

ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EDIFICABLES Y REAJUSTE DE RASANTES A LA REALIDAD EXISTENTE EN LA PARCELA PRIVADA DE LA UE-11, OLEIROS.

DOCUMENTO REFUNDIDO INCORPORANDO ELEMENTOS REQUERIDOS POR LA DEMARCACION DE
COSTAS DE GALICIA

Avda. das Américas. Camino de Fonte. Oleiros. (A Coruña)

Promotor: HOMES & VILLAGES SANTA CRISTINA, S.L.

Arquitectos: Jorge Nimo Silva y Carlos Mezquita Fernández

JUNIO 2022

MEMORIA

1. DATOS GENERALES

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

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
2.4	ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.E-11 de 2003
2.5	LEY 22/1988, DE 28 DE JULIO, DE COSTAS

3. ORDENACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

3.1	ESTADO ACTUAL
-----	---------------

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	1/1000
	IN-02	ORDENACIÓN SEGÚN PXOM OLEIROS 2014	1/1000
	IN-03	PLANO TOPOGRÁFICO Y DEFINICIÓN DE RASANTES.	1/250
	IN-04	DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE	1/3000
ORDENACIÓN			
	OR-01	ORDENACIÓN GENERAL	1/300
	OR-02	DEFINICIÓN GEOMÉTRICA	1/250
	OR-03	PERFILES SÓLIDO CAPAZ	1/250
	OR-04	ORDENACIÓN GENERAL APROBADA EN EL ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.E-11 de 2002. PERFILES	1/150
	OR-05	PERFILES PUNTO MEDIO ZONA 1	1/200
	OR-06	PERFILES PUNTO MEDIO ZONA 2	1/200
	OR-07	PERFILES PLATAFORMA DE MADERA Y ALZADO NORTE	1/200
	OR-08	PERFILES PLATAFORMA DE MADERA Y ESTE Y OESTE	1/200

1. DATOS GENERALES

PROMOTOR

Se redacta el presente documento a petición de:

Promotor:

HOMES & VILLAGES SANTA CRISTINA, S.L. con CIF **B-70.604.442**
domiciliada en Calle Enrique Mariñas Romero nº36, planta12
C.P. 15.009 A Coruña

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.

TÉCNICOS REDACTORES

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

ANTECEDENTES

Existe sobre este ámbito Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 03 de Marzo de 2003 (BOP del 03/04/2003) para el suelo urbano consolidado de la Unidad de Ejecución nº11.

En este documento contenía puntos altimétricos y perfiles que se establecían como rasantes de referencia y sobre los que, en medición reciente, se detectan desajustes con la realidad existente resultado de las obras de urbanización.

NECESIDAD Y CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se justifica la redacción del presente Estudio de Detalle por la necesidad de adaptación o reajuste del planeamiento a la realidad existente. Así mismo, se considera la oportunidad de determinar una ordenación de volúmenes no contenida en el ED de 2003 que garantice los objetivos en él establecidos, fundamentalmente la conservación de los árboles de gran porte que existen en el entorno inmediato de la parcela privada, y la mejora de las condiciones de integración en el entorno, reduciendo la creación de pantallas arquitectónicas en la fachada marítima de la paya de Santa Cristina.

OBJETO DEL ENCARGO

El objetivo del presente estudio de detalle es el **reajuste del planeamiento a la realidad existente** y la **ordenación de los volúmenes edificables en parcela privada** en el ámbito del Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 03 de Marzo de 2003 (BOP del 03/04/2003) para el suelo urbano consolidado de la Unidad de Ejecución nº11.

El presente estudio de detalle no altera la superficie edificable máxima total establecida, ni aumenta la ocupación de la edificación, ni va a modificar las alturas, ni va a modificar los usos ni tipologías permitidas en dichas zonas, adecuándose en todo momento a lo previsto en el Estudio de Detalle aprobado en 2003 (en adelante E.D. 2003).

Del proyecto de Reparcelación de la UE-11, resultaron dos parcelas, una privada y otra pública calificada como Zona Verde.

El presente Estudio de Detalle afecta a la totalidad de la parcela privada, que es propiedad del promotor del presente documento con las características que se reflejan en el plano y la ficha adjuntos del proyecto de reparcelación:

VALENTÍN SOUTO - ARQUITECTO - 8

2.- DESCRIPCIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES:

PARCELA nº 1

SUPERFICIE:	1.460,32 m ²
FORMA:	Polígono irregular
ACCESO:	Camiño da Fonte de Santa Leocadia y Avda. das Américas, (a través de la Parcela nº 3)
LINDEROS:	
NORTE:	Parcela nº 3 (vial de coexistencia rodado-peatonal) Longitud 53,00 m
SUR:	Camiño da Fonte Sta. Leocadia: Longitud 35,22 m Límite UE 11. Suelo urbano Longitud 21,84 m.
ESTE:	Parcela nº 2 (vial de coexistencia rodado-peatonal) Longitud 33,00 m.
OESTE:	Parcela nº 3 (z.v. pública, acceso desde Av. Américas) Longitud 18,18 m. Límite UE.11. Suelo urbano Longitud 4,31+7,96+1,89 m.

SUPERFICIE EDIFICABLE SOBRE RASANTE ASIGNADA: 2.400 m²

VALORACIÓN: 783.692,46 euros

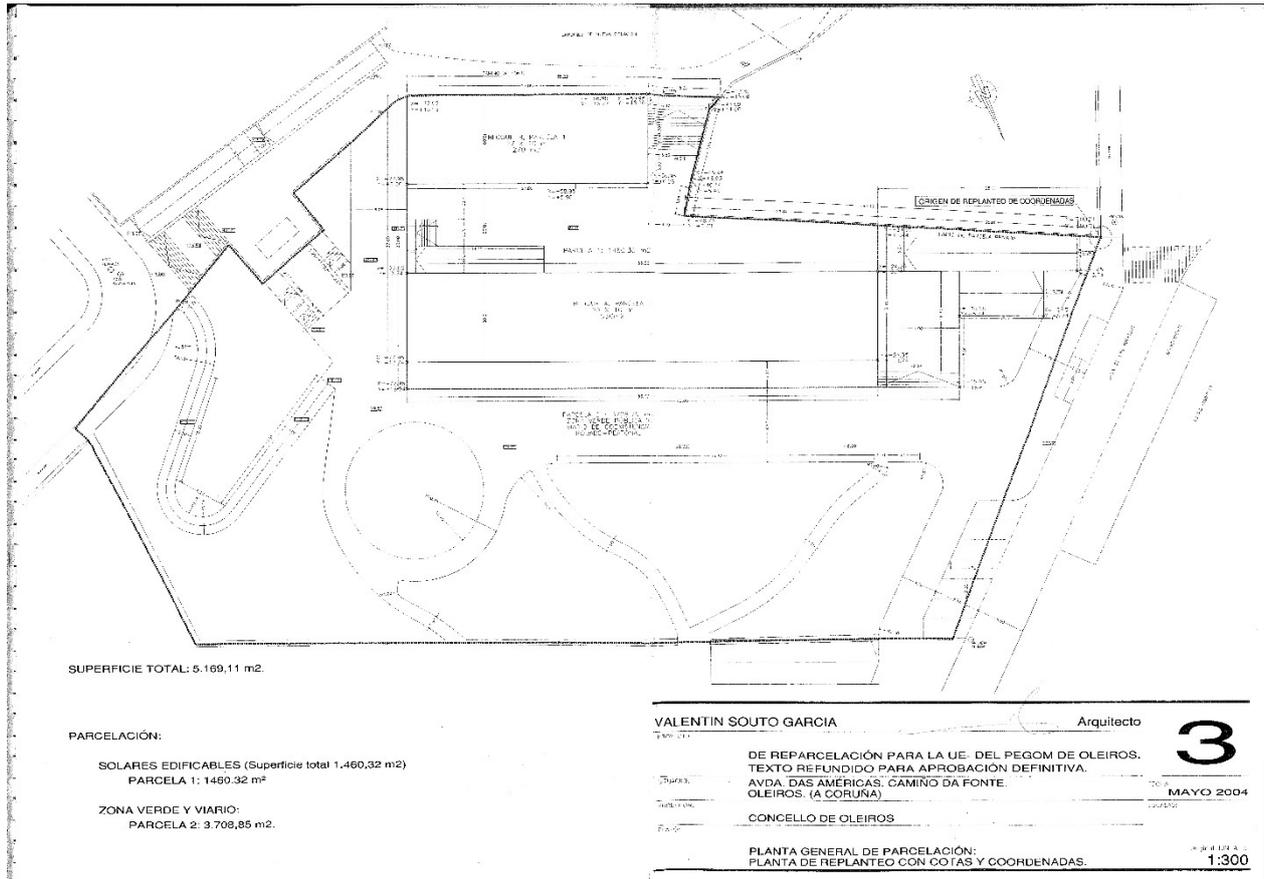
SERVIDUMBRES: Esta parcela disfrutará de acceso para vehículos y personas a los sótanos desde la rampa de garage ubicada en el frente a la Avda. das Américas.

OBLIGACIONES DE URBANIZACIÓN: Como carga inherente al derecho de edificación en esta parcela se establece la obligación de urbanizar toda la superficie de la parcela que no vaya a ser edificada sobre rasante, incluyendo la construcción de las rampas y escalinatas especificadas en el Estudio de Detalle para la UE-11. Asimismo le corresponderá completar las obras de urbanización establecidas en el Proyecto de Urbanización para la UE-11 en la zona correspondiente al frente a la Avda. das Américas que se reserva como espacio de servicio para la ejecución de las obras de construcción de las edificaciones de aprovechamiento lucrativo materializables sobre esta parcela.

De acuerdo con lo establecido en este proyecto de reparcelación con fundamento en la legislación urbanística vigente, le corresponderá a la propietaria de la parcela asumir el costo de las obras de urbanización de la parcela nº 2 definida en este Proyecto de Reparcelación, destinada a zona verde, áreas peatonales y viales de coexistencia, así como los demás gastos de gestión inherentes, que constarán como cargas hasta tanto no se hayan materializado y hayan sido recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización.

CARGAS: De acuerdo con lo establecido en la Resolución nº 1847/04, se hace constar que sobre esta parcela recae la carga de proceder el pago de 120.000 euros en metálico al Ayuntamiento de Oleiros, en concepto de sustitución de la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo del polígono.

ADJUDICACIÓN: D^a. JOSEFA VARELA PARRA



La superficie de la parcela privada es de 1.460,32 m², según escritura de compra-venta del 04 de Diciembre de 2019, inscrita en el registro nº3 de A Coruña Libro 604, Folio 143, finca nº40.904. Referencia Catastral: 1089318 NH 5908 N 0001 EE y cuya titularidad pertenece a HOMES & VILLAGES SANTA CRISTINA, S.L..

Por lo tanto, el objetivo principal será el de mejorar la implantación del conjunto edificatorio propuesto, mejorando la calidad de los espacios libres privados y la separación entre las viviendas, lo que mejora también la integración espacial y ambiental de la urbanización en el entorno que lo rodea.

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.

Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 03 de Marzo de 2003 (BOP del 03/04/2003) para el suelo urbano consolidado de la Unidad de Ejecución nº11.

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 se reordenan los volúmenes edificables y se modifican las rasantes de implantación de los mismos, sin modificar ninguna cuestión relativa a las alineaciones, ni a las condiciones estéticas y de composición.

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 mismos 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.

En cuanto a las competencias del Estudio de Detalle, la reordenación de los volúmenes edificables, así como el ajuste de las rasantes a la realidad física para dar acceso a las edificaciones, están dentro de las establecidas por el Reglamento de la Ley del suelo en 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.

condicións estéticas e de composición da edificación, de acordo sempre coas especificacións do Plan Xeral, redactaranse e tramitaranse Estudos de Detalle co alcance previsto no art. 73 LOUG.

Terán a consideración de unidade urbana equivalente aqueles ámbitos que as ordenanzas particulares de solo urbano remita a este instrumento de planeamento. Nas parcelas de solo urbano consolidado en que deba resolverse algún dos supostos contemplados no art. 73.1 LOUG, o Estudio de Detalle formularase a través de anexo ó propio proxecto de edificación e requirirá a audiencia previa óstulares das parcelas colindantes. Coa mesma finalidade e limitacións poderán formularse Estudos de Detalle para o desenvolvemento de Plans Parciais e Especiais.

4. En desenvolvemento das previsións contidas no Plan Xeral, poderán formularse Plans Especiais coas finalidades previstas no art. 68 LOUG. En concreto as áreas dotacionais delimitadas en solo rústico poderanse ordenar a través do correspondente Plan Especial regulado no 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 los volúmenes edificatorios de la zona y reajustar las rasantes de implantación de los mismos a la realidad topográfica existente.

2.4 UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-11

El Estudio de Detalle en vigor de la Unidad de Ejecución nº11 para el suelo urbano consolidado, fue aprobado definitivamente el 03 de Marzo de 2003 (BOP del 03/04/2003) y recoge en sus Normas Urbanísticas lo siguiente:

1.7. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROYECTADA

En los planos incluidos en el presente estudio de detalle se plasma la ordenación pormenorizada que se ha propuesto para la Unidad de Ejecución número 11.

Se han seguido las directrices del PGOM para definir la zona de ubicación de las edificaciones de nueva planta materializables, que en consecuencia se ubican en las proximidades del lindero suroeste de la finca.

Para efectuar claramente el deslinde entre la parcela de reemplazo o parcela edificable en la que podrán ubicarse las edificaciones, y el espacio libre público se ha efectuado la definición de una alineación que tendrá el carácter de máxima y que por consecuencia no podrá ser rebasada por las nuevas edificaciones que en su momento se proyecten. La disposición de los volúmenes edificados contenida en el presente Estudio de Detalle se entiende como meramente orientativa y justificativa de que su superficie es suficiente para albergar la edificabilidad total otorgada por el PGOM (800 m² x 3 plantas = 2.400 m²) y, según ya se ha enunciado y se concretará en el punto siguiente, podrá ser alterada por los proyectos arquitectónicos que en el futuro se redacten para dichas edificaciones. Así, a título de referencia se han ordenado dos bloques edificables paralelos, de 10,00 m de fondo, separados entre sí otros 10,00 m, que constituirán un espacio libre de titularidad privada cuya prolongación hasta la avenida das Américas, adosada al lindero suroeste de la parcela, permitirá el acceso directo a este espacio desde el paseo marítimo de Santa Cristina.

El menor de los bloques se grafía adosado a la alineación sur de la parcela edificable, con frente al camino de la Fuente de Santa Leocadia, espacio peatonal que lo separará del nuevo parque previsto como resultado de la gestión urbanística de la UE número 10.

Al norte de las edificaciones se proyecta un espacio libre que estará diferenciado en dos zonas; la más próxima a las edificaciones tendrá carácter de vía de coexistencia, es decir, de uso peatonal y de tráfico rodado restringido para facilitar el servicio a los usuarios de las nuevas edificaciones. Ese vial tendrá una pendiente aproximadamente igual a la del terreno actual, cuya disposición se respeta. En la zona próxima al extremo Este del bloque edificado, se diseña un espacio pavimentado de superficie suficiente para permitir el giro en 360º -fondo de saco- de los vehículos que vayan a acceder por la vía semipeatonal. Este espacio pavimentado podrá conectar con el espacio de plaza también pavimentado que resultará de la gestión de la vecina UE-31, con una conexión de las cotas resultantes de ambos que tendrá que ser resuelta por el Proyecto de Urbanización que defina las características de las obras a realizar.

Para resolver al acusado desnivel existente entre la finca cuyas cotas correspondientes a la alameda central sustancialmente se respetan, y la rasante de la c/ Fuente de Santa Leocadia, se propone efectuar un relleno de tierras para -formación de un talud ajardinado que servirá como soporte de una rampa de trazado sinuoso que con una pendiente del 8,79% permitirá establecer un tránsito peatonal entre ambos viales.

Para resolver el entronque entre el "Camiño da Fonte» y la c/ Fuente de Santa Leocadia, que actualmente se realiza en muy malas condiciones, con una abrupta rampa que salva el desnivel existente entre sus rasantes, se proyecta la construcción de una rampa con pendiente del 10% adosada al cierre de la parcela colindante por el sur, y una escalinata de dos tramos que permitirán acceder al espacio en el que se ubica la fuente de Santa Leocadia, que, una vez restaurada, se integrará en la secuencia de espacios públicos resultante.

Para el acceso a los garajes que previsiblemente deban de estar al servicio de las nuevas edificaciones, se incluye en la ordenación proyectada la previsión de la ubicación de la correspondiente rampa que permitirá el acceso de los vehículos desde la avenida das Américas.

1.8. DIRECTRICES PARA LOS PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

En los proyectos de edificación que en su momento se redacten para definir las características arquitectónicas y constructivas de las edificaciones resultantes de la ordenación establecida por el presente estudio de detalle, habrán de respetarse en todo caso el cumplimiento en la ordenanza 5 de edificación para el suelo urbano contenida en el PGOM de Oleiros.

La posición en planta de las edificaciones y las características del espacio libre privado resultante podrán alterarse por los proyectos de edificación sin necesidad de efectuar la tramitación de un nuevo estudio de detalle con las siguientes condiciones:

- La alineación de los bloques edificables no podrá rebasar la alineación perimetral establecida en los planos de este estudio de detalle para deslindar la parcela adjudicable para materialización del aprovechamiento lucrativo.*
- No se modificarán las rasantes previstas por el presente estudio de detalle para los espacios públicos y vías peatonales o de coexistencia que rodean a la parcela edificable.*
- Habrán de mantenerse los árboles que actualmente forman alineación en el frente del vial de coexistencia proyectado.*
- No podrá superarse la edificabilidad máxima de 2.400 m² establecida por las directrices del PGOU, computada según los criterios establecidos al efecto por el propio Plan General*
- La ocupación en planta por la edificación de la parcela será igual o inferior a 800 m².*

2.5 LEY 22/1988, DE 28 DE JULIO, DE COSTAS

El ámbito del estudio de detalle está en su totalidad afectado por la zona de influencia del dominio público marítimo-terrestre siendo de aplicación la *Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas*.

Conforme lo regulado en el artículo 227.4 a) del *Reglamento General de Costas*, en los planos se incorpora representación de las líneas de ribera del mar, deslinde del dominio público marítimo-terrestre, servidumbre de tránsito, servidumbre de protección, acceso al mar y zona de influencia

Asimismo, se justifica específicamente en la redacción el cumplimiento del artículo 30 de la Ley:

- 1. La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:*

a) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

El estudio de detalle no afecta a la dotación de aparcamiento en esta zona, quedando esta exigencia de protección garantizada en el planeamiento de ámbito superior.

b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.

La ordenación de volúmenes contenida en el presente ED aleja la edificación de la línea de mar y reduce la longitud e fachada respecto a la propuesta contenida en el planeamiento anterior. La densidad de edificación se mantiene.

2. Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente.

Los proyectos de edificación deberán contemplar esta obligación contenida en la Ley.

3. ORDENACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

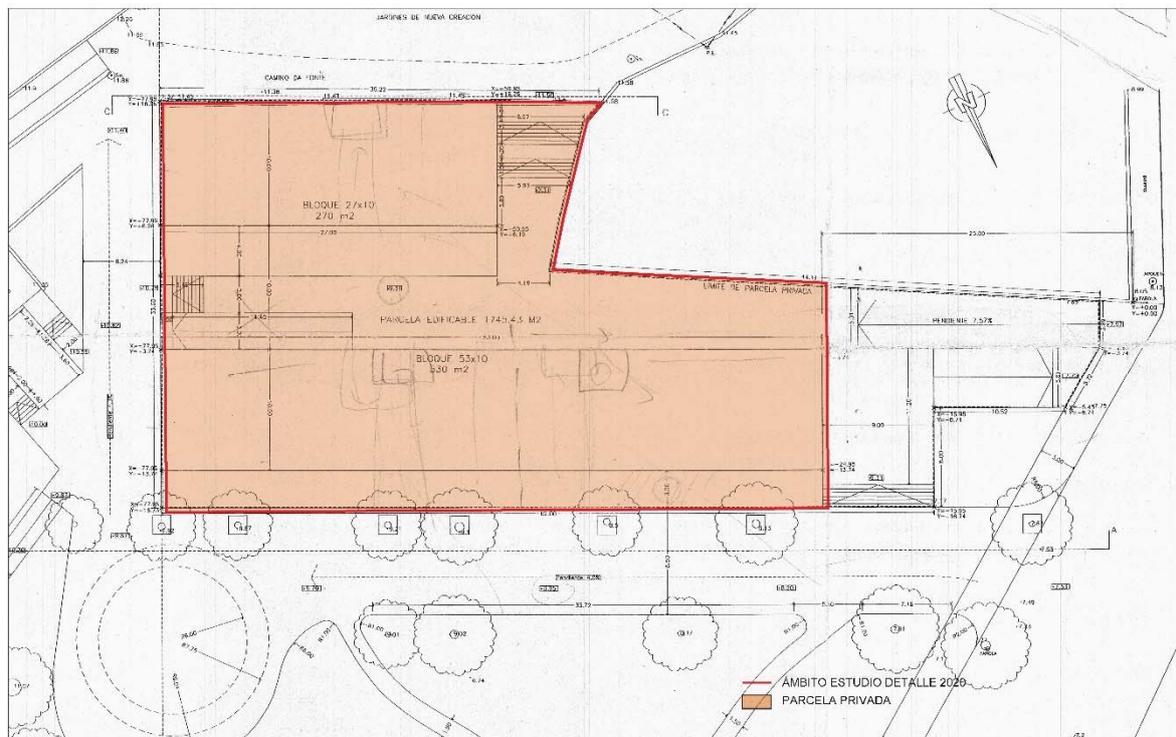
3.1 ESTADO ACTUAL

El Estudio de Detalle en vigor de la Unidad de Ejecución nº11 para el suelo urbano consolidado, fue aprobado definitivamente el 03 de Marzo de 2003 (BOP del 03/04/2003).

Se muestra en el plano IN-03 y IN-04 los planos de ordenación, replanteo, rasantes y perfiles de dicho Estudio de Detalle, señalando en rojo el ámbito incluido en el presente Estudio de Detalle.

En esta documentación del *E.D. 2003*, se disponen de manera orientativa, 2 volúmenes aislados, aunque según se indica en la normativa:

La posición en planta de las edificaciones y las características del espacio libre privado resultante podrán alterarse por los proyectos de edificación sin necesidad de efectuar la tramitación de un nuevo estudio de detalle con las siguientes condiciones.



4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA

4.1 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

El objetivo del presente estudio de detalle es el de **ordenar los volúmenes edificables en parcela privada y el ajuste de las rasantes a la realidad existente.**

Parcela privada

En la ordenación aprobada en el *E.D. 2003*, se disponen a modo orientativo, dos volúmenes edificatorios, de altura B+2.

En el presente estudio de detalle se mantienen 2 volúmenes, el de la zona 1 de B+II+BC° en la parte superior de la parcela, y el de la zona 2 de B+I+BC° en la parte inferior, fijando las condiciones de posición. La posición de las edificaciones señalada en el plano de ordenación del Estudio de Detalle 2003 es meramente orientativo, pudiendo modificarse por lo proyectos de edificación que se redactasen en su momento, sin necesidad de tramitar una modificación del Estudio de Detalle.

Se modifican también las cotas de implantación de dichos volúmenes, consecuencia de adaptar las rasantes a la realidad física que resultó de la urbanización del ámbito.

Se establece una plataforma de implantación de la edificación en la zona 1 quebrada a dos niveles para mayor integración topográfica que corresponden con las cotas +8.70m y +8,95m, un nivel para el espacio libre privado a la cota +7.50m., y otra plataforma de implantación de la edificación en la zona 2 a la cota +6,30m. Los accesos desde espacios públicos son a las cotas **+9.00m** para el volumen edificable de la zona 1 (cota prevista en espacio público frente a portal al que se accede mediante recorrido indicado en planos de ordenación) y **+6.30m** para el volumen edificable de la zona 2.

Estas plataformas de implantación son las que se consideran a los efectos de determinación de la planta baja con los márgenes que se establecen en las condiciones generales del Plan General.

Las condiciones de volumen definen un sólido capaz con una altura máxima fijada en 10,50m.

Esta altura es la que se mide en el punto medio de cada fachada situada en el límite del área de movimiento de la edificación, desde las rasantes definidas en cada viento de la siguiente manera: Al S.E. perfil del paseo de adoquín existente, coincidiendo el punto medio de la fachada con la cota +9.45m; Al S.O. perfil de plataforma de adoquín existente, coincidiendo el punto medio de la fachada con la cota +10.00m; Al N.E. se establece como origen la cota 8,15 por ser esta la altitud del punto de intersección entre la línea que una la plataforma de madera (norte) y el vial al Sur con el plano de fachada en el punto medio de esta; Al N.O la medición de altura se realizará desde la plataforma de implantación, coincidiendo el punto medio con la cota +8,95m.

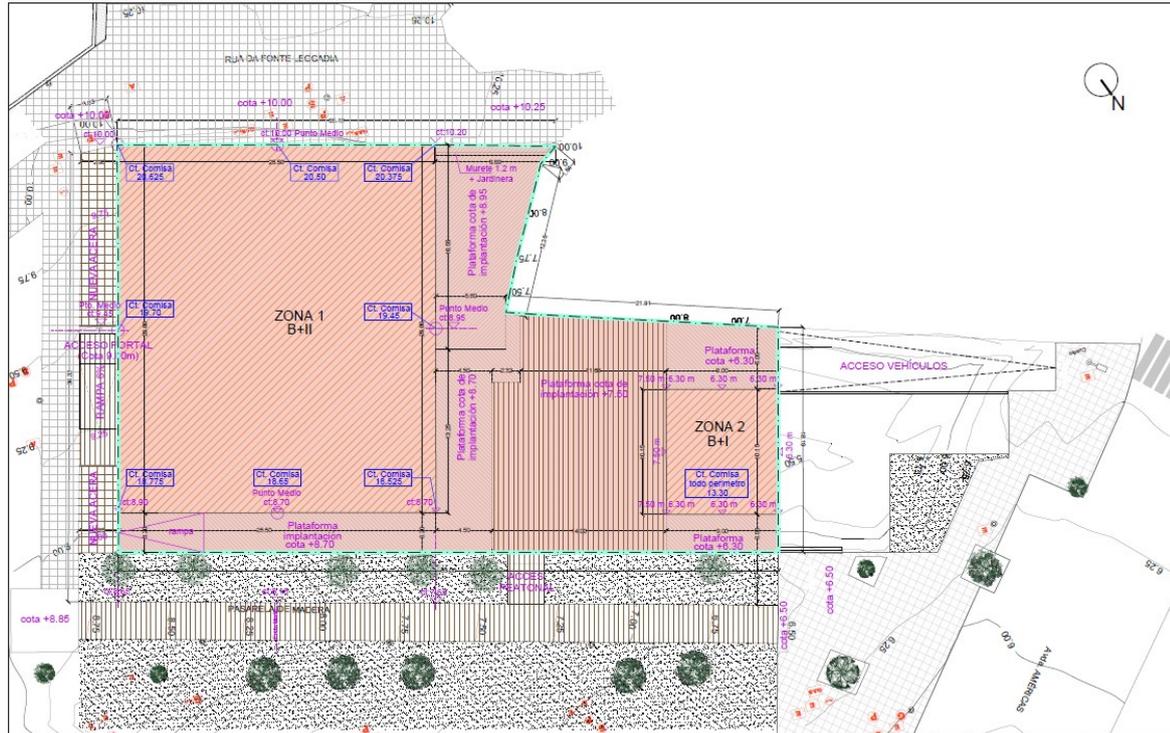
De esta manera se determina una línea de cornisa desde la que se traza la envolvente de la cubierta y donde debe quedar inscrita la planta bajo cubierta o ático. Para evitar la apariencia de que esta planta bajo cubierta o ático es una planta más, deberá quedar retranqueada de la línea de fachada un mínimo de 3m, y de fachada de la planta inmediatamente inferior un mínimo de 1m.

Se permite el uso de vivienda en planta bajocubierta siempre que se vincule mediante escalera interior con la planta inmediatamente inferior del edificio.

La planta bajocubierta estará inscrita dentro del volumen máximo permitido. La cubierta de esta planta deberá ser plana y por encima de esta no podrá sobresalir ningún elemento a excepción de chimeneas, antenas y maquinaria de ascensores, calefacción y aire acondicionado.

En los planos de ordenación se incorpora el perfil orientativo de la edificación que deberá ser definida en el correspondiente proyecto de edificación respetando los parámetros determinados en el presente ED.

Se adjunta a continuación una imagen del plano de ordenación:



Señalar que el presente Estudio de Detalle mantiene todos los parámetros y condicionantes urbanísticos definidos en el Estudio de Detalle aprobado de 2003, conservando las alineaciones, así como las condiciones de uso, de ordenación y de edificación recogidas en la normativa de dicho E.D.2003 No se modifica la superficie edificable total máxima, ni las condiciones de ocupación máxima.

En cuanto a la altura máxima permitida, se modificará dicho parámetro para adaptarse a la nueva normativa de Habitabilidad de Viviendas de Galicia, pasando de los 9,50 m permitidos en el ED 2003 a los 10,50 m que establece el PXOM de Oleiros vigente para edificaciones de B + II.

El concepto de aplicación o interpretación integrada de las normas del que la Ley 2/2016 del suelo de Galicia promueve en su artículo 6, cobra en este caso especial importancia ya que se entremezclan dos planeamientos: el Estudio de Detalle de 2003, como norma que subsiste y el conjunto de determinaciones del nuevo planeamiento.

El presente Estudio de Detalle tiene por principal objeto el reajuste de la implantación de los volúmenes edificatorios, modificando las líneas de ocupación en planta baja, en plantas altas y en planta bajocubierta. Se han reajustado, del mismo modo, las cotas de implantación de dichos volúmenes, para mejorar su implantación en el terreno, adaptándose a la rasante del terreno natural existente.

En el siguiente cuadro se definen los parámetros urbanísticos aplicables en este Estudio de Detalle:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	ESTUDIO DE DETALLE Aprobado 2003	ESTUDIO DE DETALLE 2020
SISTEMA DE ORDENACIÓN	Se fija un tipo de edificación abierta con fachadas a todos los lindes de la parcela que tendrá una ocupación máxima del 50 % y cuyos espacios libres de edificación serán tratados como accesos y jardines privados, pudiéndose cerrar con muro el perímetro de la parcela en las condiciones establecidas en el PXOM de Oleiros de 2009.	
USOS	Los indicados en la ordenanza 5 del PXOM de 1997	(*)
ALTURA MÁXIMA	B + II (9,50 m)	B + II (10,50 m) B + I (7,00 m)
EDIFICABILIDAD	2.400 m ²	2.400 m ²
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE	800 m ²	800 m ²
OCUPACIÓN BAJO RASANTE	100% de la parcela	100% de la parcela
RETRANQUEOS	A la alineación: No se exige A linderos: Mínimo la mitad de la altura de la edificación	
ALINEACIONES Y RASANTES	Las establecidas en los planos de ordenación.	
BAJOCUBIERTA	El bajocubierta se retranqueará un mínimo de 3m con respecto a la línea de fachada. Se permite el uso de vivienda en planta bajocubierta siempre que se vincule mediante escalera interior con la planta inmediatamente inferior del edificio. La planta bajocubierta estará inscrita dentro del volumen máximo permitido. La cubierta de esta planta deberá ser plana y por encima de esta no podrá sobresalir ningún elemento a excepción de chimeneas, antenas y maquinaria de ascensores, calefacción y aire acondicionado.	

(*) USOS:

Se permite la vivienda plurifamiliar, incluso en planta baja.

Asimismo se permiten los usos hotelero, residencial comunitario, comercial, oficinas, docente, sanitario, asistencial, socio-cultural y administración pública.

Como usos complementarios en planta baja se autorizan además:

- Industrial en categoría 1^a.
- Recreativo.
- Deportivo.

Se permiten garajes en categorías 1^a, 2^a y 3^a. Los usos permitidos en planta baja podrán extenderse al semisótano manteniendo siempre la viculación con el local de planta baja.

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 Estudio de Detalle de 2003. Del mismo modo, también se da cumplimiento a las normas particulares de edificación, en especial de las condiciones de posición y retranqueo relativas a la situación de los volúmenes en cada una de las zonas del ámbito ordenado.

De este modo, se mejora, por lo tanto, la implantación del conjunto edificatorio propuesto, aumentando los espacios libres privados y la separación entre las viviendas, lo que mejora también la integración espacial y ambiental de la urbanización en el entorno que lo rodea.

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.

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 Estudio de Detalle en vigor.

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 Estudio de Detalle en vigor 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 Estudio de Detalle de 2003.

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

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, 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.

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.

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...

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, Junio de 2021

Carlos Mezquita Fernández
Arquitecto



Jorge Nimo Silva
Arquitecto

