la orientación y el soleamiento.

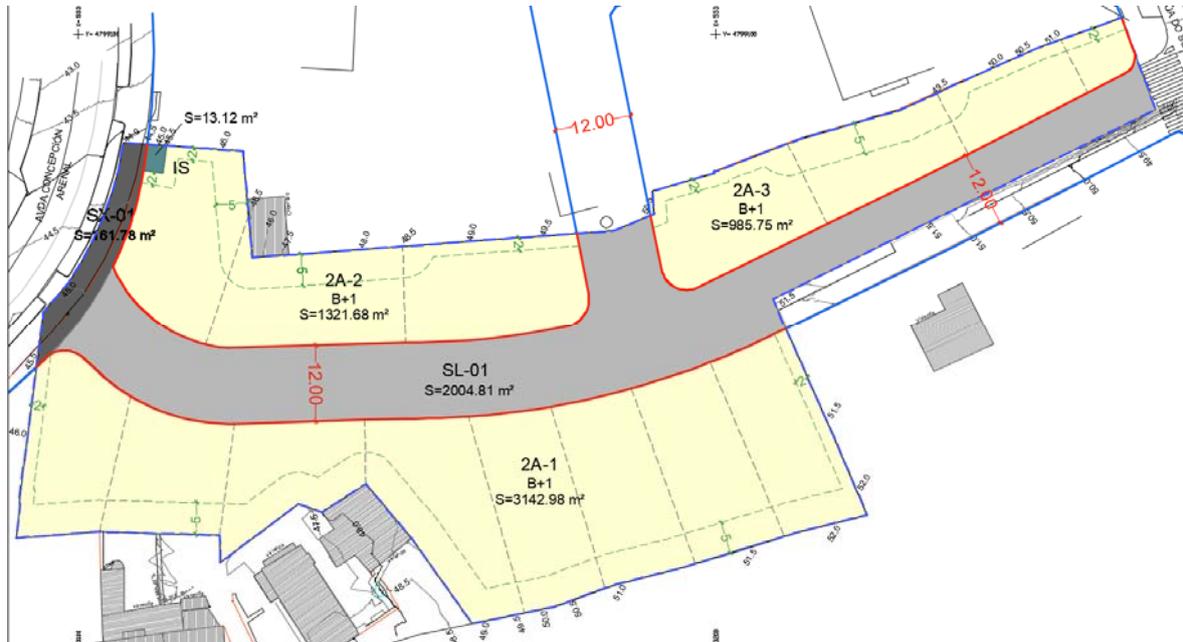
Se mantendrá en arbolado existente en la zona de vial, en la medida de lo posible, pudiéndose talar el arbolado que afecte a la circulación y a los accesos de las viviendas, intentando mantener el criterio grafiado en este plano.

4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA

4.1 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

4.1.1.ORDENACIÓN

La ordenación es el resultado de las alineaciones previstas en el PXOM, de lo que resultan tres manzanas (2A-1, 2A-2 y 2A-3) que se regularán de acuerdo a los criterios definidos en la ordenanza 2A de Vivienda familiar en línea.



SUPERFICIE ÁMBITO S/PXOM

7.582,00 m²

SUPERFICIES SUELO			
Zonificación	Código	SUPERF.	%
Suelo Urbano Residencial Extensivo	2A-1	3.142,98 m ²	41,19%
	2A-2	1.321,68 m ²	17,32%
	2A-3	985,75 m ²	12,92%
Infraestructuras de servicios (C.T.)	IS	13,12 m ²	0,17%
TOTAL SUP. NETA ÁMBITO		5.463,53 m²	
Sistema local de infraestructuras de comunicación	SX	161,78 m ²	0,02 m ²
Sistema general de infraestructuras de comunicación	SL	2.004,81 m ²	26,27%
TOTAL SUP. BRUTA ÁMBITO		7.630,12 m²	100%

4.1.2.RASANTES

RASANTE DE VIAL:

Para definir las **rasantes del vial de nueva construcción**, ha de respetarse la realidad topográfica en las zonas de conexión del ámbito con este nuevo vial. Para ello, y tras realizar el levantamiento topográfico correspondiente, se definen estas cotas de conexión como sigue:

- Entronque con la Avd Concepción Arenal: Cota + 45,00 m
- Entronque con Rúa do Souto: + 49,00 m
- Entronque con Rúa da Gaivoteira: + 50,00 m

La Diputación está ejecutando actualmente la acera de este vial, según su proyecto técnico de trazado de travesía en Rúa do Souto.

En la zona de conexión con la Rúa do Souto ya existe parte de este vial ejecutado, por lo que se continuarán las cotas ya consolidadas en la otra mitad a ejecutar. Se realizará una transición entre las aceras de la Diputación y este vial existente y con la misma solución se continuarán nuestras rasantes en la ampliación de este vial.

En la zona de conexión con la Rúa da Gaivoteira, se tomará como referencia la cota +47,70m (esquina de la calle actual). Existe expediente de licencia de obra en la parcela que hace esquina (ref. catastral 3292604NH5939S), y se continua la rasante fijada en este exp de obra mayor de viv unifam, el cual fija las rasantes de su zona de cesión a viales (ampliac de rua gaivoteira) y con el que se empalma nuestro ramal de vial.

Partiendo de estas cotas, se define según el plano de ordenación OR-03 y perfiles OR-04 las rasantes del nuevo vial.

Tal y como se observa en el levantamiento topográfico, el ámbito tiene un poco de desnivel, sobre todo en la zona oeste, que va de la cota +45,00 m (en su conexión con la Avd. Concepción Arenal) a la cota +50,00m en el cruce del nuevo vial con la futura conexión con la Rúa da Gaivoteira. El siguiente tramo del vial (zona Este del ámbito) hasta su conexión con la Rúa do Souto, solo debe resolver un metro de desnivel (de la +50,00 m a la +49,00m).

Este vial, que articula el ámbito, es un Sistema Local. Únicamente está considerado como Sistema General el frente de la Avenida de Concepción Arenal.

COTAS DE PLATAFORMAS DE IMPLANTACIÓN DE MANZANAS:

Además de definir las rasantes del vial, este Estudio de Detalle también **propone cotas de referencia para la implantación** de los futuros volúmenes edificables y sus espacios libres privados, en las manzanas 2A-1, 2A-2 y 2A-3.

Para ello, se proponen plataformas de implantación adaptadas a la nueva rasante del vial definida, intentando generar los menores escalonamientos posibles entre cada plataforma, respecto al vial, y entre las plataformas y las parcelas colindantes con el ámbito.

Las cotas propuestas de implantación, coinciden en el punto medio de cada tramo con la rasante propuesta para la calle, o como máximo con el punto más alto del tramo, siempre que no genere una contención mayor de 1.20m. Ver plano OR-05 de perfiles.

En la manzana 2A-1 los escalonamientos entre las plataformas propuestas, son como máximo de 1m. En la manzana 2A-2, estos escalonamientos llegan hasta 1.70 m de altura, y en la manzana 2A-3 se proponen plataformas escalonadas a 0.50m.

Los desniveles que se generen entre las alineaciones y las cotas de las plataformas propuestas, se resolverán con **muretes de altura máxima de 1.20m.**

Existen zonas en las que, debido al desnivel del nuevo vial, no es posible mantener un desnivel inferior a 1.20m entre cada plataforma o entre plataformas y vial. En estos casos, se resolverán los encuentros con taludes hasta llegar a las cotas de las plataformas de implantación propuestas.

De este modo, en los entronques, tanto con la Rúa do Souto como con la Avd. Concepción Arenal, no se superan el 1.20m de altura entre las plataformas propuestas (cota +49,00m y cota +46,00, respectivamente) y las rasantes existentes en las aceras de estos viales.

En los planos OR-04 y OR-05 de ordenación y perfiles, se definen estas cotas de referencia para la implantación. Las líneas discontinuas que figuran en los planos de ordenación, no son líneas de parcela sino límites de las cotas de referencia de las plataformas de implantación.

La cota de rasante de asentamiento de planta baja, es al efecto de medición de alturas, y define el volumen máximo que puede alcanzar la edificación. Se podrán nivelar las parcelas resultantes en los proyectos de edificación, hasta estas cotas de plataformas de implantación, sin generar en ningún caso, contenciones de más de 1.20m.

La rasante final de las plataformas podrán ser horizontales, según las plataformas de referencia planteadas, si bien en sus frentes en contacto con la acera, cuando quede por encima de la misma en una dimensión superior a 1,20 m, se tratará como talud ajardinado de pendiente máxima 45°, no pudiendo sobrepasar los muros de cierre hacia el vial la altura máxima de 1.20 m.

La cota concreta que adopte la planta baja de la futura edificación, puede estar por debajo de esta rasante de asentamiento o por encima de la misma, siempre que la medición de alturas se haga desde dicha cota y que por lo tanto no se supere la máxima permitida.

Estos aspectos, tiene como finalidad resolver la ordenación urbanística de modo que permita elaborar la reparcelación y el proyecto de urbanización para la ejecución del vial pendiente y la obtención de las parcelas edificables resultantes.

4.1.3.ORDENACIÓN DEL VOLUMEN EDIFICABLE

Uno de los objetivos de este Estudio de Detalle es la ordenación del volumen edificable, por lo que se incluyen los siguientes contenidos:

4.1.3.1.-Asignación concreta por manzanas de los volúmenes edificables (edificabilidades) y número máximo de viviendas.

El aprovechamiento edificatorio del ámbito según la ficha del polígono es de 0,60 m²/m² sobre la superficie del polígono, es decir:

Aprovechamiento = Sup. ámbito 7.630,12 m² x 0.60 m² / m² = **4.578,07 m²**, de los cuales un 10% serán del Ayuntamiento, es decir, 457,81 m².

APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO				
Zonificación	Código	Nº máx. Viviendas	SUPERF.	%
Suelo Urbano Residencial Extensivo	2A-1	8	2.633,61 m ²	57,53%
	2A-2	3	1.107,48 m ²	24,19%
	2A-3	3	825,99 m ²	18,04%
Infraestructuras de servicios (C.T.)	IS		10,99 m ²	0,24%
EDIFICABILIDAD SECTOR		14 viv.	4.578,07 m²	100,00%

Nota 01: corresponde al Ayuntamiento un 10% de dicha edificabilidad, a plasmarse en una de las tres manzanas

Nota 02: El reparto de edificabilidad se realiza proporcionalmente en función de la superficie neta de cada manzana: 4,578,07 m² / 5,463,53 m² = 0,83793298

Edificabilidad: Sup ámbito 7.630,13 m² x 0,60 = 4.578,08 m²

() Según Acta de conformidad de cesión del 20 de Abril de 2006, en la que la propietaria de la parcela 1 (Ref. Catastral 3292619NH5939S0001AJ) cede 100,53m² para viales, y el Ayuntamiento se compromete a incluir esta superficie de cesión dentro de la parcela bruta, en los expedientes que se tramiten para la ejecución del planeamiento.*

4.1.3.2.-Área de movimiento de la edificación por manzana. Se grafían en los planos de ordenación los retranqueos mínimos exigibles que dejarán definida el área de movimiento de la futura edificación.

- Retranqueo a linderos: 2m
- Retranqueo posterior: 5m

En los proyectos de edificación también se cumplirán los siguientes retranqueos a los linderos resultantes de la futura reparcelación, según el criterio de la ordenanza 2A del PXOM:

- Retranqueo a linderos: 2m
- Retranqueo posterior: 5m

4.1.3.3.-Condiciones estéticas y de composición de las edificaciones complementarias a la ordenanza 2A.

Siendo este un documento que ordena el conjunto del polígono, se define la posición de las futuras edificaciones para conseguir una ordenación homogénea del ámbito.

En las parcelas con dos frentes, llegará con contactar en una de las alineaciones.

1.-Posición de la edificación con respecto al vial:

Se fija un sistema de ordenación por edificación en línea de fachada, para conseguir una homogeneidad de las propuestas volumétricas. Para ello, es obligatorio que alguna zona de la vivienda, garaje o porche, esté en contacto con la alineación.

Debido a la casuística de los diferentes tipos de manzanas y orientaciones, se permitirá posiciones variadas, cumpliendo con el párrafo anterior.

2.-Condiciones estéticas en relación con las condiciones de adosamiento para impedir la aparición de medianeras: si se realizan pareados o adosados, deberán realizarse de manera conjunta.

3.-Uniformidad en la estética de la edificación evitando contrastes entre tipologías.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 114 del PGOM, en cuanto a Protección del ambiente, Fachadas, Cerramientos, Cubiertas, Protección del arbolado, Consideraciones del entorno e Integración ambiental, en lo no regulado específicamente en la presente normativa.

Condiciones estéticas para las construcciones:

1. Se considerarán como fachadas todos los parámetros que dan cierre a las construcciones. Se extremará el cuidado estético en las fachadas con criterios de integración paisajística.

2. Se intentará en la medida de lo posible integrar la vegetación existente en los proyectos de edificación que se planteen.

3. Se procurará cierta uniformidad en el diseño de los cierres de parcela y de las manzanas en cuanto al cumplimiento de la altura de cornisa y altura máxima de la edificación, así como la sencillez constructiva y estructural en el tratamiento de las cubiertas

4. En la elección de los materiales de fachada se primará la calidad, empleándose preferentemente piedra, madera o símil u otros materiales en tonos y despieces acordes a criterios de composición definidos en el proyecto de edificación.

Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados.

5. Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado, así como sus cierres de parcela.

6. Las construcciones auxiliares deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con nivel de calidad similar al de la edificación principal.

7. El proyecto de edificación cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los parámetros exteriores prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.

8. El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios interiores de las parcelas no ocupados por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, prohibiéndose los elementos

accesorios que pueda dañar la estética del conjunto urbanizado.

9. Se permitirán muretes de protección de vistas, dentro de cada parcela, sin invadir los retranqueos y con una altura máxima de 3m con nivel de calidad similar al de la edificación principal.

4.-Es obligatorio aplicar la Guía de Colores y Materiales de Galicia aprobada por la Xunta.

5.-Condiciones estéticas de los cierres que garanticen la uniformidad en el frente del nuevo vial.

Tipología:

Los cierres de parcela estarán constituidos por una parte opaca de 0,60 m de altura máxima, y podrán llegar a los 1,80 m a base de tela metálica rígida, (no permitiéndose malla de simple torsión), u otros elementos calados a base de postes verticales metálicos, de forma rectangular, L o Z (calado mínimo del 50%), cumpliendo el criterio de normativa del Ayuntamiento.

Materiales:

La banda opaca de los cerramientos deberá ejecutarse con piedra de granito o caliza, como la fachada de la vivienda en la alineación, o acabado de hormigón visto, no permitiéndose los bloques de hormigón u otros elementos de fábrica, excepto que sean debidamente revestidos y pintados en colores en tonalidades negras o grises, acordes con la edificación de la parcela.

Si fuera necesario ejecutar muros de contención, solamente se permitirán hasta una altura máxima de 1,20 metros, debidamente revestidos o pintados en tonalidades negras o grises. Se permitirán en hormigón visto. Podrá complementarse su composición con red metálica y cerramiento vegetal con las mismas condiciones que los muros de cierre definidos anteriormente.

Todos los cierres del ámbito deberán ser homogéneos, con las mismas características estéticas de acabados y calidades, para mantener la uniformidad en la calle.

Dichos cierres deberán quedar integrados con las fachadas resultantes de las edificaciones o garajes de planta baja, en línea de alineaciones.

Una vez definido un criterio inicial de los proyectos de edificación, se deberá mantener dicho criterio estético para el resto de los cierres.

La plantación de árboles y setos vegetales que completen el cierre puntualmente, se regularán por la normativa civil y serán de especies autóctonas.

En ningún caso se permitirá el final de vallas con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

Para el resto de los parámetros urbanísticos, se mantienen las determinaciones de la ordenanza 2A de Vivienda familiar en línea, establecidas en el PXOM de Oleiros:

A. Variante 2A. De vivenda familiar en liña

1. **Definición e ámbito.**

Comprende esta ordenanza zonas dos núcleos urbanos edificadas con predominio de vivenda unifamiliar segundo se define nos planos de ordenación e que se pretende completar cun tipo de edificación en cidade xardín en fileira.

2. **Sistema de ordenación.**

Fíxase un sistema de ordenación por edificación en liña de fachada permitíndose a edificación illada, pareada ou adosada. Será obrigatorio o adose a lindeiros cando na parcela contigua exista unha edificación que presenta dita disposición ou cando medie acordo entre propietarios con inscrición rexistral en ámbolos dous casos da carga así pactada.

3. **Parámetros e condicións de edificación.**

A ocupación máxima de parcela será do 30% cunha altura máxima de 7,00 m, equivalente a baixo e unha planta.

Se a topografía do terreo o aconsella poderá autorizarse que se acade unha ocupación máxima de ata o 60% cumprindo o resto dos parámetros de altura, fronte mínima, recuados e demais desta ordenanza, coa excepción de que a altura do cumio non superará 1,50 metros en vez dos 3,50 regulados no artigo 113.6. No caso anterior non se excederá a edificabilidade de 0,75 m²/m². O cómputo de edificabilidade farase, en todo caso, de acordo co artigo 113.8 desta Normativa.

En edificación illada ou pareada establécese un recuado mínimo a lindeiros de 2 metros, e de 5 metros ó lindeiro posterior en tódolos casos.

A inclinación máxima dos faldróns de cuberta será de 30°. Autorízase o aproveitamento baixo cuberta e por riba da altura máxima nas mesmas condicións que as reguladas para a ordenanza 1.

Para ser susceptible de edificación a parcela haberá de ter unha fronte de polo menos 6 metros en contacto co viario público sobre o que se apoie.

Nas áreas de ordenanza 2A incluídas en polígonos delimitados para a xestión do solo urbano non consolidado, e non incluídas nas ordenanzas singulares definidas no artigo 133 das presentes Normas, o aproveitamento edificatorio será de 0,60 m²/m² sobre a superficie do polígono.

Excepcionalmente permitirase a edificación de vivenda unifamiliar individual en parcela e fronte menor ó mínimo aquí establecido cando dita parcela, atopándose entre dous colindantes edificadas con anterioridade á aprobación do Plan que se revisa, non proceda de segregacións posteriores ou entre parcelas nas que sexa imposible a normalización coas colindantes, e cumpra cos restantes parámetros e condicións de edificación. En zonas urbanas consolidadas pola edificación poderanse estudar solucións singulares para o completamento das parcelas que teñan quedado intercaladas entre as edificacións existentes xustificándose caso a caso o incumprimento doutros parámetros na solución arquitectónica proposta.

Para os efectos de parcelacións a parcela mínima será de 300 m², nas edificacións agrupadas en fileira de promoción conxunta esixirase para o conxunto da actuación unha parcela neta mínima equivalente a 300 m² e unha fronte mínima igualmente equivalente de 6 metros por cada vivenda.

Cando a configuración da parcela o faga aconsellable para os efectos de racionalizar o aproveitamento urbanístico en relación ó completamento da trama urbana, autorizaranse estudos de detalle que teñan por obxecto reordenar o volume edificable e a súa disposición nas parcelas, reaxustar aliñacións e rasantes en beneficio do dominio público e establecer as condicións estéticas e de composición complementarias ás do planeamento. O ámbito dos estudos de detalle será como mínimo o da parcela obxecto de reordenación volumétrica e abranguerá a un mínimo de tres edificacións que poderán adoptar as posicións dentro das parcelas que estableza o Estudio de Detalle, cumprindo os recuamentos mínimos e resto de parámetros de ordenanza.

I. Edificación auxiliares.

Será obrigatoria a previsión de dúas prazas de garaxe na parcela por cada vivenda e por cada 150 m² de edificación ou fracción. Autorízanse garaxes en categoría 1ª e 2ª.

Os sotos e semisotos non computarán edificabilidade, nos termos do art. 113.8 desta Normativa, se ben os sotos estarán dentro da altura máxima permitida.

Igualmente permítense pequenos almacéns, dependencias de servizo e bodegas que computarán ocupación e terán unha altura máxima de 3 m medidos ata a cumieira. Poderán adosarse á edificación principal e ós lindes da parcela por detrás da liña de fachada sen prexuízo de terceiros.

5. Aliñacións e rasantes.

As aliñacións serán as establecidas no plano de ordenación. A construción da edificación poderá recuarse da aliñación ata un máximo de 3 metros, procurando a integración na liña dominante no treito de rúa, adosándose ás medianeiras existentes e continuando as aliñacións das fachadas existentes. O acceso ás edificacións nivelarase coa beirarrúa en contacto coa calzada.

6. Usos.

Estarase ó disposto pola ordenanza 1.

Nas parcelas con fronte á Avenida das Mariñas autorízanse igualmente os usos hoteleiros con categoría 1ª e comercial con categoría 1ª.

CARÁCTER DEL VIAL PROPUESTO

1. El diseño de la vía interior al ámbito se realizará según la Ordenanza para la redacción de Proyectos de Urbanización, control de las obras y recepción de estas, en el Ayuntamiento de Oleiros y las Instrucciones técnicas para obras hidráulicas en Galicia. La red viaria proyectada tendrá todas sus calzadas pavimentadas, arboladas en su caso según la sección definida para cada una de ellas, disponiendo de drenaje y escorrentía adecuados.
2. El espacio viario deberá de integrar en la medida de lo posible la vegetación existente. Se primará el uso peatonal sobre el de los vehículos, limitándose la velocidad en la zona y realizando una urbanización de coexistencia, evitando los escalonamientos de los pavimentos, que facilitarán la accesibilidad universal.
3. No se permite ningún tipo de edificación, salvo amueblamiento urbano y servicios urbanos.
4. Las plazas reservadas para uso de personas con movilidad reducida, de acuerdo con el Decreto 35/200, de 28 de enero, por lo que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de Galicia. La pendiente máxima del vial propuesto no excederá del 6%.
5. Las superficies de estacionamiento tendrán el tratamiento superficial y arbóreo adecuado.
6. Conservación de los ejemplares arbóreos de interés existente.
En todo caso, se podrá proceder a la eliminación de aquellos ejemplares si:
 - Resulta indispensable para materializar las previsiones previstas.
 - Su estado fitosanitario así lo aconsejase.
 - Resulta necesario para garantizar la seguridad vial.
 - Entorpecen el acceso rodado a la parcela, justificándolo en el proyecto de edificación.

Se grafía en los planos correspondientes los árboles existentes y los que será necesario

mantener.

Tras conversación con el departamento de servicios del Ayuntamiento, no es necesaria la localización y dimensiones de reserva para contenedores, ya que, al ser en vía pública, no precisa de una parcela específica.

4.2 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS PRESCRIPCIONES LEGALES

4.2.1 LEY DEL SUELO DE GALICIA

En cuanto a las competencias y limitaciones de un Estudio de Detalle que estipula la LSG, se justifica a continuación que el presente documento cumple las limitaciones competenciales.

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 en el Estudio de Detalle en vigor.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

Se mantiene el aprovechamiento urbanístico del Estudio de Detalle en vigor.

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

No se alteran las superficies destinadas a viales como a espacios libres y dotaciones públicas.

d) Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrollen o completen.

La apertura del vial de uso público prevista, está contemplada en el PXOM.

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

Se mantiene la ocupación máxima del suelo, y se mantienen las alturas máximas de la edificación y la intensidad de uso determinadas en la ordenanza 2A de aplicación.

f) Parcelar el suelo.

No se prevé la parcelación de suelo en el ámbito del presente Estudio de Detalle.

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

No se infringe ninguna limitación del PGOM de Oleiros.

h) Establecer nuevos usos y ordenanzas.

No se establece nueva ordenanza ni nuevos usos.

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.

Dotación de aparcamientos

Según el artículo 75 del RLSG,

Características de la dotación de aparcamientos, se reservará el suelo necesario para localizar las plazas de aparcamiento de carácter público, en la proporción establecida en el artículo 69.1.c).

c) Plazas de aparcamientos de vehículos: una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, de las que, como mínimo, la cuarta parte debe ser de dominio público (artículo 42.2.c) de la LSG).

La superficie edificable del ámbito es de **4.578,07 m²**, por lo que será necesaria la dotación de **46 plazas de aparcamiento**, de las cuales **12** serán de dominio público que se situarán en el nuevo vial.

Las plazas de aparcamientos públicas proyectadas cumplirán con las características detalladas en el artículo 75 del RLSG:

-Se localizan en los espacios públicos anexos al viario.

-Se localizan en espacios de uso exclusivo de carácter público con las siguientes condiciones:

-La superficie mínima por plaza de garaje, incluyendo la parte proporcional de accesos es superior a 20 m².

-Se plantean 4 árboles, con el fin de dar cumplimiento a la exigencia establecida en el artículo 75.a) 2º de un mínimo de 1 árbol por cada 3 plazas de aparcamiento (si bien se mantienen a mayores parte del arbolado existente en la zona de viales, en donde se pueda aprovechar, según se definirá en el proy de urbanización).

-Las plazas de aparcamiento cuentan con una superficie rectangular de dimensiones mayores a 2,20 x 4,50 metros en ambos casos. Se proyectan de 2,40 x 4,70 tal y como lo contempla el PXOM.

-Se contempla una plaza de aparcamiento accesible con el fin de cumplir la reserva mínima de aparcamiento accesible exigida por la normativa vigente.

Arbolado

Se incluye en el plano de estado actual IN-04, la posición de los árboles de porte existentes, su posición referenciada, especie, diámetro del tronco y compatibilidad o no con la ordenación. En los planos de ordenación se incluyen los árboles a mantener.

Dentro de las manzanas resultantes se podrán talar los árboles necesarios que afecten a la implantación de las edificaciones y su entorno próximo, así como las zonas de piscina y esparcimiento de jardín, justificadas por la orientación y el soleamiento.

Se mantendrá en arbolado existente en la zona de vial, en la medida de lo posible, pudiéndose talar el arbolado que afecte a la circulación y a los accesos de las viviendas, intentando mantener el criterio grafiado en este plano. Se definirán en el proyecto de urbanización.

Delimitación del ámbito

Para dar cumplimiento al artículo 171.2.2.b.9) del RLSG, se incorpora la correspondiente justificación del reajuste de la delimitación del ámbito contenido en el planeamiento general, en conformidad con los artículos 157 y 158 del citado documento y atendiendo a la realidad física y jurídica de la unidad.

El criterio escogido para el reajuste en la delimitación del ámbito, es, en casi todo el perímetro, ajustarse a la realidad existente según el levantamiento topográfico, a excepción de las anotaciones realizadas en el plano IN-02 que se refieren a las zonas de conexión con los viales, en los que:

-En el límite al Este con la Rúa do Souto, se ajustará al límite del ámbito con el de propiedad, llegando hasta la acera y así garantizar la conexión con el vial.

-En el límite con la Avd. Concepción Arenal, se incluye en el ámbito la zona según Acta de conformidad de cesión del 20 de Abril de 2006, en la que la propietaria anterior de la parcela 1

(Ref. Catastral 3292619NH5939S0001AJ) cede 100,53m² para viales, y el Ayuntamiento se compromete a incluir esta superficie de cesión dentro de la parcela bruta, en los expedientes que se tramiten para la ejecución del planeamiento. Esta zona de cesión realizada ya se encuentra urbanizada.

Por todo ello, la superficie del POL CORUXO-1 que conforme al Plan General tiene una superficie bruta de **7.582 m²**, presenta una nueva superficie de **7.630,12 m²**, lo que supone un aumento de 48,12 m², inferior al 10% permitido por la ley.

Su delimitación y estado actual quedan recogidos en los planos de este documento.

4.2.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

Los espacios de dominio público deben cumplir con los criterios básicos que al respecto se fijan en la siguiente legislación de aplicación:

- Ley 10/2014, de 3 de diciembre, de accesibilidad.
- Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.
- Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y No Discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- DB-SUA del CTE (Código Técnico de la Edificación).

A tal efecto, se justificará esta normativa en el proyecto de Urbanización.

Finalmente, señalar que, en el interior de las futuras parcelas de uso residencial privado, las condiciones de accesibilidad se deberán justificar en los correspondientes proyectos de edificación que desarrollen las obras a realizar en el interior de su ámbito.

4.2.3. JUSTIFICACIÓN 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.

Artículo 4º.-Coordinación con el planeamiento. 1. A los efectos previstos en el artículo 48.1º de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, los instrumentos de ordenación urbanística contendrán una memoria justificativa de su adecuación a las presentes normas. 2. El planeamiento que determine la nueva ordenación detallada de suelos en los que se contemple el uso residencial deberá establecer las condiciones que deben cumplir las viviendas para tener la condición de vivienda exterior, y adoptar las medidas necesarias para garantizar el adecuado soleamiento de las viviendas. En estos suelos, para que una vivienda tenga la condición de vivienda exterior, deberá garantizarse que determinadas estancias de las viviendas tienen iluminación y ventilación directa a través de espacios exteriores de calidad, públicos o privados, que deberán ser recogidos como tales en el planeamiento. El planeamiento deberá establecer las características y dimensiones de estos espacios y se deberá justificar como mínimo: a) Que la configuración y dimensiones del espacio guarde una adecuada relación con la altura de las edificaciones que lo conforman. b) Que se respeten unas distancias mínimas de luces rectas, a establecer por el planeamiento, en función de las alturas de las edificaciones enfrentadas. c) Que se garantice la continuidad espacial y de diseño de dichos espacios aunque el desarrollo de los mismos sea realizado por propietarios diferentes. d) Que las dimensiones de estos espacios no resulten inferiores a las exigibles según el apartado I.A.1.1. del anexo I a este decreto para los suelos sin planeamiento. Al menos la estancia mayor y otra estancia, cuando la vivienda cuente con más de una, deberán tener iluminación y ventilación directa a través de los citados espacios exteriores de calidad. El planeamiento podrá establecer la posibilidad de que el resto de las estancias de las viviendas, o alguna de ellas, pueda tener iluminación y ventilación a través de patios de parcela cuyas características y dimensiones vendrán reguladas en el planeamiento y que, como mínimo, deberán respetar las determinaciones establecidas en el anexo I de este decreto para los patios de parcela. Corresponde a la consellería competente en materia de urbanismo establecer los mecanismos de control precisos para garantizar el cumplimiento de las anteriores determinaciones y evaluar la idoneidad de los espacios mencionados para servir de iluminación y ventilación a las estancias de las viviendas. Una vez aprobado el planeamiento, cualquier vivienda que cumpla sus determinaciones tendrá la condición de vivienda exterior a los efectos de lo dispuesto en el apartado I.A.1. de las normas NHV-2010. 3. En suelos con planeamiento que contemple la ordenación detallada aprobada con anterioridad a la entrada en vigor de estas normas, las condiciones de vivienda exterior serán las reguladas por dicho planeamiento de acuerdo con lo dispuesto en el apartado I.A.1. de las normas NHV-2010. En estos suelos, la modificación del planeamiento que implique la variación de la ordenación detallada conllevará la necesidad de establecer las condiciones de vivienda exterior de

acuerdo con lo dispuesto en el punto 2 de este artículo. Dichas condiciones podrán, si así se estima oportuno, coincidir con las establecidas en el planeamiento que se modifica.

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 ejecución. De todas formas, a continuación, se resumen las condiciones de desarrollo aplicables en los documentos posteriores a este Estudio de Detalle.

En cuanto a las características de las viviendas, desde el presente documento no se regulan parámetros superficiales mínimos de las estancias que contradigan a los definidos por el Decreto 29/2010, por lo que los proyectos de las edificaciones se ajustarán a lo establecido en dicho decreto.

El espacio exterior de calidad cumplirá los siguientes requisitos:

- En el caso de los espacios públicos es importante la continuidad espacial de la calle, para evitar la configuración de áreas residuales o aisladas.
- En los espacios configurados por partes con diferentes sistemas de obtención o gestión, se garantizará la unicidad en rasantes y diseño.
- El proyecto de urbanización debe definir el diseño y la distribución de usos en el espacio público.
- El espacio público debe conservar sus funciones de modo continuo en la mayor parte de su superficie, y por lo tanto no debería verse invadido por elementos constructivos que dificulten o interrumpan esta continuidad.
- Su diseño se hace con criterios de sostenibilidad: reciclaje de aguas pluviales, sistema de riego sostenible, niveles de iluminación y luminarias acordes con el entorno, materiales y soluciones constructivas adecuados, pavimentos permeables...
- Se plantea un viario de sentido único, para favorecer la integración en el entorno, y posibilitar el mantenimiento de arbolado existente, apostando por una circulación rodada reducida, mas agradable y sinuosa. En este caso de este vial, el hecho de tener dos sentidos de circulación no favorecerían en gran medida la circulación del tráfico rodado, ya que en su conexión oeste no se permite el giro a la izq, hacia Coruña, de modo que se obliga a bajar a la rotonda de la fuente de sta cruz, al norte, lo que supone un recorrido parecido que circular en un solo sentido, hacia rua Souto, para ir dirección a Coruña. Se desarrollará en el Proy de Urbanización correspondiente.

5. 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.

Oleiros, OCTUBRE de 2021

Carlos Mezquita Fernández
Arquitecto

Jorge Nimo Silva
Arquitecto