



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA UBICADA ENTRE RÚAS PAZO DO RÍO Y MINERVA "ALTOS DE ICARIA (AICA)"

RÚA PAZO DO RÍO S/N OLEIROS

Marzo 2022

ENCARGANTE: ALTOS DE ICARIA S.L.

ARQUITECTO: Valle García González | nº COAG 3643



MEMORIA JUSTIFICATIVA

ÍNDICE

1 DATOS GENERALES	- 3 -
1.1 PROMOTOR	- 3 -
1.2 TÉCNICO REDACTOR	- 3 -
1.3 ANTECEDENTES	- 3 -
1.4 ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA	- 4 -
1.5 OBJETO DEL DOCUMENTO.	- 5 -
2 MARCO NORMATIVO	- 6 -
2.1 LEY 2/2016 DEL SUELO DE GALICIA – L.S.G.	- 6 -
2.2 DECRETO 143/2016 Y SUS MODIFICACIONES (DECRETO 92/2019). REGLAMENTO DE LA LEY 2/2016 DEL SUELO DE GALICIA.	- 6 -
2.3 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OLEIROS	- 9 -
3 ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL	- 10 -
3.1 ÁMBITO	- 10 -
4 ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA	- 11 -
4.1 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	- 11 -
4.1.1 RASANTES DE IMPLANTACIÓN	- 11 -
4.1.2 ORDENACION DE VOLUMENES: OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD, SÓLIDO CAPAZ	- 12 -
4.1.3 CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA E INTEGRACIÓN AMBIENTAL	- 17 -
4.2 JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS PRESCRIPCIONES LEGALES.	- 22 -
4.2.1 LEY DEL SUELO DE GALICIA	- 22 -
4.2.2 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD	- 23 -
4.2.3 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE EN MATERIA DE HABITABILIDAD	- 23 -
5 TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	- 24 -

1 DATOS GENERALES

1.1 PROMOTOR

Se redacta el presente documento a petición de la entidad mercantil ALTOS DE ICARIA S.L., con CIF número B-02939148 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 TÉCNICO REDACTOR

El técnico redactor del Estudio de Detalle es la arquitecta Valle García González, adscrita al Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia con el nº 3643, con domicilio a efectos de notificación en la Calle Montroig 4 bajo, 15001 de A Coruña.

1.3 ANTECEDENTES

Se trata de una única Parcela ubicada dentro del Suelo Urbana Consolidado afecta por el Plan Xeral de Ordenación Municipal, aprobado por Orden de 11.12.2014 de C.M.A.T.I., DOG Nº16 de 26.01.2015 y BOP Nº29 de 12.02.2015.

La parte de la parcela agrupada de referencia catastral 1879603NJ5917N0001GB, en adelante zona A, está clasificada como suelo urbano consolidado, ordenanza 2 de Ciudad Jardín Xardín, variante "B" de extensión de vivienda familiar.

La parte de la parcela agrupada de referencia catastral 1879638NH5917N0001LD, en adelante zona B, está clasificada como suelo urbano consolidado dentro del ámbito del PP-A23 I-1 Montrove. Se trata de una parcela sobrante no edificable, resultante de la segregación de una parcela municipal para su incorporación a las parcelas colindantes, aprobada por resolución 2534/15.

En Diciembre de 2020 se agrupan las 3 parcelas que formaban la zona A, con la parcela que conformaba la zona B. Por tanto, en la actualidad **ambas zonas constituyen una sola parcela registral.**

1.4 ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

Como se ha indicado, el ámbito del estudio de detalle incluye la parcela agrupada en escritura pública de referencias catastrales 1879603NJ5917N0001GB-zona A y 1879638NH5917N0001LD zona B, estando esta última dentro do ámbito do PP-A23 I-1 Montrove (parcela sobrante non edificable), y la anterior - 1879603NJ5917N0001GB - clasificada como solo urbano consolidado, ordenanza 2 de Cidade Xardín, variante "B" de extensión de vivenda familiar.

Por tanto, no se puede tener en cuenta la superficie de la parcela ubicada dentro del PP-A23 I-1 Montrove para el cálculo del aprovechamiento urbanístico, ni la parte de la parcela de la zona A situada por fuera de la alineación oficial del P.G.O.M. calificada como sistema viario.

En los planos de Información y Ordenación del presente estudio de detalle se representa el ámbito completo de la parcela agrupada.

Forma: Irregular asimilable a un rectángulo con sección curva al Sur a Rúa Minerva.

Frente: Dispone de dos frentes a vías públicas, uno en la Rúa Pazo do Río y el otro en la Rúa Minerva.

Lindes: Noreste: Rúa Pazo do Río

Sureste: Propiedad de D. José Couto Calvo (Ref. Cat. 1879604NJ5927N0001QQ),

Sur: Rúa Minerva

Suroeste: Propiedad de Dña. Montserrat Alférez Alonso (Ref. Cat. 1879635NH5917N0001GD), Propiedad de D. Neil Viqueira Rey (Ref.Cat. 879634NH5917N0001YD), Propiedad de Dña. Belén Fuente Espinosa (Ref.Cat. 1879633NH5917N0001BD),

Noroeste: Propiedad de Dña. Carmen Montero Pardo (Ref. Cat. 1897602NH5917N0001YD)

Topografía: La parcela presenta una topografía en pendiente, descendente en sentido NE-SO. La rasante natural de la finca ligeramente por debajo de la cota del vial a Pazo do río en su extremo Oeste más desfavorable, no supera 1m de diferencia. En cambio, en su frente a Rúa Minerva, presenta una importante diferencia de cota estando el terreno natural entre 4m y 5,75m por encima de la rasante del vial. Dicho desnivel se encuentra resuelto mediante muros de contención en hormigón que sirven para estabilizar el talud natural existente, tanto hacia la vía pública como hacia las propiedades lindantes al Suroeste.

PARCELA	Ordenanzas (Suelo Urbano Consolidado)	Superficie NETA	Superficie BRUTA	Superficie de CESION
Zona A 1879603NJ5917N0001GB	Ordenanza 2 de Cidade Xardín, variante "B" de extensión de vivenda familiar	4332,07m ²	4459,00m ²	126,93m ²
Zona B 1879638NH5917N0001LD	PP-A23 I-1 Montrove (parcela sobrante non edificable)	94,51m ²	94,51m ²	0,00m ²
TOTAL PARCELA		4426,58m²	4553,51m²	126,93m²

La zona A, previamente a la escritura de agrupación de parcelas de diciembre del 2020, constituía una parcela en sí misma clasificada como suelo urbano ordenanza 2B, de ciudad jardín de extensión de vivienda unifamiliar, de dimensiones en escritura de **4.459,00 m²**. Según el levantamiento topográfico la superficie bruta de la parcela es de **4.459,00 m²**, estando afectada por la alineación oficial del P.G.O.M en **126,93 m²**, por lo tanto, la superficie neta de la parcela a efectos de cálculo de aprovechamiento urbanístico es de **4.332,07 m²**.

La zona B, previamente a la escritura de agrupación de parcelas de diciembre del 2020, constituía una parcela en sí misma residual del PP-A23 de dimensiones en escritura de **94,51 m²**, delimitando su linde NE el cambio de calificación urbanística. Según el levantamiento topográfico la superficie bruta de la parcela es de **94,51 m²**, no estando afectada por la alineación oficial del P.G.O.M, por lo tanto la superficie neta de la parcela es de **94,51 m²**, siendo una parcela residual sin aprovechamiento urbanístico.

1.5 OBJETO DEL DOCUMENTO.

El presente Estudio de Detalle se desarrolla sobre la denominada "Finca Altos de Icaria", formada por una parcela, la cual se encuentra en zona urbana consolidada, afectada en parte por la Ordenanza 2. De ciudad jardín, variante B - Extensión de Vivienda Unifamiliar, y en una estrecha franja SO por un suelo residual sin edificabilidad del PAU PP A-23I-1, tal como se refleja en el plano de ordenación urbanística 2.30 de la actual Revisión y Adaptación del PXOM de Oleiros, publicado en el BOP el 12 de febrero de 2015, y en este documento. Ambas forman una sola Parcela agrupada en escritura Pública, dicha parcela delimita el ámbito de este estudio de Detalle.

La finca presenta una importante diferencia de nivel entre la rasante del vial público y la rasante natural del terreno en su frente a la Rúa Minerva.

Con el presente estudio de detalle se pretende:

- Definir las rasantes de implantación adaptadas a la topografía natural existente.
- Ordenar los volúmenes edificables.

De la parte de la parcela clasificada como suelo urbano ordenanza 2B, de ciudad jardín de extensión de vivienda unifamiliar.

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 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, en adelante RLSG.
- 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.

2.1 LEY 2/2016 DEL SUELO DE GALICIA – L.S.G.

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*

Se definen las rasantes de implantación de la edificación y se ordenan los volúmenes edificables.

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.

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 ordenación de los volúmenes edificatorios y sus rasantes de implantación, están 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.

Asimismo, el P.X.O.M. de Oleiros en su Artículo 9. PLANEAMIENTO SUBORDINADO menciona que:

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 el 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.

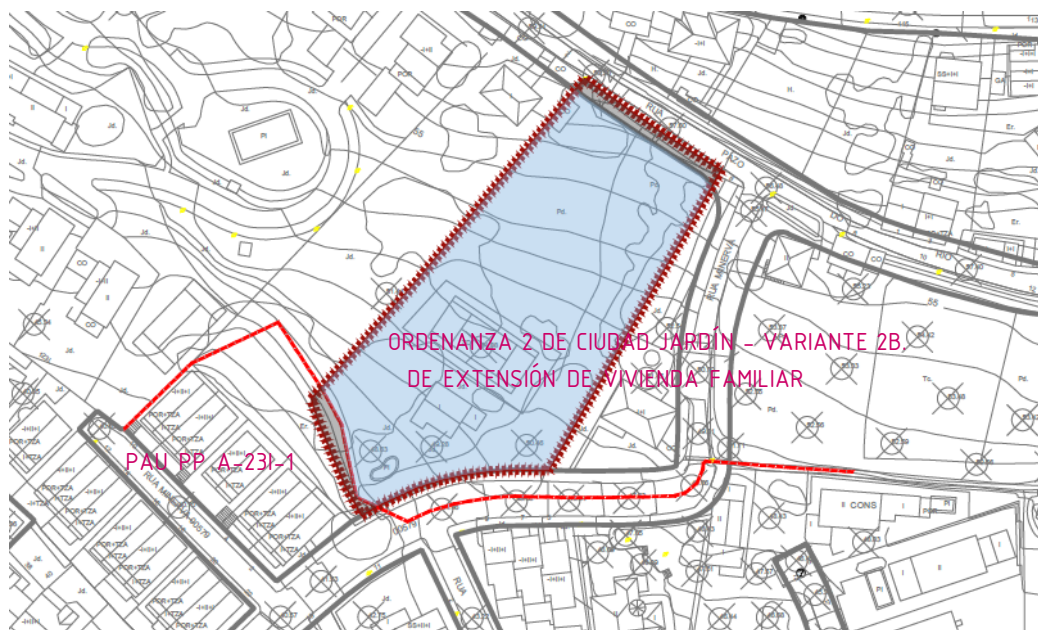
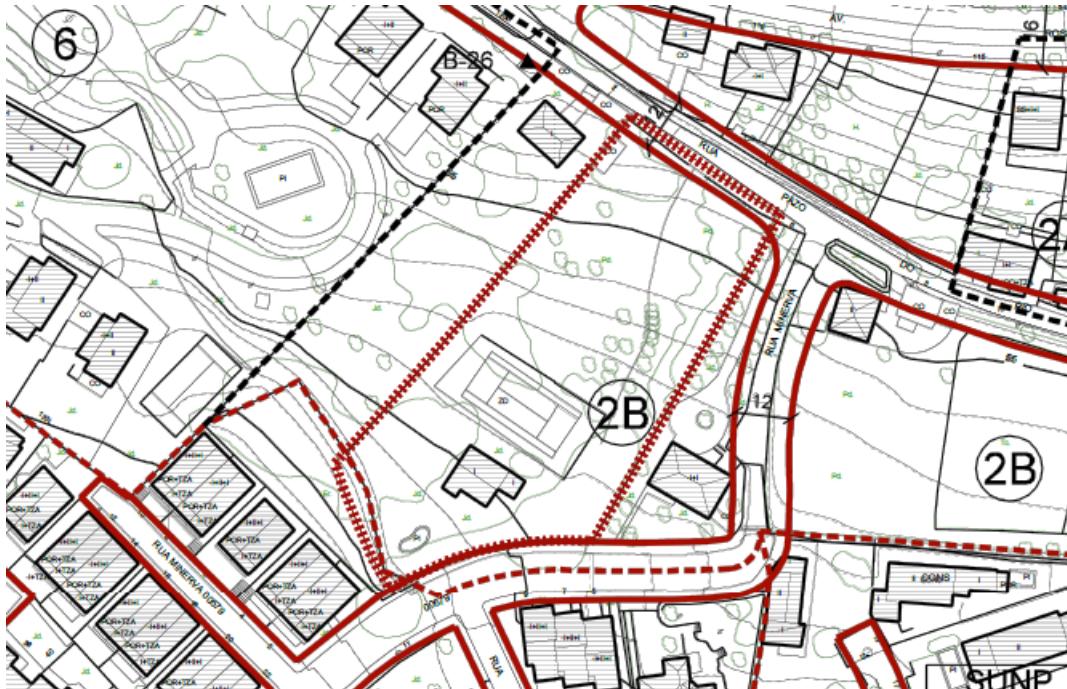
4. En desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General, se podrán formular Planes Especiales con las finalidades previstas en el art. 68 LOUG. En concreto las áreas dotacionales delimitadas en suelo rústico se podrán ordenar a través del correspondiente Plan Especial regulado en el art. 71 LOUG.


Es por ello que se procede a definir las rasantes de implantación y ordenar los volúmenes edificables.

3 ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL

3.1 ÁMBITO

La parcela objeto de este estudio de detalle se encuentra en suelo urbano consolidado como se recoge en el plano 2.30 de ordenación urbanística. La mayor parte de la finca se encuentra dentro de la Ordenanza 2B, quedando -como se ha indicado- una pequeña franja al SO dentro del PAU PPA-23I de Icaria.



 ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLE

Acorde a la ordenación propuesta y al PXOM de Oleiros la ordenanza de aplicación para las unidades parcelarias es la 2B de ciudad Jardín y extensión de vivienda familiar. No se contempla en este Estudio de detalle la ordenanza referida al PAU ya que como se ha comentado este tramo de parcela constituye un suelo residual sin aprovechamiento del mismo, que se agrupara a alguna de las parcelas resultantes de la futura parcelación urbanística, una vez tramitado y aprobado el correspondiente expediente de parcelación. En el estudio de detalle se representa una parcelación orientativa no vinculante, agregándose la parte de la parcela calificada como PAU PPA-23I a la parcela 04 a modo de ejemplo.

La parcela presenta un importante desnivel en relación con la calle Minerva, que oscila entre 4 y 5,75m lo que justifica la redacción del presente Estudio de Detalle, para poder definir los accesos -rodados y peatonales- a las futuras parcelas edificables, así como las rasantes de implantación de las futuras edificaciones.

4 ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA

4.1 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Además de definir las rasantes de implantación y ordenar los volúmenes, el presente documento incorpora y resuelve la situación del suelo residual del PAU, y dados los dos viales oblicuos a los que da frente la parcela, propone un modelo de parcelación orientativa no vinculante a modo de ejemplo, para esquematizar los diferentes tipos de lindes laterales, traseros y de fachada. Un ESTUDIO DE DETALLE no puede parcelar el suelo, por lo que no se trata de una parcelación, sino que solo sirve para ejemplificar la propuesta. La parcela y nuevas parcelaciones que se generen, deberán cumplir lo indicado en el presente Estudio de Detalle, cualquier aspecto no contemplado específicamente en el presente ESTUDIO DE DETALLE se someterá a lo dispuesto en la Ordenanza 2B del PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN del Ayuntamiento de Oleiros, y resto de articulado, así como a lo dispuesto en cualquier otra normativa de aplicación.

4.1.1 RASANTES DE IMPLANTACIÓN

La propuesta mantiene las alineaciones y rasantes exteriores de la parcela inalteradas. La cota de implantación de las nuevas edificaciones respetarán la rasante natural del terreno (Una vez superado el talud que salva el importante desnivel en relación con la Rúa Minerva, que oscila entre 4 y 5,75m), pudiéndose realizar las excavaciones o desmontes necesarios para el adecuado acceso de vehículos y de peatones, uso e implantación y todo aquello regulado en este Estudio de Detalle.



4.1.2 ORDENACION DE VOLUMENES: OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD, SÓLIDO CAPAZ

La ordenanza 2B de ciudad jardín de extensión de vivienda unifamiliar en su punto 3 recoge:

3. Parámetros y condiciones de edificación.

La ocupación máxima de la parcela será do 20% con una altura máxima de bajo e una planta equivalente a 7,00 m.

El frente mínimo de parcela será de 10 m en contacto con el viario público sobre el que se apoye. Para edificaciones aisladas o pareadas se fijan unos retranqueos mínimos laterales de 2 m, e de 5 m al lindero posterior en todos los casos. El frente de fachada se retranqueará como mínimo 2 m desde la alineación.

Si la topografía del terreno lo aconseja podrá autorizarse que se alcance una ocupación máxima de hasta el 40% cumpliendo el resto de los parámetros de altura, frente mínima, retranqueos y demás de esta ordenanza, con la excepción de que la altura de la cumbrera no superará 1,50 m en vez dos 3,50 regulados no artigo 113.6.

En el caso anterior no se excederá la edificabilidad de 0,50 m²/m².

El cómputo de edificabilidad se hará, en todo caso, de acuerdo con artigo 113.8. de esta Normativa.

Art 113.8.-De acuerdo con lo establecido en artículo 41.4 de la LSG;

a) Se computarán todas las superficies edificables de carácter lucrativo, cualquiera que sea el uso al que se destinen, incluidas las construidas en subsuelo y los aprovechamientos bajo cubierta, con la única excepción de las superficies construidas en subsuelo con destino a trasteros de superficie inferior a 10m² vinculados a las viviendas del edificio, a aparcamientos o a instalaciones de servicio como las de calefacción, electricidad, gas o análogas.

b) El índice de edificabilidad se aplicará sobre la superficie total del ámbito, computando los terrenos destinados a nuevos sistemas generales incluidos en el, y con la exclusión, en todo caso, de los terrenos reservados para

dotaciones públicas existentes que el plan mantenga e de los destinados a sistemas generales adscritos para efectos de gestión que se sitúen fuera del ámbito (artigo 4.1.4.b) de la LSG).

Decreto 143/2016 Reglamento de la LSG. – Para estos efectos, la superficie construida de los aprovechamientos bajo cubierta se computará a partir de una altura mínima de 1,80 metros. (artículo 64.5 RLSG).

Resolución 4.741/2011 de Definición del Sólido Capaz. Ayuntamiento de Oleiros

La definición literal que el plan hace del citado sólido capaz es:

“volumen formado por el plano de 30º desde la altura máxima en línea de fachada y patios, no pudiendo sobrepasar en altura más de 3,50 metros sobre la máxima o la que se ejecute realmente si esta es inferior.”

En el caso de aplicar criterios de mayor ocupación permitidos por la ordenanza 2 por adaptación a la topografía del terreno, se aplicará para la altura máxima del sólido 1,50 metros en lugar de los 3,50 metros del caso general.

Para la definición geométrica de este sólido capaz se debe, por lo tanto, partir de la altura máxima y formar el plano a 30º sin superar la altura de 3,50 metros desde la altura máxima.

Se debe de tener en cuenta que la altura define el Plan General hasta la línea de cornisa, entendiéndose por tal (artículo 109.9) como la intersección del plano de fachada con el plano de cubierta. Esta línea de cornisa puede ser real o el resultado de la intersección de ambos planos.

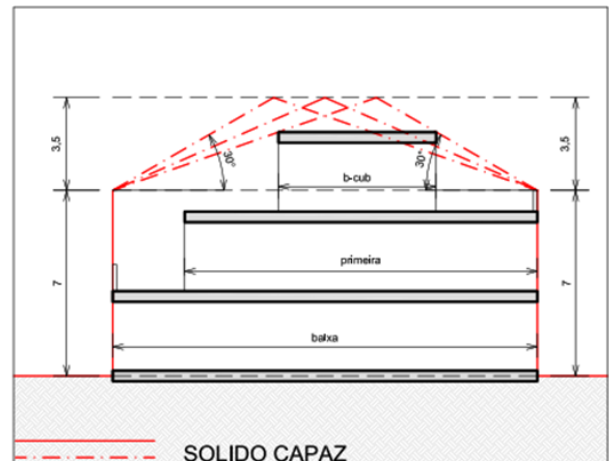
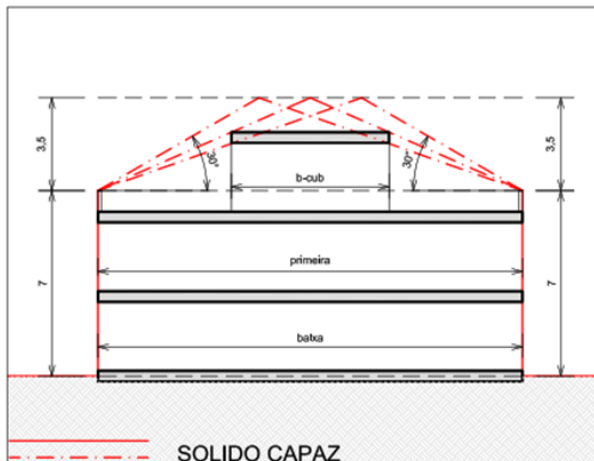
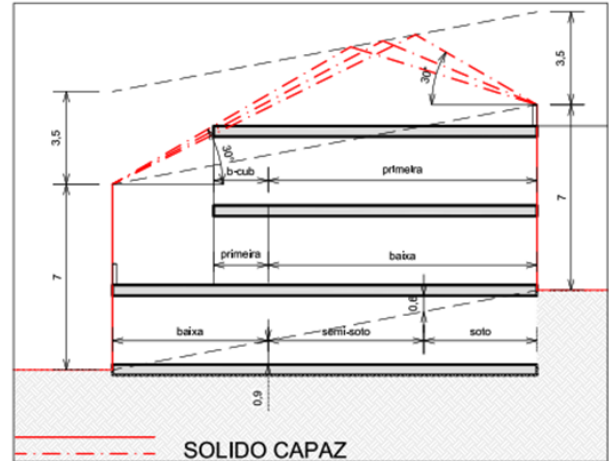
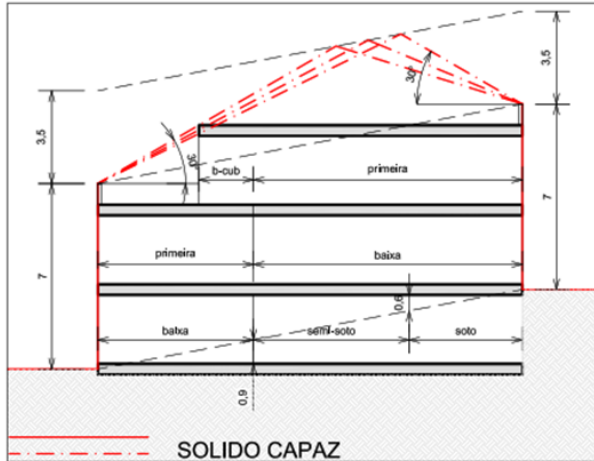
En el caso de cubiertas planas la línea de cornisa la definirá el remate de fachada, incluyendo en ella el peto de cubierta si es que existe. Por lo tanto, la altura máxima se medirá hasta el remate de dicho peto.

La altura de la fachada se medirá desde la rasante del terreno o de la acera. En caso de modificaciones de la rasante natural del terreno para implantar la edificación la altura se medirá desde la rasante que resulte más baja: la natural o la modificada. Esto con la excepción de que la ordenanza o la figura de planeamiento que defina la ordenación detallada establezca otra forma de fijar la altura máxima.

La altura de las fachadas resultantes deberá cumplir en todo caso con la limitación de la altura máxima de la fachada. Esto supone que en cada plano de fachada que define líneas de cornisa, cada una de las líneas de cornisa cumplirá con la altura máxima.

En cualquier caso, y considerando que la altura de la edificación se define por nº de plantas, en los alzados generales de la edificación no se podrán visualizar más plantas que las permitidas por la ordenanza. Es decir, en el

caso de viviendas unifamiliares con altura de baixo y planta y aproveitamiento bajo cubierta, solo se podrán ver tres niveles de fachada (bajo, planta baja y bajo cubierta).



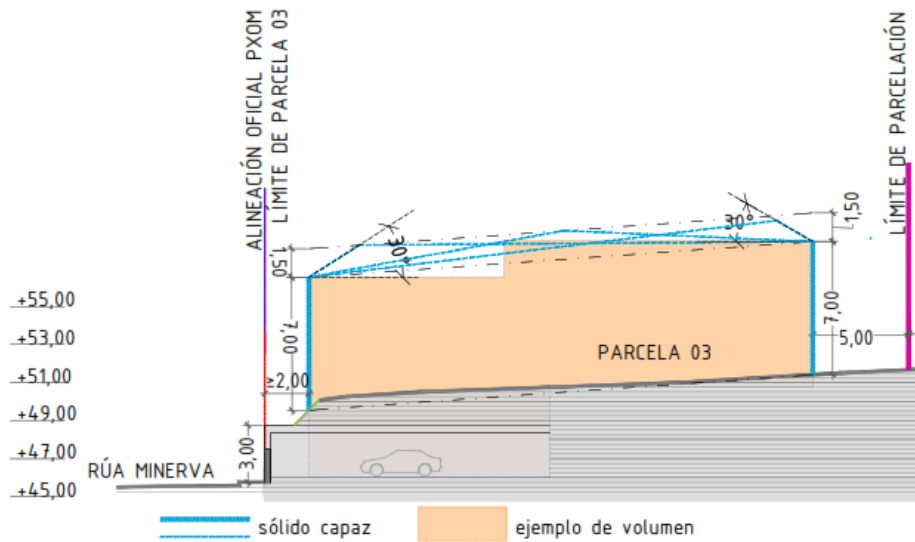
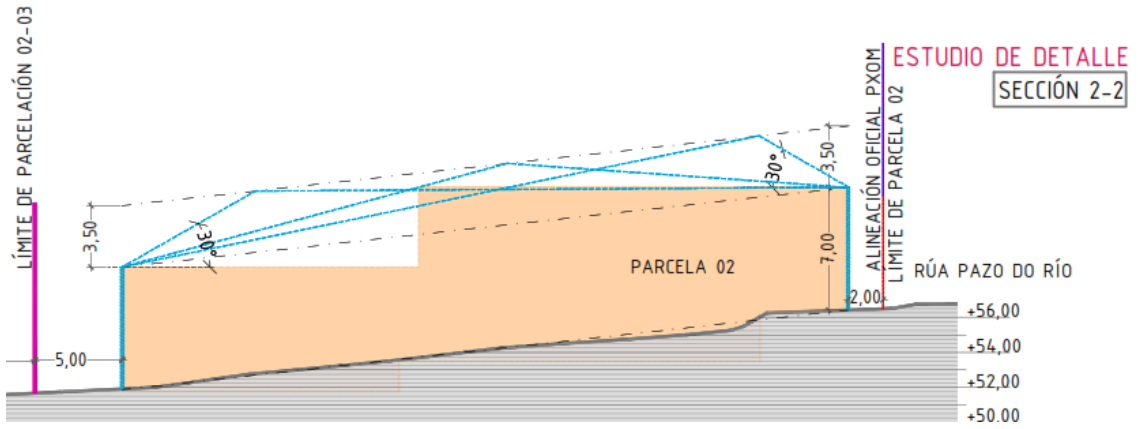
En base a lo anterior se propone:

Que la disposición de volúmenes edificatorios se realice en base a unas líneas de edificación máximas que delimitan la superficie en planta en la que se implanten las futuras edificaciones, y en que su volumetría quede incluida en un sólido capaz definido por una altura máxima de fachada de 7 m medida desde la rasante de implantación (en el punto medio de cada fachada) hasta la línea de cornisa, y como máximo 30º hasta alcanzar una altura máxima de cumbrera de 3,50 m, en las edificaciones que den frente a la calle Pazo do Rio (ocupación máxima 20%); o como como máximo 30º hasta alcanzar una altura máxima de cumbrera de 1,50 m, debido al desnivel existente entre la rasante natural del terreno y de la calle Minerva, en las edificaciones que den frente a la calle Minerva (ocupación máxima 40%, edificabilidad máxima 0,50 m²/m²), de cara en este último caso a minimizar su impacto volumétrico y realizar bajo rasante los accesos rodados a las parcelas. En ambos casos se cumplirán los restantes requisitos de la ordenanza 2B de ciudad jardín de extensión de vivienda unifamiliar.

La superficie en el PAU PP A-23I-1 constituye un suelo residual sin aprovechamiento del mismo que queda libre de edificación y que se agrupara a alguna de las parcelas resultantes de la futura parcelación urbanística, una vez tramitado y aprobado el correspondiente expediente de parcelación. En el estudio de detalle se representa una parcelación orientativa no vinculante, agregándose la parte de la parcela calificada como PAU PPA-23I a la parcela 04 a modo de ejemplo.

Por tanto, a efectos de aprovechamiento urbanístico sólo computa la superficie neta sita en la Ordenanza 2B y la edificabilidad/ocupación se calculará en base a la misma.

Las edificaciones futuras cumplirán lo recogido en la RESOLUCIÓN 4.741/2011 de Definición do Sólido Capaz. De acuerdo con ello, no se podrán visualizad más plantas que los tres Niveles de fachada permitidos por la ordenanza.



*Parcelación Orientativa No Vinculante

4.1.3 CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA E INTEGRACIÓN AMBIENTAL

4.1.3.1 CERRAMIENTOS

Respecto a los cerramientos:

Art. 114. Condicións xerais de estética e integración ambiental

9. Cerramientos.

En suelo urbano los nuevos vallados de parcela estarán constituidos por una banda opaca de 0,60 m de altura máxima y podrán alcanzar los 1,80 m a base de tela metálica u otros elementos calados en más del 50%. De completarse el cerramiento con elementos vegetales, estos serán tipo trepadora. La plantación de árboles y setos vivos que completen el cierre se regulará pola normativa civil. Se permitirá la construcción del cerramiento de la parcela y la urbanización en el frente de la misma, con independencia de la licencia de la edificación. La banda opaca de los cerramientos deberá ejecutarse con materiales tradicionales de la zona, no permitiéndose los bloques de Hormigón u otros elementos de fábrica, a no ser que sean debidamente revestidos y pintados en los colores tradicionales.

Si fuera necesario ejecutar muros de contención, solamente se permitirán hasta la rasante natural del terreno, constituyendo estos la banda opaca del vallado de la parcela hasta una altura de 1,20 m. Podrá completarse su composición con red metálica o cerramiento vegetal, con una altura de 1,20 m. Estos muros se construirán en piedra o irán revestidos o pintados, y no afectarán negativamente a las parcelas colindantes o viario público.

Si fuera necesario, se ataluzará el terreno con ángulo máximo de 45º respecto a la horizontal, hasta llegar a la rasante natural, punto sobre el que se ejecutará el cierre de la parcela.

Los mencionados taludes deberán de portar vegetación que ayude a la estabilidad del mismo, con cuidada selección de especies autóctonas y no invasivas y deberá de mantenerse en adecuado estado de conservación.

El desnivel existente entre la parcela y la Rúa Minerva que oscila entre 4,00 y 5,75 m, se resuelve actualmente mediante taludes y muros de contención de altura variable (entre 1,65 y 1,95m) superior a los 1,20 m fijados por el artículo 114,.9 del P.X.O.M. vigente, no obstante dado su estado de conservación y al encontrarse situados en la alineación oficial, parece adecuada su conservación sin reducir su altura.

No obstante, de cara al cumplimiento de las condiciones generales de estética e integración ambiental del P.X.O.M. y de las normas de adaptación al ambiente de protección del paisaje de la Ley 2/2016, del 10 de febrero del suelo Galicia, que pretenden la defensa de la imagen urbana y la adaptación al ambiente de las futuras edificaciones, en relación a los posibles accesos rodados a través de la Rúa Minerva, con objeto de reducir el impacto volumétrico de las futuras edificaciones, y evitar que puedan llegar a visualizarse más plantas que las permitidas por la ordenanza (lo que incumpliría los criterios de la Resolución 4741/2011 que define el sólido capaz), en lugar de realizar desmontes para realizar los citados accesos, parece más adecuado plantear los mismos bajo rasante

del terreno de la parcela desde la alineación oficial a Rúa Minerva, transitándose con los vehículos así bajo la rasante del terreno en el interior de la parcela, e implantar las futuras edificaciones en la rasante superior.

Para mejorar la comunicación por el exterior de la parcela, se propone autorizar un acceso peatonal a cielo abierto por parcela, desde la rasante natural del terreno hasta la rúa Minerva siguiendo el esquema que se adjunta a este Estudio de Detalle y en sus Planos de Ordenación, en los que se representan -además de los citados accesos- una volumetría orientativa y las líneas de edificación máximas.

ACCESO A VEHÍCULOS POR CALLE MINERVA

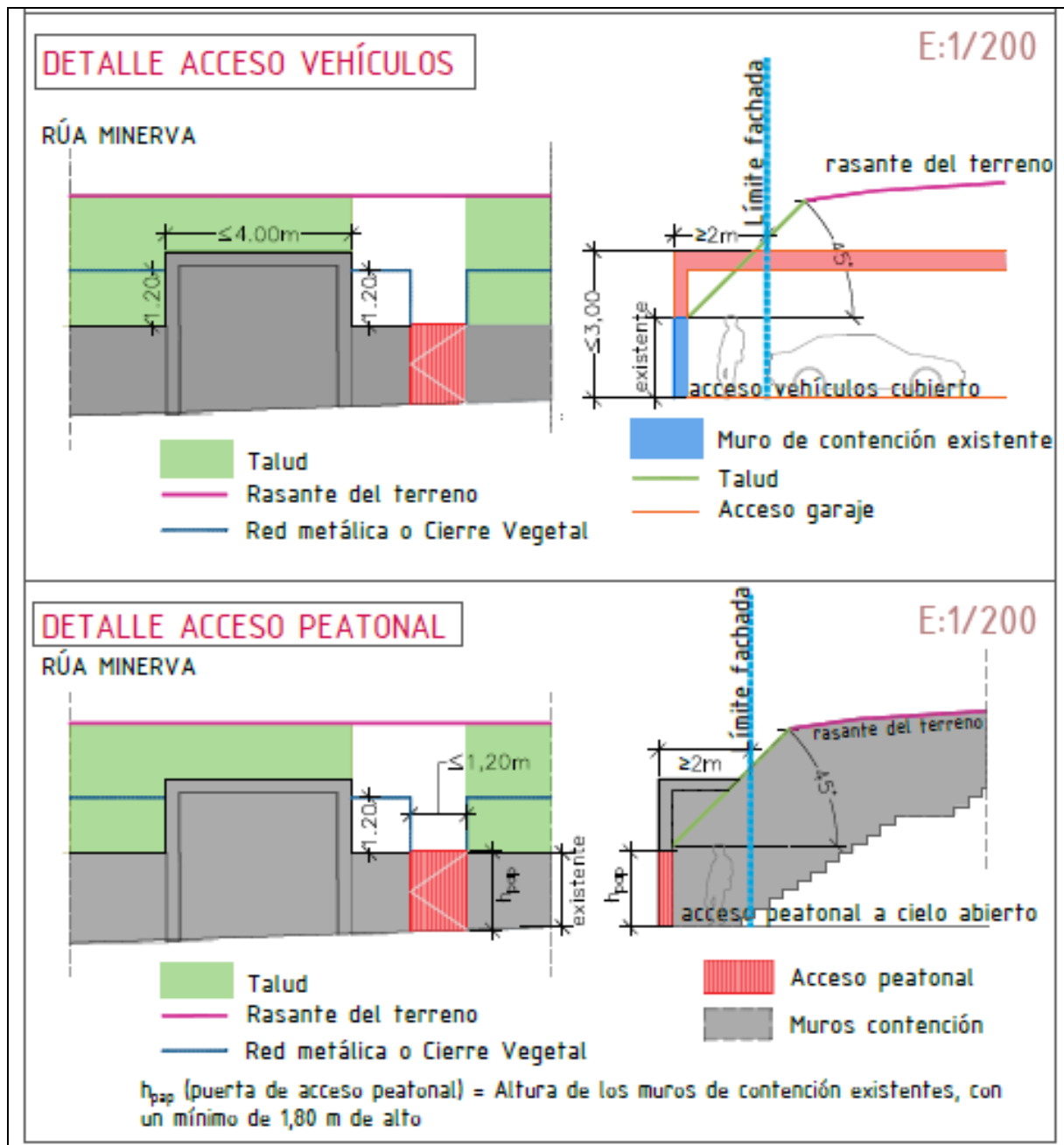
El acceso a vehículos se realizará mediante portalón a calle Minerva y circulará bajo talud y rasante Natural del terreno. Para poder albergar el portalón, se recrecerá el muro actual existente en la alineación, hasta una altura máxima de 3m y su ancho no sobrepasará los 4m medidos en alzado.

ACCESO PEATONAL POR CALLE MINERVA

Se podrá ejecutar 1 acceso peatonal por cada parcela desde calle Minerva para alcanzar la rasante de implantación de la vivienda. Este será a cielo abierto.

El portalón de acceso peatonal, llegará a la altura de los muros de contención existentes, con un mínimo de 1,80 m de alto, y no superará los 1,20 m de ancho.

Los muros de contención laterales necesarios para contener el desmonte, de acuerdo al artículo 114.9 del P.G.O.M., únicamente se permitirán hasta la rasante natural del terreno, constituyendo la banda opaca del cerramiento de parcela hasta una altura máxima de 1,20 m, pudiendo completarse su composición con red metálica y cerramiento vegetal de una altura máxima de 1,20 m.





4.1.3.2 PARCELACIONES Y LINDEROS

Se autorizan todas las segregaciones y agrupaciones que autoriza el PXOM en esta ordenanza 2B. En este ESTUDIO DE DETALLE se representa a modo de ejemplo una segregación orientativa no vinculante con 4 parcelas resultantes, de cara a definir los correspondientes linderos y por consiguiente los retranqueos de aplicación entre las parcelas, una vez tramitado y aprobado el preceptivo expediente de parcelación.

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 General de Ordenación Municipal.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

Se mantiene el aprovechamiento urbanístico del Plan General de Ordenación Municipal.

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. **La parcelación presentada es ORIENTATIVA y NO VINCULANTE.**

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 en el PGOM de Oleiros.

h) Establecer nuevos usos y ordenanzas.

No se establece nueva ordenanza ni nuevos usos, se mantiene la determinada en PGOM de Oleiros 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. El acceso a las parcelas es privado. 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 deberán justificarse en sus correspondientes proyectos constructivos conforme la legislación en vigor en el momento de su ejecución. 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.

Es por ello que el presente Estudio de Detalle cumple con lo exigible en materia de habitabilidad.

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

En A Coruña, Marzo de 2022

Fdo.:



Valle García González

PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

PINF_01.-Situación	indicadas
PINF_02.-Ordenación General.....	1/1.000
PINF_03.-Plano Topográfico	1/500

PLANOS DE ORDENACIÓN

PORD_01.-Ordenación General.....	1/500-indicadas
PORD_02.- Secciones Comparativas	1/500-indicadas
PORD_03.- Secciones Comparativas	1/500-indicadas
PORD_04.-Secciones Comparativas.....	1/500-indicadas