



**TRABAJO:**

ESTUDIO DE DETALLE DE LA ZONA 1C DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL POL-24 "O PARAÍSO"

**SITUACIÓN:**

CONCELLO DE OLEIROS (A CORUÑA)

**PETICIONARIO:**

EL PARAISO HOMES & VILLAGES, S.L.

mayo2021

fc | a  
arquitecturaurbanismo

Álvaro Fernández Carballada

Beatriz Aneiros Filgueira

arquitectos

**MEMORIA**

**ÍNDICE**

<b>1. DATOS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
1.1. PROMOTOR.....	3
1.2. TECNICOS REDACTORES .....	3
1.3. OBJETO DEL ENCARGO.....	3
<b>2. MARCO NORMATIVO. ....</b>	<b>5</b>
2.1. L.S.G.....	5
2.2. DECRETO 143/2016 Y SUS MODIFICACIONES (DECRETO 92/2019). REGLAMENTO DE LA LEY 2/2016 DEL SUELO DE GALICIA.....	5
2.3. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OLEIROS.....	7
2.4. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR .....	9
<b>3. ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL.....</b>	<b>10</b>
3.1. AMBITO.....	10
<b>4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA .....</b>	<b>12</b>
4.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA .....	12
4.2. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS PRESCRIPCIONES LEGALES. ....	17
4.2.1. LEY DEL SUELO DE GALICIA.....	17
4.2.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD.....	17
4.2.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE EN MATERIA DE HABITABILIDAD .....	18
<b>5. TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....</b>	<b>20</b>

## 1. DATOS GENERALES

### 1.1. PROMOTOR

Se redacta el presente documento a petición de la entidad mercantil EL PARAÍSO HOMES & VILLAGES, S.L., con CIF número B-70523139 y domicilio social en Calle Enrique Mariñas, 36, Planta 12, 15009, A Coruña, en adelante Promotor. En este caso se propone el presente Estudio de Detalle a petición del Promotor, en calidad de propietario único de los terrenos de titularidad privada incluidos en el ámbito.

La Ley2/2016 del Suelo de Galicia, en adelante LSG, establece en cuanto a la competencia para la formulación del planeamiento de desarrollo, en su artículo 80:

#### *Artículo 80. Formulación y Aprobación de los Estudios de Detalle*

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

### 1.2. TECNICOS REDACTORES

Los técnicos redactores del Estudio de Detalle son el arquitecto Álvaro Fernández Carballada adscrito al Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia con el nº 1047 y la arquitecta Beatriz Aneiros Filgueira adscrita al Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia con el nº 2137, con domicilio a efectos de notificación en la Calle Posse Nº 45, 1ºB, C.P.15.009 de A Coruña.

### 1.3. OBJETO DEL ENCARGO.

El objetivo del presente estudio de detalle es el de modificar la implantación del volumen edificatorio dispuesto en la zona 1C del Plan Especial de Reforma Interior para el suelo urbano no consolidado Pol-24. Dicha zona aparece perfectamente señalada y grafiada en el plano Or-03 Ordenación General del citado Plan Especial.

El presente estudio de detalle no va a alterar la superficie edificable máxima total establecida, ni aumentar la ocupación de la edificación, ni va a modificar los usos ni tipologías permitidas en dichas zonas, adecuándose en todo momento a lo previsto en el Plan Especial aprobado.

Dentro de la zona 1C, que se divide a su vez en dos subzonas, 1C.A y 1C.B, se mantiene un único volumen edificatorio, de B+2+BC, en la subzona 1C.A, modificando ligeramente sus dimensiones, sin aumentar la ocupación máxima permitida. Además, se mantiene la cota de implantación de dicho volumen.

La configuración volumétrica propuesta da cumplimiento en todo momento a las condiciones generales de edificación y de urbanización recogidas en la normativa del Plan Especial, en especial a las condiciones de posición, de ocupación, de forma y de volumen de la edificación, teniendo en cuenta especialmente las de retranqueo. Del mismo modo, también se da cumplimiento de las normas particulares de edificación,

señalando que la zona afectada por el estudio de detalle se corresponde con una zona regulada por la ordenanza de vivienda familiar R (grado R2 en la zona 1C).

Además, para mejorar la implantación del volumen propuesto y definir con mayor precisión la disposición de la edificabilidad en la parcela, se divide la zona 1C en dos subzonas, la zona 1C.A y la zona 1C.B, cuyo conjunto mantiene los parámetros urbanísticos de la zona 1C original. Aunque en ambas subzonas el uso será el residencial, en la subzona 1C.A se dispondrá exclusivamente la edificabilidad destinada a vivienda de protección, y en la subzona 1C.B se dispondrá el resto de edificabilidad de la zona 1C, destinada a vivienda libre, y que se enfocará su volumen a espacios de uso dotacional deportivo y usos comunitarios. Estos espacios se configuran como equipamientos de carácter privado, al servicio de las viviendas de todo el ámbito del plan especial, por lo que el volumen en esta subzona se reduce de altura a B+1 (8m), mejorando la integración del conjunto al reducir el impacto visual de la edificación hacia el espacio público adyacente.

Por lo tanto, el objetivo principal será el de mejorar la implantación del volumen edificatorio propuesto y definir con mayor precisión la disposición de la superficie edificable dentro de la zona 1C, definiendo la disposición de la edificabilidad de vivienda de protección y de vivienda libre, y así adaptarse de manera más precisa a la demanda comercial existente en la actualidad.

Por último destacar que la totalidad del ámbito es propiedad del promotor del presente documento, por lo que no hay afección a terceros. Señalar además que el ámbito del presente Estudio de Detalle no afecta a terrenos de propiedad ni uso público.

## 2. MARCO NORMATIVO.

El marco normativo lo constituyen fundamentalmente la legislación urbanística autonómica, en este caso la Ley 2/2016 de 10 de febrero, del suelo de Galicia, en adelante LSG, el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico, el Plan General de Ordenación Municipal de Oleiros (en adelante PGOM), aprobado definitivamente de forma parcial por la Orden del 11 de marzo de 2009 de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras, y de forma global mediante la Orden de 11 de diciembre de 2014 de la misma Consellería; y el Plan Especial de Reforma Interior Pol-24 “O Paraíso”, aprobado por el pleno municipal definitivamente el 23 de mayo de 2019.

### 2.1. L.S.G.

El art. 79 de la LSG dice:

#### *Artículo 79. Estudios de detalle*

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

- a) Completar o reajustar las alineaciones y rasantes.*
- b) Ordenar los volúmenes edificables.*
- c) Concretar las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.*

*2. Los estudios de detalle no podrán en caso alguno:*

- a) Alterar el destino urbanístico del suelo.*
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.*
- c) Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas.*
- d) Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrollen o completen.*
- e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso.*
- f) Parcelar el suelo.*
- g) No tener en cuenta o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan.*
- h) Establecer nuevos usos y ordenanzas.*

En este caso, en el ámbito del Estudio de Detalle únicamente se reordenan los volúmenes edificables de la zona 1C; sin modificar ninguna cuestión relativa a las alineaciones ni a las rasantes, ni a las condiciones estéticas y de composición.

### 2.2. DECRETO 143/2016 Y SUS MODIFICACIONES (DECRETO 92/2019). REGLAMENTO DE LA LEY 2/2016 DEL SUELO DE GALICIA.

El reglamento de la Ley del Suelo de Galicia, en los artículos 192 y 193, recoge expresamente para los ESTUDIOS DE DETALLE, tanto el ámbito competencial, como el contenido documental de los mismos que se reproducen a continuación:

## **Artículo 192. Estudios de detalle**

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

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

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

a.1) Establecimiento de las alineaciones y rasantes, cuando no estén fijadas en el plan al que completen, respecto de los viarios que en aquel se contemplen.

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

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

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

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

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

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

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

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.

Quando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará un estudio comparativo de la superficie edificable resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo dispuesto en el punto 2 del artículo anterior de este reglamento.

b) Planos de información de la ordenación pormenorizada del ámbito afectado según el planeamiento vigente.

c) Planos de ordenación a escala adecuada y, como mínimo a 1:500, que expresen las determinaciones que se completan, modifican o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior, y análisis gráfico de los volúmenes ordenados, en su caso, comprensivo de su ámbito y de su entorno.

d) Cualquier otro documento que pueda contribuir a la justificación de la propuesta.

2. La documentación del estudio de detalle se formalizará, como mínimo, en una copia de todo su contenido en soporte digital que será entregada a la Administración correspondiente.

En cuanto a las competencias del Estudio de Detalle, la reordenación de los volúmenes edificatorios ya establecidos por el Plan Especial está dentro de las establecidas por el Reglamento de la Ley del suelo, en el artículo 192.

En cuanto al contenido documental aclarar que el presente Estudio de Detalle integra la presente memoria justificativa y explicativa, así como los planos de información, y los planos de ordenación a escala 1/500 como mínimo.

### **2.3. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OLEIROS.**

El PGOM de Oleiros, fue aprobado definitivamente de forma parcial por la Orden del 11 de marzo de 2009 de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras, y de forma global mediante la Orden de 11 de diciembre de 2014 de la misma Consellería. En dicho Plan General se incorpora el suelo urbano no consolidado denominado POL-24, que ha sido desarrollado mediante el Plan Especial correspondiente.





Fuente: PGOM de Oleiros. Ordenación Urbanística. Plano 2.30.

La normativa del PGOM recoge en el artículo 9, Planeamiento subordinado, lo siguiente:

#### **Art. 9. Planeamiento subordinado**

1. Para el desarrollo del presente Plan se formularán conforme a lo previsto en la ley y en estas Normas, Planes Parciales, Especiales, de Sectorización y Estudios de Detalle.
2. Los límites de estos desarrollos serán los definidos en los Planos de Ordenación sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 62.2) LOUG, estableciéndose que para su delimitación desagregada, su identificación o cualquier acto de procedimiento, se reproducirán en escala adecuada y por lo menos en escala 1/2.000.
3. Cuando en suelo urbano resulte necesario completar o adaptar determinaciones de los planes en casos de imprecisión o se suscite la necesidad de producir el reajuste de alineaciones y rasantes, la ordenación o reordenación de los volúmenes, o la concreción de las condiciones estéticas y de composición de la edificación, de acuerdo siempre con las especificaciones del Plan General, se redactarán y se tramitarán Estudios de Detalle con el alcance previsto no art. 73 LOUG.  
 Tendrán la consideración de unidad urbana equivalente aquellos ámbitos que las ordenanzas particulares de suelo urbano remitan a este instrumento de planeamiento.  
 En las parcelas de suelo urbano consolidado en que deba resolverse alguno de los supuestos contemplados en el art. 73.1 LOUG, el Estudio de Detalle se formulará a través del anexo al propio proyecto de edificación y requerirá la audiencia previa de los titulares de las parcelas colindantes.  
 Con la misma finalidad y limitaciones podrán formularse Estudios de Detalle para el desarrollo de Planes Parciales y Especiales.
4. En desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General, se podrán formular Planes Especiales con las finalidades previstas en el art. 68 LOUG. En concreto las áreas dotacionales delimitadas en suelo rústico se podrán ordenar a través del correspondiente Plan Especial regulado en el art. 71 LOUG.

Por lo tanto, las determinaciones recogidas en el presente Estudio de Detalle cumplen las condiciones recogidas en el PGOM de Oleiros, al reordenar únicamente el volumen edificatorio de la zona 1C.

## 2.4. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

El Plan Especial de reforma interior del Polígono 24 “O Paraíso” en el Concello de Oleiros, ha sido aprobado definitivamente por el pleno del ayuntamiento el 23 de mayo de 2019.

El mismo Plan Especial establece que para modificar las líneas de los volúmenes interiores se exigirá la redacción de un Estudio de Detalle. Se recogen a continuación los artículos que recogen estas consideraciones:

### **Artículo 7. Adecuación al Plan Especial y Obligatoriedad**

*...”Los usos y tipologías fijados en el Plan Especial son inalterables, la modificación de alineaciones exigirá la redacción de los Estudios de Detalle, bien para fijar las nuevas líneas o para nuevas composiciones de volúmenes. La ubicación de los volúmenes edificatorios en el Plan Especial es aproximado, pudiendo moverse ligeramente garantizándose en todo caso la separación mínima entre edificaciones según la ordenanza”...*

### **Artículo 17. Ocupación**

*Para la superficie ocupada se considerará la definición del PGOM en su artículo 109.14.*

*En los planos de ordenación viene definida la superficie de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante, dentro de cuyos límites debe situarse toda la edificación sobre rasante. Sobre ella solo se permiten cuerpos salientes cumpliendo siempre las condiciones del Código Civil. Bajo rasante se permite la ocupación del 100% de la parcela*

*En los planos de ordenación vienen definidos los límites tanto para la planta baja como para las altas y el bajocubierta, y tiene carácter obligatorio, si bien se permite pequeñas modificaciones y adaptaciones derivadas de necesidades de ejecución de las edificaciones, así como para facilitar la conservación de los ejemplares arbóreos existentes; si bien y en todo caso se deberán respetar lo retranqueos perimetrales fijados en los planos de ordenación y la separación entre edificaciones determinado en la ordenanza y en la documentación gráfica.*

*Para mayores cambios de los especificados en el párrafo anterior, pequeños ajustes de la implantación de los volúmenes edificatorios, la ocupación sobre rasante podrá ser modificada mediante Estudio de Detalle cumpliendo las condiciones establecidas en la correspondiente Ordenanza de Zona.*

El plano Or-03, Ordenación General, del Plan Especial, recoge con precisión la posición de los volúmenes edificatorios en las parcelas de uso residencial, señalando la ocupación máxima en planta baja, en plantas altas y en planta bajocubierta.

El presente Estudio de Detalle, dando cumplimiento a los artículos señalados de la normativa del Plan Especial, reordena y modifica únicamente el volumen de la zona 1C exclusivamente.

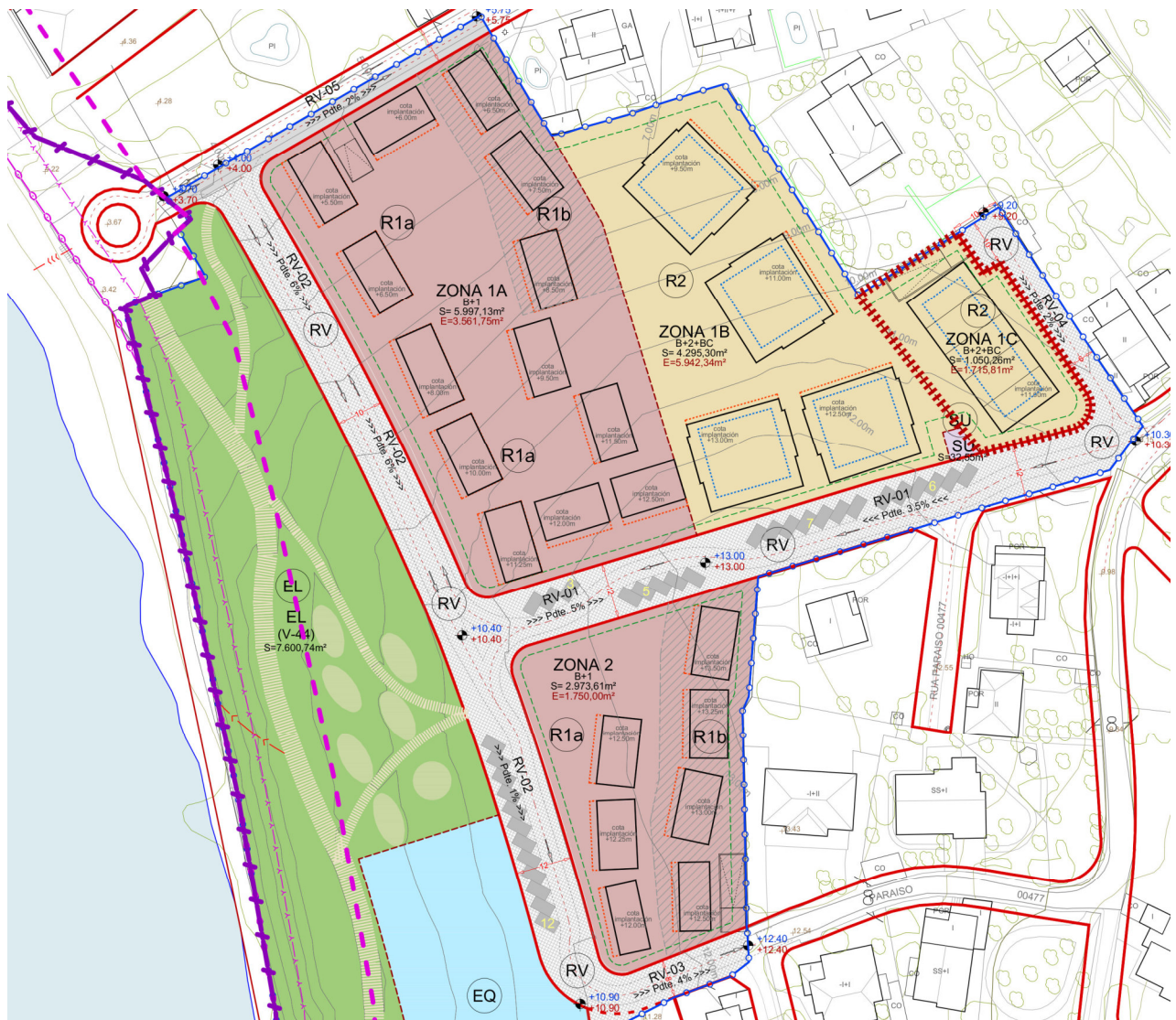
### 3. ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL.

#### 3.1. AMBITO.

El ámbito objeto de Estudio de Detalle se encuentra actualmente en suelo urbano no consolidado. Dicho ámbito se corresponde con la zona 1C de la ordenación recogida en el correspondiente Plan Especial de reforma interior del Polígono 24 “O Paraíso” en el Concello de Oleiros, aprobado definitivamente por el pleno del ayuntamiento el 23 de mayo de 2019.

En relación al ámbito del Plan Especial, señalar que también está aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización de dicho ámbito, y actualmente en fase de ejecución. El Proyecto de Reparcelación ha sido aprobado definitivamente en agosto de 2019.

Se muestra a continuación el plano Or-01 Ordenación General del Estudio de Detalle de las zonas 1A y 1B del Plan Especial, señalando en rojo el ámbito incluido en el presente Estudio de Detalle:





En la zona 1C se dispone únicamente 1 volumen aislado, con su cota de implantación definida, correspondientemente acotado en la documentación del Plan Especial. A esta zona le es de aplicación la ordenanza de vivienda familiar R, grado R2, con altura máxima de B+2+BC.



Señalar, en este apartado, que dentro del ámbito del Plan Especial ya se ha redactado otro estudio de detalle, en las zonas 1A y 1B del Plan Especial de Reforma Interior POL 24 "O Paraíso", aprobado definitivamente el 30/01/2020.



## 4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA

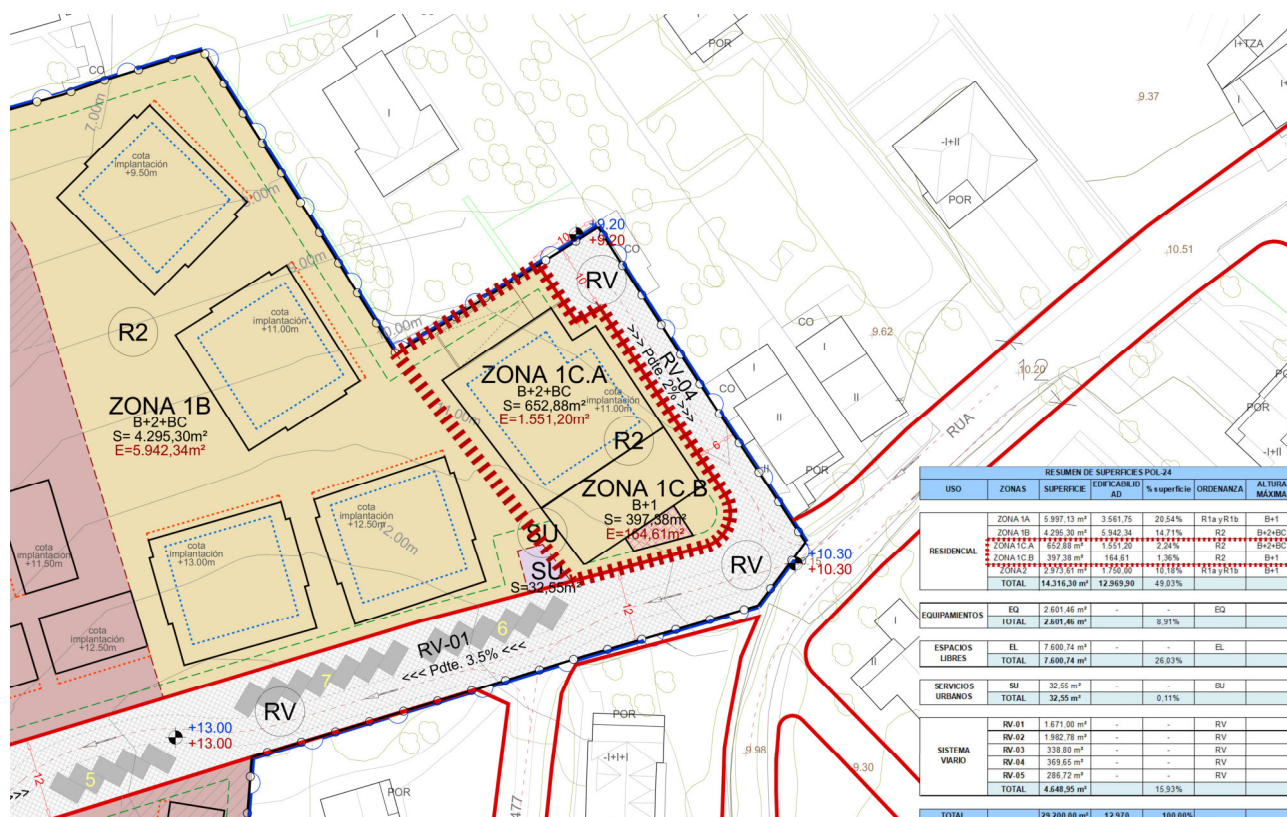
### 4.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

En primer lugar, señalar que el presente Estudio de Detalle únicamente afecta a la zona 1C de la ordenación del Plan Especial Pol-24 O Paraíso. Esta zona se corresponde con una parcela de uso residencial, de titularidad privada, por lo que el Estudio de Detalle no modifica ninguna determinación relativa al sistema de espacios y dotaciones públicas, ni modifica las rasantes de los viarios dispuestos en el perímetro de dicho ámbito. Por lo tanto, es un ámbito exclusivamente de titularidad privada.

Tal y como se ha señalado con anterioridad, en relación al ámbito del Plan Especial, está aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación. La propuesta recogida en el presente Estudio de Detalle no modifica ningún aspecto de estos dos documentos, ya que afecta exclusivamente a un ámbito de titularidad privada.

Señalar en este punto, que dicho ámbito del Estudio de Detalle está conformado por una única parcela resultado, tal y como se define en el proyecto de reparcelación correspondiente.

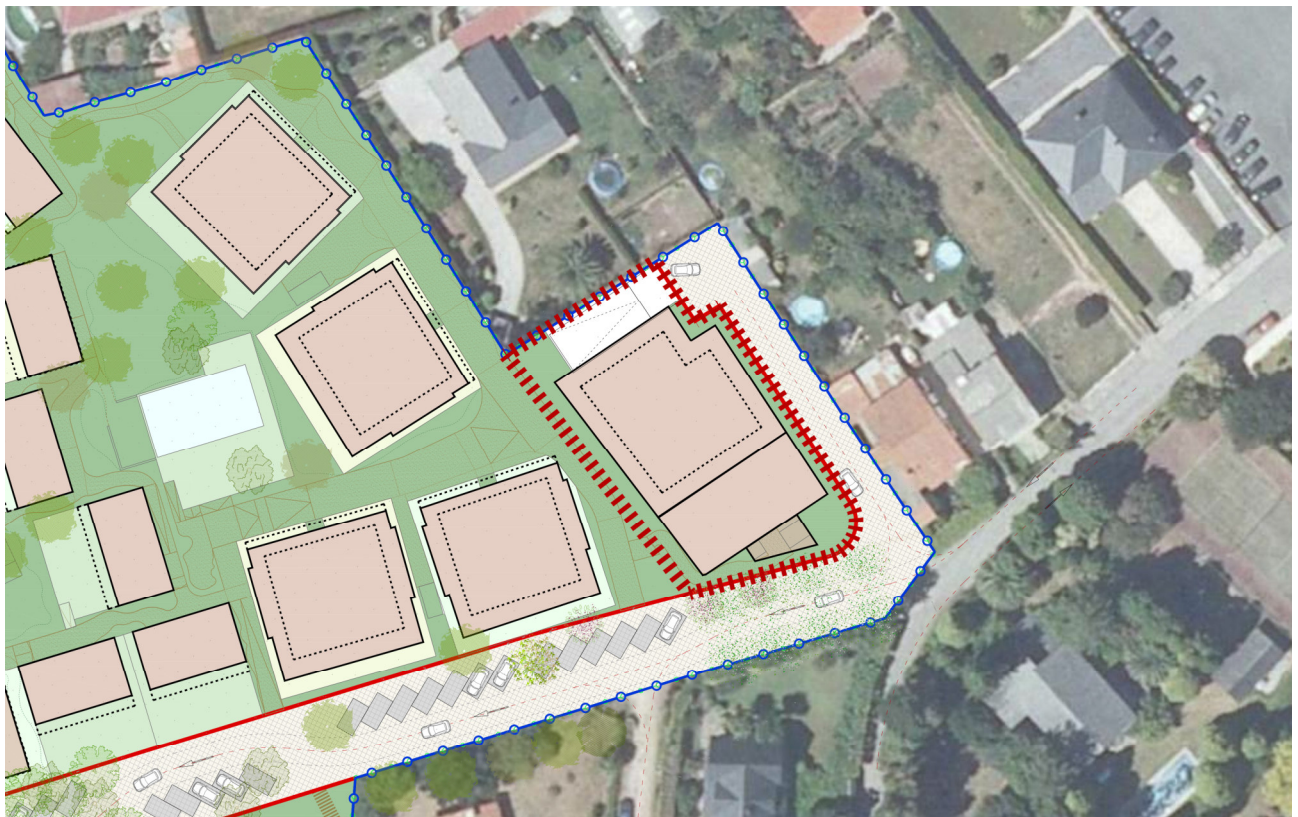
Se adjunta a continuación una imagen del plano de ordenación señalando el ámbito del Estudio de Detalle:



Señalar que el presente Estudio de Detalle mantiene todos los parámetros y condicionantes urbanísticos definidos en el Plan Especial aprobado, cumpliendo tanto con las alineaciones, como con todas las condiciones de uso, de ordenación y de edificación recogidas en la normativa de dicho Plan Especial. No se modifica la superficie edificable total máxima, ni el número máximo de viviendas, ni las condiciones de ocupación máxima. Aclarar en este punto que la ordenanza de vivienda familiar R, definida en el artículo 30, recoge que la ocupación máxima sobre rasante es la totalidad de la parcela cumpliendo retranqueos, por lo que la nueva implantación del volumen edificatorio se adapta perfectamente a todos los parámetros normativos del Plan Especial. Los retranqueos que define la normativa del plan especial, y que en la propuesta de este estudio de detalle se mantienen, son de 2 metros a viales y de 3 metros en los linderos con parcelas exteriores al ámbito.

Las líneas de implantación de la edificación propuesta, son por lo tanto, líneas de ocupación máxima, no obligatorias, por lo que la futura edificación tendrá que integrarse (sin exceder la edificabilidad máxima de la zona 1C.A o 1C.B) dentro de la envolvente máxima definida, sin tener que adaptarse obligatoriamente a ella. No obstante no se generarán retranqueos en las plantas primera y segunda de la zona 1C.A en el linde sureste medianero con la zona 1C.B.

En la zona 1C.A, se mantiene un único volumen edificatorio, de B+2+BC, modificando ligeramente sus dimensiones, modificando las líneas de ocupación en planta baja, en plantas altas y en planta bajo cubierta, sin aumentar la ocupación máxima permitida. Además, se mantiene la cota de implantación de dicho volumen.



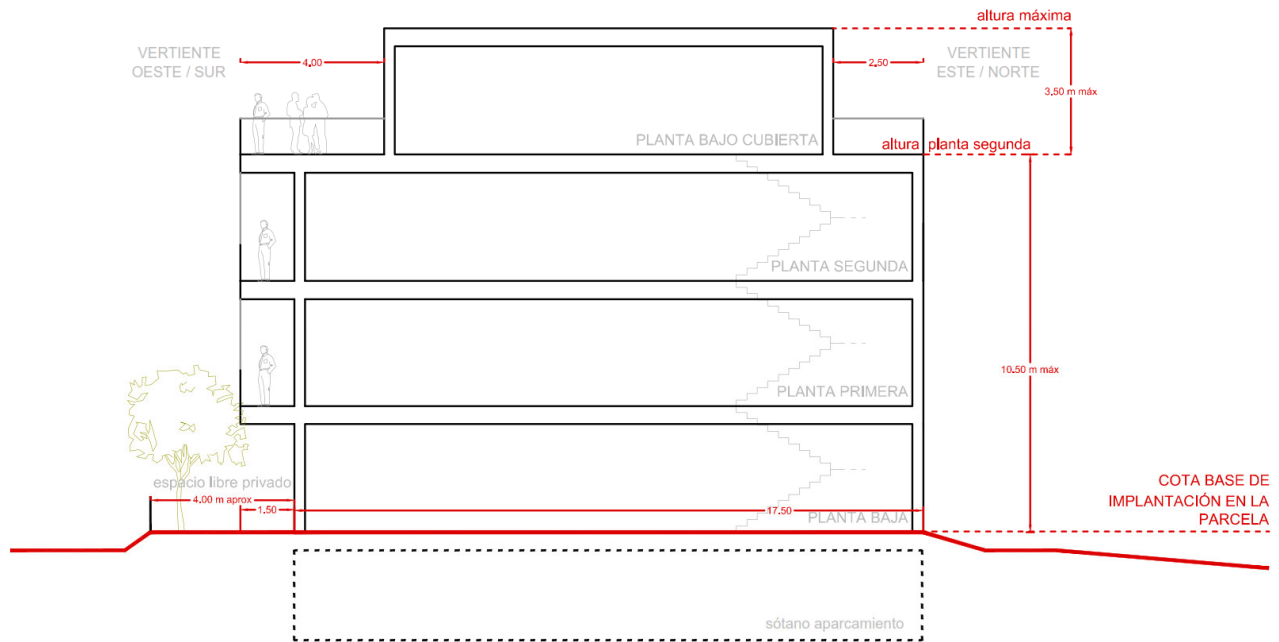
Señalar que la ordenación planteada en el presente Estudio de Detalle recoge el volumen destinado exclusivamente al uso residencial, señalando la posibilidad de disponer de pequeñas edificaciones auxiliares, tales como núcleos de comunicaciones exteriores, dependencias de servicio o bodegas, aunque no estén grafiados en la ordenación propuesta. Estas edificaciones, permitidas según el artículo 30 “Ordenanza de vivienda familiar R”, en su punto C10, deben cumplir en todo momento los retranqueos a alineaciones y parcelas señalados en los planos de ordenación.

Además, para mejorar la implantación del volumen propuesto y definir con mayor precisión la disposición de la edificabilidad en la parcela, se divide la zona 1C en dos subzonas, la zona 1C.A y la zona 1C.B, cuyo conjunto mantiene los parámetros urbanísticos de la zona 1C original. Esta división, que podrá materializarse en una segregación, cumpliendo los parámetros de la normativa del plan especial, ya que dentro de la ordenanza R grado 2, en el artículo 30 punto C.1, se permite la parcelación en la zona 1C con un frente mínimo de 10 metros.

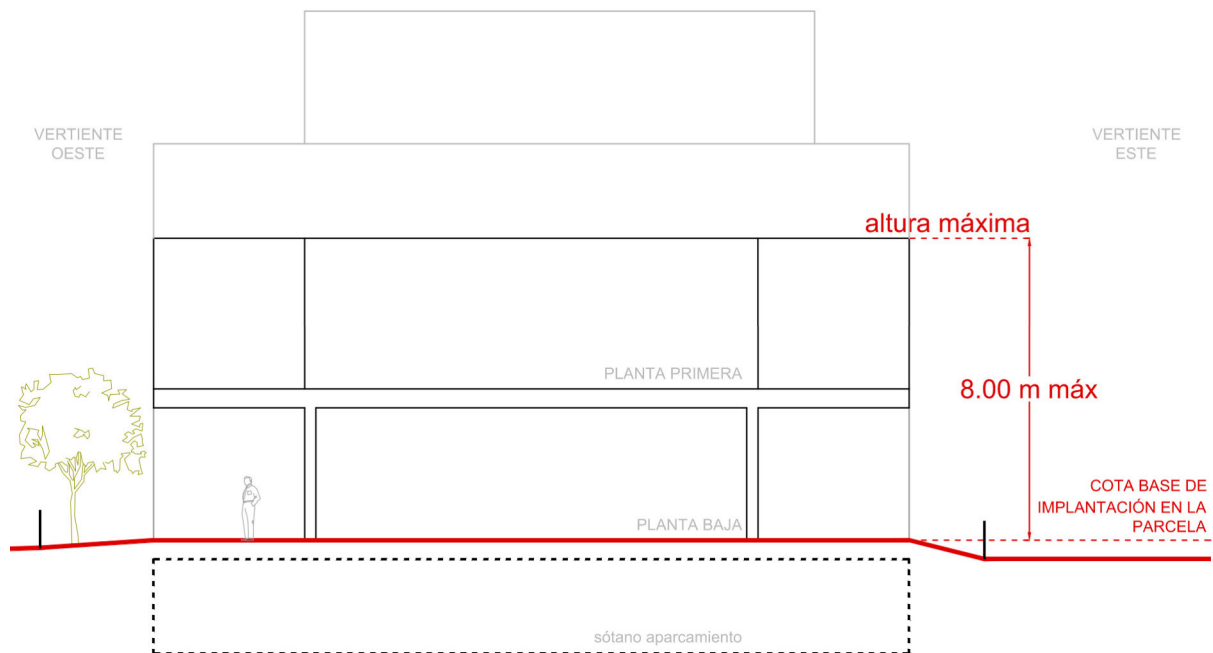
Aunque en ambas subzonas el uso será el residencial, en la subzona 1C.A se dispondrá la edificabilidad de vivienda de protección que viene definida en el plan especial, y en la subzona 1C.B se dispondrá la edificabilidad restante, destinada a vivienda libre, que en este caso concreto se destinará a espacios de uso dotacional deportivo y comunitario. Estos espacios tendrán la consideración de equipamientos de carácter privado, uso compatible recogido en la correspondiente ordenanza de vivienda familiar R, y se disponen al servicio de las viviendas del ámbito del plan especial, por lo que el volumen en esta subzona se reduce de altura a B+1 (8m) mejorando la integración del conjunto al reducir el impacto visual de la edificación hacia el espacio público adyacente, pero adaptando la altura de plantas a las necesidades concretas de los usos previstos, que precisan de mayor altura, siempre dentro del volumen máximo establecido en el Plan Especial.

Señalar que en la subzona 1C.B se incluye un núcleo de comunicaciones exterior, que no computa ocupación ni edificabilidad ya que estará formado por una escalera descubierta y un ascensor, que permitirán la accesibilidad a la pista deportiva descubierta situada en la planta primera.

Por lo tanto, en la subzona 1C.A, se mantiene la altura máxima, con los mismos criterios de medición de altura y de construcciones por encima de la altura máxima. Se adjunta el esquema para edificaciones de la ordenanza R2:



En cambio, en la subzona 1C.B, se reduce la altura de B+2+BC a B+1. A pesar de que en el vigente plan especial se define un esquema para edificaciones de B+1, de 7 metros de altura máxima, es necesario modificarlo en este subzona para poder integrar y adaptar los usos definidos en ella, aumentando la altura máxima hasta los 8 metros. Se adjunta un nuevo esquema, como variante del ya recogido en el plan especial vigente:



Señalar de nuevo que dicha altura máxima propuesta en esta subzona 1C.B disminuye la altura máxima que permite actualmente la ordenación del plan especial en esta zona, por lo que se cumplen todas las condiciones del estudio de detalle.



Se adjunta a continuación una tabla resumen de las subzonas en las que se divide la zona 1C:

<b>RESUMEN DE SUPERFICIES POL-24</b>			
<b>USO</b>	<b>ZONAS</b>	<b>EDIFICABILIDAD PLAN ESPECIAL</b>	<b>EDIFICABILIDAD ESTUDIO DE DETALLE</b>
<b>RESIDENCIAL</b>	ZONA 1C.A	1.715,81 m <sup>2</sup>	1.551,20
	ZONA 1C.B		164,61
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD MÁXIMA</b>		<b>1.715,81 m<sup>2</sup></b>	<b>1.715,81 m<sup>2</sup></b>

Aclarar en este punto de nuevo que el ámbito del presente Estudio de Detalle está conformado por una única parcela resultado, tal y como se define en el proyecto de reparcelación aprobado, por lo que la superficie edificable máxima total se mantiene acorde a la ordenación aprobada.

En relación al cómputo de edificabilidad y ocupación, es necesario señalar que en la planta primera de la subzona 1C.B se dispondrá una pista de uso deportivo (pista de pádel), que al ser descubierta, y siguiendo las directrices del artículo 30.C.10 de la normativa del plan especial vigente, no computará ni ocupación ni edificabilidad. La disposición de dicha pista en planta primera, podría generar la aparición de vuelos sobre la planta baja, y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 30.C.9 de la normativa del plan especial vigente, éstos no tendrán la consideración de porches si son espacios residuales sin uso lucrativo, y por lo tanto, no computarán edificabilidad.

En definitiva, la configuración volumétrica propuesta da cumplimiento en todo momento a las condiciones generales de edificación y de urbanización recogidas en la normativa del Plan Especial. Del mismo modo, también se da cumplimiento de las normas particulares de edificación, en especial de las condiciones de posición y retranqueo relativas a la situación del volumen edificatorio de la zona 1C incluida en el ámbito modificado.

De este modo, se mejora, por lo tanto, la implantación del volumen edificatorio propuesto y se define con mayor precisión la disposición de la superficie edificable dentro de la zona 1C, para adaptarlo a la demanda comercial existente en la actualidad, que solicita la dotación de las viviendas propuestas con zonas de uso comunitario de carácter deportivo y de ocio.

## 4.2. JUSTIFICACION 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 por el Plan Especial de reforma interior

*b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.*

Se mantiene el aprovechamiento urbanístico del Plan Especial de reforma interior

*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.*

No se prevé la apertura de vías de uso público.

*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 el Plan Especial de reforma interior.

*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 para este ámbito establecida en el Plan Especial o en el PGOM de Oleiros.

*h) Establecer nuevos usos y ordenanzas.*

No se establece nueva ordenanza ni nuevos usos, se mantiene la determinada en el Plan Especial de reforma interior en vigor.

Por tanto se puede concluir que en el presente documento se cumplen las limitaciones competenciales del Estudio de Detalle como instrumento de ordenación urbanística, concretadas en el art. 79.2. de la LSG.

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

La legislación de aplicación en este apartado es la Ley 8/1997, sobre accesibilidad y supresión de barreras, el 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, la 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, la Ley 10/2014, de 3 de diciembre, de accesibilidad, y el 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.

Los espacios de dominio público deben cumplir con los criterios básicos que al respecto se fijan en el 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, así como la 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, y lo establecido a tal efecto en el DB-SUA del CTE (Código Técnico de la Edificación).

A tal efecto, dado que el presente Estudio de Detalle no define nuevo sistema viario, no le resulta de aplicación las especificaciones establecidas en la normativa anteriormente citada.

En el presente Estudio de Detalle no se modifica el sistema viario existente en su límite, por lo que mantiene las condiciones de ejecución de los accesos a las parcelas resultantes ya definidas en el Plan Especial.

De todos modos, el Plan Especial de reforma interior del Pol-24 aprobado ya contiene la correspondiente justificación del cumplimiento de la normativa sectorial en materia de accesibilidad y habitabilidad, que no se ve alterada por las directrices del presente documento.

Finalmente, señalar que en el interior de las 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.

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...

## 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, mayo de 2021

Por FERNÁNDEZ CARBALLADA Y ASOCIADOS, S.L.P., los arquitectos.



Fdo: Álvaro Fdez. Carballada



Beatriz Aneiros Filgueira

**PLANOS**

**PLANOS DE INFORMACIÓN**

PINF_01	Situación .....	indicadas
PINF_02	Ordenación General aprobada en el Estudio de Detalle de las zonas 1A y 1B del Plan Especial de Reforma Interior POL-24 .....	1/1.000
PINF_03	Plano Topográfico .....	1/750

**PLANOS DE ORDENACIÓN**

PORD_01	Ordenación General.....	1/500
PORD_02	Definición Geométrica .....	1/500
PORD_03	Plano de imagen no vinculante.....	1/500