



I.- MEMORIA

1. DATOS GENERALES.

1.1. AGENTES.

1.1.1. SOLICITANTE

Se redacta el presente documento a petición de la entidad mercantil HABITARE CORUÑA, S.L., con CIF número B-15768948 y domicilio social en la Calle Federico Tapia número 49, 1º B, C.P. 15.005, A Coruña, en adelante el SOLICITANTE, en representación del titular del 100% de la propiedad del ámbito del suelo objeto de la modificación puntual del Estudio de Detalle, ICE GENERAL ASSETS, S.L.U., con domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana 93, planta 14., en virtud del mandato de representación otorgado a estos efectos por Dña. Isabel Pelegri Modet, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Madrid, Paseo de la Castellana 93, planta 14 y con DNI 02.354.926-G, en su condición de apoderada de la sociedad, cargo para el que fue nombrado mediante escritura otorgada el 29 de octubre de 2021, ante el notario de Madrid, Dña. Isabel Estapé Tous, con el número 6273 de su protocolo.

La Ley 2/2016 del Suelo de Galicia, en adelante LSG, establece en cuanto a la competencia para la formulación del planeamiento de desarrollo, en su *Artículo 80. 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.*
(...)

1.1.2. COMPOSICIÓN DEL EQUIPO REDACTOR

El equipo redactor de la presente modificación puntual del Estudio de Detalle está formado por el Arquitecto José Manuel Vilariño García, adscrito al Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia con número de colegiación 1.821, con domicilio a efectos de notificación en la Rúa Ramón Cabanillas número 15, 3º J, C.P. 15.679, Cambre, A Coruña.

1.2. OBJETO Y MOTIVACIÓN DEL ENCARGO.

El presente documento tiene por finalidad la modificación puntual del Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes y reajuste de alineaciones y rasantes de la Unidad de Ejecución número 6 de Cabreira-Maianca, (Expte. FG Nº 448), aprobado definitivamente el 5/12/2002, (BOP 2003/02/11), formulado conforme a las previsiones establecidas para ello por el Plan Xeral de Ordenación Municipal de 1.997, al efecto de reordenar los volúmenes en un ámbito parcial y concreto del mismo, de forma que resulte factible proceder a su parcelación, para lo cual y en paralelo a esta modificación puntual, se redacta el correspondiente Proyecto de Parcelación.

Siguiendo el sistema de ordenación de edificación en línea de fachada aplicable a la Unidad de Ejecución, regulado por medio de la variante 2.A de la Ordenanza de ciudad jardín, la modificación



puntual tiene por objeto la reconfiguración de los volúmenes edificables previstos dentro de la manzana edificable Nº 2, para las parcelas Nº 23, 24, 25, 26, 27 y 28, donde siguiendo la tipología de edificación adosada, todos ellos forman un único bloque continuo de seis viviendas, al fin de ajustarlos a una tipología de edificación aislada mediante cuatro volúmenes independientes.

La formulación de esta modificación puntual responde a la necesidad de resolver la problemática que presenta la ordenación establecida en el instrumento de planeamiento de desarrollo de la UE-6 para el área objeto de la modificación puntual, donde las seis viviendas se agrupan en un único volumen a ejecutar mediante un proyecto conjunto, cuyo acomodo, en una posición que presenta condiciones topográficas diferenciales y características singulares respecto a las del resto del ámbito, por situarse en su parte más baja y colindante a la parcela urbana sobre la que se encuentra edificada una vivienda unifamiliar, resulta debido a sus dimensiones, proporciones y rigidez formal, extremadamente forzado, dando lugar a una transición abrupta con los suelos colindantes, dificultando su integración en el entorno e impidiendo una ejecución independiente de las viviendas.

La configuración que se propone da cumplimiento a las condiciones de edificación establecidas en la normativa del Plan General aplicables para el desarrollo de la Unidad de Ejecución, singularmente edificabilidad, ocupación, forma y volumen, los cuales se reordenan distribuyéndolos con mayor proporcionalidad, manteniendo su altura, así como los retranqueos y modificando su situación y disposición sin aumentar la ocupación del conjunto, lo que conlleva el ajuste de las cotas de implantación de los volúmenes derivado de la nueva posición que ocupan, sin que suponga alteración alguna de la superficie total máxima edificable establecida, así como de la ocupación, altura o uso previsto para las edificaciones.

La presente modificación puntual del Estudio de Detalle responde exclusivamente al ámbito comprendido por las actuales parcelas Nº 23, 24, 25, 26, 27 y 28, siguiendo siendo de aplicación para las restantes el Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes y reajuste de alineaciones y rasantes de la UE nº 6 Cabreira-Maianca, del P.X.O.M. de Oleiros (Expte. FG Nº 448), aprobado definitivamente por el Pleno do Concello el 5/12/2002.

La titularidad de los terrenos comprendidos en ámbito objeto de esta modificación puntual corresponde en su 100% a un único propietario, ICE GENERAL ASSETS, S.L.U., no afectando a terrenos de uso público o propiedad de terceros.

2. MARCO NORMATIVO Y REGULADOR

- Ley 2/2016 de 10 de febrero, del suelo de Galicia. (DOG núm. 34, de 19 de febrero de 2.016).
- 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, modificado por Decreto 92/2019.
- Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Oleiros, aprobado por Orde de 11 de diciembre de 2.014 de la C.M.A.T.I. (DOG Nº 16 de 28/01/2015, BOP Nº 29 de 12/02/2015).



- Estudio de Detalle para Ordenación de Volúmenes y Reajuste de Alineaciones y Rasantes de la Unidad de Ejecución Nº 6 del P.X.O.M. de Oleiros, en Cabreira, Maianca, aprobado definitivamente en pleno municipal el 5 de diciembre de 2002.
- Proyecto de Reparcelación para la Unidad de Ejecución Nº 6 del P.X.O.M. del Concello de Oleiros, aprobado definitivamente por Decreto de Alcaldía Nº 5909/02 de fecha 18/12/2002.
- Proyecto Urbanización para la Unidad de Ejecución Nº 6 del del P.X.O.M. del Concello de Oleiros, aprobado definitivamente por resolución nº 4181/05 de 03/10/2005, y acta de recepción de obras de urbanización de 14/03/2.008.

2.1. LEY 2/2016 DEL SUELO DE GALICIA y DECRETO 143/2016 DE APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA LEY DEL SUELO DE GALICIA.

De acuerdo con lo establecido en el Art. 83 de la LSG y 200 de su Reglamento, la alteración de los instrumentos de planeamiento urbanístico podrá llevarse a cabo mediante la revisión de ellos o mediante la modificación de alguno de sus elementos. De no tener por objeto la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo, como es el caso, la alteración de sus determinaciones del plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración implique cambios en la clasificación, la calificación del suelo o la delimitación del ámbito de los polígonos, (artículo 83.4 de la LSG), sujetándose en todo caso a a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación (artículo 83.5 de la LSG).

Respecto al ámbito competencial, como al contenido documental de los Estudios de Detalle, los artículos 79 y 80 de la LSG y 192 y 193 de su Reglamento reglamento de la Ley del Suelo de Galicia, en lo que atiende al presente caso establecen 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:

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.

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

a) Alterar el destino urbanístico del suelo (artículo 79.2.a LSG).

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico (artículo 79.2.b LSG).

c) Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas (artículo 79.2.c 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.

En el presente caso, en el ámbito de la modificación puntual del Estudio de Detalle, se reordenan los volúmenes edificables y se ajustan las rasantes de implantación a la nueva posición, sin alterar alineaciones, ni modificar condiciones estéticas o de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

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.

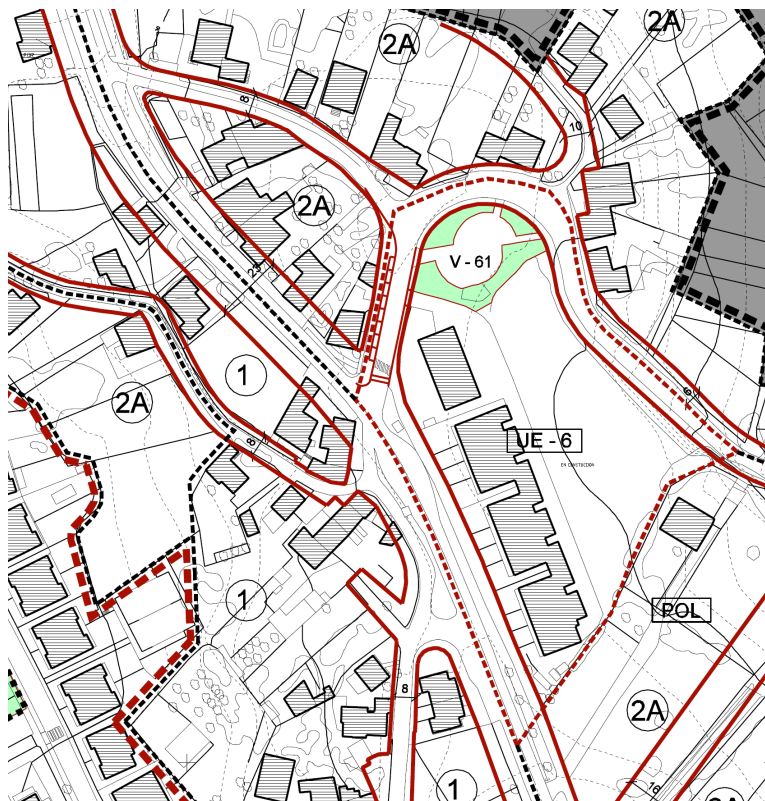
Este documento de modificación puntual del Estudio de Detalle integra la presente memoria justificativa y explicativa, así como los planos de información, y de ordenación a escala 1/500 como mínimo, del cual se acompaña una copia en soporte digital, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo anterior.

2.2. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OLEIROS.

El PGOM de Oleiros, 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, respecto al planeamiento subsistente en desarrollo del Plan Xeral de 1.997, el apartado 1º de su Disposición Transitoria Segunda establece:

“Os Estudos de Detalle formados en desenvolvemento de ordenacións especiais establecidas no artigo 127 do Plan xeral de 1997, e que se relacionan a continuación, decláranse subsistentes quedando incorporadas as determinacións de ditas ordenacións e estudos de detalle ó Plan Xeral revisado: UE-1 (31.05.99), UE-2 (30.06.03), UE-4 (11.07.03), UE-6 (05.12.02),...”

La Unidad de Ejecución Nº6 constituye una actuación discontinua que comprende una parcela destinada a la ampliación del parque de la laguna de Mera y el ámbito de suelo en el lugar de Cabreira donde se dispone el aprovechamiento lucrativo, quedando identificado este último en el Plan Xeral vigente tal como muestra la siguiente imagen que recoge un detalle del plano de ordenación urbanística 2.11.



2.3. ESTUDIO DE DETALLE UE-6 CABREIRA-MAIANCA.

El estudio de detalle de la UE Nº6 en Cabreira-Maianca, (Expte. FG Nº 448), aprobado definitivamente el 5/12/2002, (BOP 2003/02/11), establece su ordenación pormenorizada en base a las directrices previstas en el art. 127 de la Normativa del PXOM de 1.997, con el siguiente contenido:

"La ordenación de esta actuación discontinua tiene por objeto la ampliación del parque de la Laguna de Mera, de modo complementario a la unidad de ejecución UE-4.

Parámetros:

- Superficie total: 13.000 m², de los cuales 2.500 m² corresponden a la parcela de la Laguna de Mera, y 10.500 m² a la de Cabreira.
- Aprovechamiento: 5.450 m².
- Uso característico: residencial.
- Dotaciones públicas:
 - Ampliación parque de la Laguna de Mera: 2.500 m²; Zona verde de Cabreira: 1.000 m²; Sistema viario indicado en planos.
- Altura máxima de edificación: bajo y una planta (6,50 m).

En relación a la regulación pormenorizada de usos compatibles y a los restantes aspectos no contemplados se estará a lo dispuesto en la ordenanza 2A de suelo urbano."

En su apartado 1.6.2 se justifica el cumplimiento de las determinaciones del PXOM respecto a los siguientes parámetros:

- Edificabilidad: se mantiene la edificabilidad establecida por el PGOM, cifrada en 5.450 m².
- Uso característico: Se respeta el uso característico residencial. En aplicación de la tipología derivada de la ordenanza 2.A para suelo urbano aplicable, se concreta en la ordenación de viviendas unifamiliares agrupadas.
- Dotaciones públicas:
 - Los terrenos correspondientes a la zona de la Laguna de Mera se destinan a ampliación del parque existente, en cumplimiento de las disposiciones del PGOM.
 - En la zona de Cabreira, se ordena una zona verde con una superficie de 1.033,89 m², superior a los 1000 m² establecidos en el PGOM.



El sistema viario público se ordena siguiendo las directrices contenidas en los planos del PGOM, con un ancho de la c/Río do Campo de 12,00 m, incrementándose en la zona norte de la UE-6 con el nuevo trazado de la curva que dicha calle describe en la zona, con objeto de mejorar la vialidad.

- **Altura de edificación:**

Se respeta la altura de bajo y una planta (6,50 m) establecida por el PGOM, medida desde la cota de las parcelas adscritas a las edificaciones, sin considerar a esos efectos las plantas de semisótano que resultan de los escalonamientos de las plataformas en los que se ordenan los niveles del terreno.

- **Parcelación. Número de viviendas:**

Según la ordenanza 2.A, contenida en el artículo 120 del PGOM, "en las edificaciones agrupadas en hilera de promoción conjunta, se exigirá para el conjunto de la actuación una parcela neta mínima equivalente a 300 m² por cada vivienda".

La superficie neta resultante de parcelas para aprovechamiento lucrativo según la ordenación es de:

Manzana 1: 3.812,91 m²; Manzana 2: 2.639,72 m².

Zona libre común + vado de coexistencia: 1.829,14 m².

Vado de coexistencia colindante ZV pública: 111,89 m².

Suma: 8.393,66 m².

Resultando: 8.393,66 m²: 300 m²/vvda = 27,98. Se ordenan 28 viviendas distribuidas en dos manzanas edificables, con lo cual se respeta el máximo resultante de la aplicación de la ordenanza del PGOM.

- **Ocupación en planta:**

En la ordenanza 2.A se establece que la ocupación máxima de la parcela será del 30%.

En función de la superficie de la parcela neta de aprovechamiento lucrativo de 8.393,66 m², la ocupación máxima será: 8.393,66 x 0,3 = 2.518,10 m².

Siendo la ocupación máxima en planta por vivienda: 2.518,10 m²: 28 viviendas = 89,93 m²/vivienda.

Se estará a lo que disponen las ordenanzas del PGOM para el cómputo de la ocupación de la parcela correspondiente a las a las plantas semisótano destinadas a garaje y otros usos complementarios de las viviendas.

La siguiente imagen, muestra el plano de replanteo con coordenadas de reparcelación y cotas de rasantes de la zona de Cabreira del Estudio de Detalle, así como uno de los esquemas de sección del mismo documento.





En su apartado 1.8 establece las directrices para los proyectos de edificación con el siguiente contenido:

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 2.A de edificación para el Suelo Urbano contenida en el PGOM de Oleiros.

La posición en planta de las edificaciones, la parcelación de las manzanas edificables y las cotas altimétricas de ubicación de las edificaciones y las parcelas podrán alterarse por los proyectos de edificación sin necesidad de efectuar la tramitación de un nuevo Estudio de Detalle con las siguientes condiciones:

- No podrán adosarse más de siete viviendas consecutivas
- El ancho mínimo de las parcelas individuales será de 6,00 m.
- La separación mínima a linderos de las viviendas de los testeros de las agrupaciones lineales será de 3,00 m.
- El retranqueo mínimo de las edificaciones respecto de las alineaciones de las manzanas edificables será de 5,00 m. al fondo y 6,00 m. al frente, excepto en el caso de las plantas semisubterráneas, que podrán llegar hasta la línea del cerramiento de las parcelas
- No podrá superarse la edificabilidad máxima de 5.450 m² establecida para el conjunto de las viviendas, si bien puede redistribuirse de forma no homogénea entre las diferentes parcelas resultantes.
- Habrá de redactarse un proyecto arquitectónico conjunto para cada agrupación de viviendas adosadas consecutivas.
- El número máximo total de viviendas será de 28.
- La ocupación máxima de parcela en planta por vivienda será de 90 m², sin superar la totalidad de la Unidad de Ejecución el máximo de 2.518,10 m²

Por otra parte, el art. 126.3 Parámetros y condiciones de la edificación, de la Normativa del PXOM vigente, correspondiente a la variante 2A. de la Ordenanza 2. de Cidade Xardín, establece en relación a los estudios de detalle en suelo urbano consolidado, dispone:

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

2.4. PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE-6 CABREIRA-MAIANCA.

El Proyecto de Reparcelación para la Unidad de Ejecución N° 6 del Plan General de Ordenación Urbana del Concello de Oleiros, aprobado el 18 de diciembre de 2.002, siguiendo la ordenación pormenorizada formulada en el Estudio de Detalle, forma las 28 parcelas edificables de reemplazo y asigna el aprovechamiento lucrativo materializable, junto a las de cesión para viales y zona verde pública, procediendo a su adjudicación a los propietarios afectados y al Ayuntamiento en relación a sus respectivos derechos.

Se establece el régimen de la zona libre común de propiedad privada, que con una superficie de 1.941,03 m² incluye el vado de acceso colindante con la zona verde pública y el viario de coexistencia



para acceso a los garajes de la manzana Nº 1. Su su propiedad se distribuye por partes iguales y en proindiviso entre las 28 viviendas con acceso a la misma, correspondiendo a cada parcela un 3,5714285% de la propiedad indivisa.

La recepción de las obras de urbanización de la UE-6 en Cabreira y Laguna de Mera se formaliza mediante el acta suscrita el día 14 de marzo de 2.008. Por Decreto da Alcaldía nº 3069/2010, de 12 de xullo do 2010, se acuerda aprobar definitivamente la cuenta de liquidación definitiva del proyecto de reparcelación de la U.E.6 - Cabreira en Maianca. (BOP nº 146 de 3 de agosto de 2.010). Completada la ejecución de la ordenación establecida en el Estudio de Detalle de la UE-6 y verificada la transformación urbanística, el Plan General vigente clasifica el suelo como urbano consolidado, e incorpora las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el Estudio de Detalle.

En la actualidad, como muestra la siguiente imagen aérea, se ha completado la edificación de todas las parcelas comprendidas en la manzana Nº 1, permaneciendo todavía sin edificar las de la manzana Nº 2. Del espacio libre común situado entre las anteriores, se encuentra urbanizada la zona correspondiente al viario de coexistencia para acceso a los garajes de las viviendas de la manzana Nº 1, estando pendiente de completar la del área comprendida entre este último y las parcelas situadas en la manzana Nº 2. Es al objeto de garantizar la ejecución de la urbanización pendiente de esta zona libre común, que el Concello requiere la constitución de un aval por el importe de 3.335,49.- €, por parcela, correspondiente a la cuota del 3,5714%. en la que participa cada una de ellas por partes iguales en su propiedad.





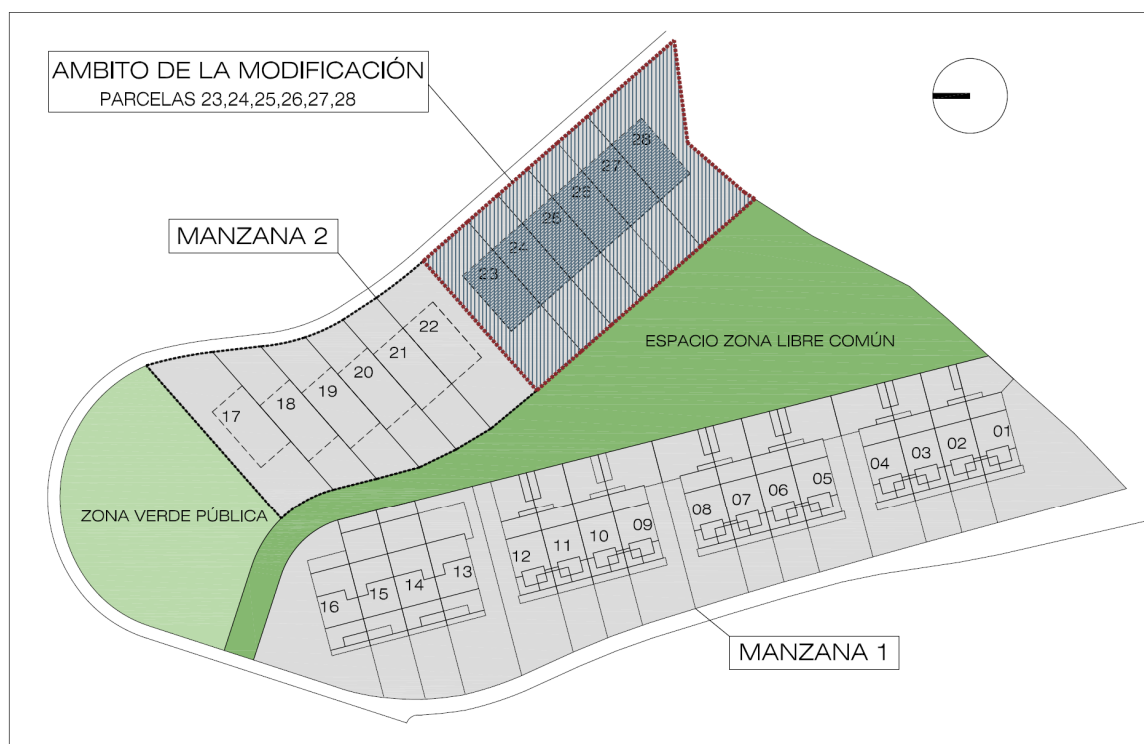
3. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El ámbito de la presente modificación puntual coincide con el conjunto de las seis parcelas contiguas con frente a la Rúa Río do Campo, que formando parte de la manzana Nº 2 del estudio de detalle para ordenación de volúmenes y reajuste de alineaciones y rasantes de la UE nº 6 del P.G.O.M. de Oleiros, corresponden con las identificadas con los números Nº 23, 24, 25, 26, 27 y 28, resultantes del Proyecto de Reparcelación para la Unidad de Ejecución Nº 6 del PXOM del Concello de Oleiros, aprobado el 18 de diciembre de 2.002, cuya descripción y características coinciden con las que constan en su inscripción registral, las cuales se resumen en la siguiente tabla:

PARCELAS DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN				
Nº FINCA REPARC.	FINCA REGISTRAL	FINCA CATASTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL m2	EDIFICABILIDAD m2
23	40274	4124653NJ5042N	270,90	194,64
24	40276	4124654NJ5042N	180,66	194,64
25	40278	4124655NJ5042N	180,64	194,64
26	40280	4124656NJ5042N	180,64	194,64
27	40282	4124657NJ5042N	180,64	194,64
28	40284	4124660NJ5042N	343,51	194,64
TOTAL			1.336,99	1.167,84

Cuenta por tanto con una superficie de 1.336,99 m², y linda: al noreste con Rúa Río do Campo; al suroeste con la zona libre común; al sureste con la finca de D. Celestino Liñares; y al noroeste con la finca Nº 22 de la reparcelación. Actualmente se encuentra libre de toda edificación.

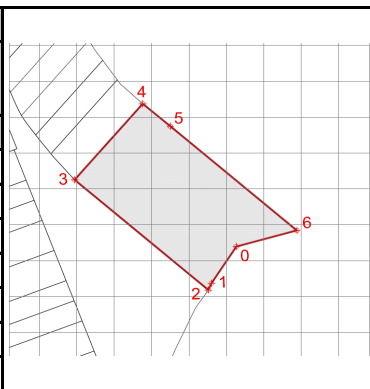
En la siguiente imagen se identifica el ámbito objeto de la presente modificación puntual en relación al área de Cabreira de la Unidad de Ejecución Nº 6.





Topográficamente presenta una pendiente descendente del 10% en dirección suroeste – noreste, formándose en todo su frente a la Rúa Río do Campo un talud que salva un desnivel que oscila entre 1 m. en su límite noroeste y de 4 m. en su extremo sureste.

COORDENADAS DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE				
Pto	LOCALES SEGÚN ORIGEN E.D.		U.T.M. HUSO 29. SIST. DE REFERENCIA ETRS89	
	Coord. X	Coord. Y	Coord. X	Coord. Y
0	-69,21	+53,91	553.942,65	4.802.383,91
1	-60,04	+45,91	553.936,02	4.802.373,71
2	-58,29	+44,81	553.935,18	4.802.371,82
3	-93,73	+13,72	553.899,42	4.802.402,54
4	-112,16	+34,74	553.917,64	4.802.423,74
5	-104,93	+41,16	553.925,01	4.802.417,49
6	-71,41	+70,55	553.958,82	4.802.388,43



4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

4.1. ORDENACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

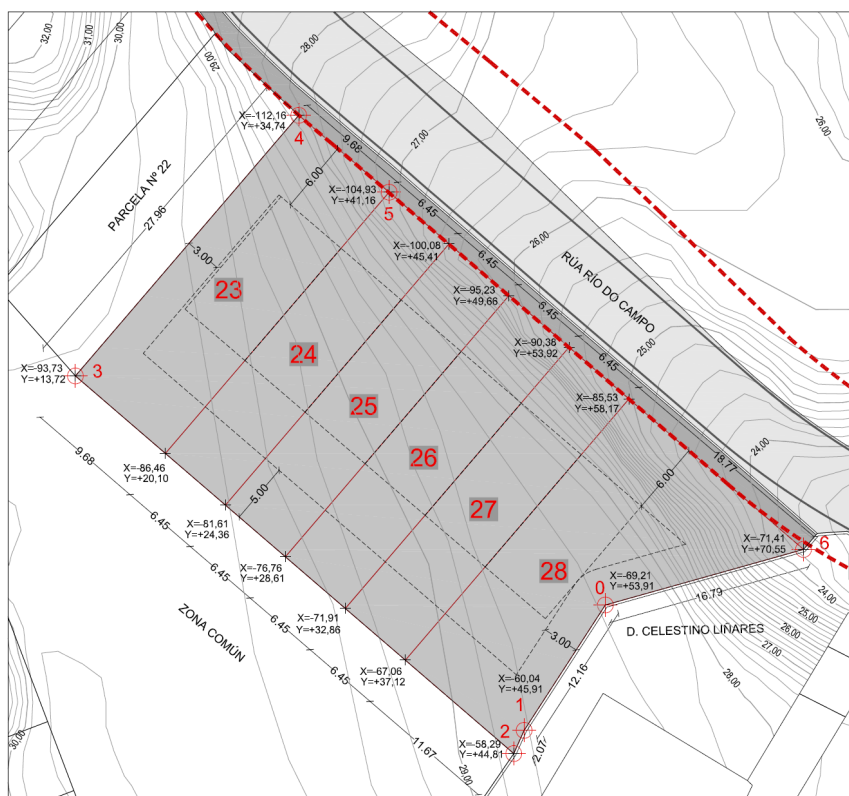
El Estudio de Detalle concretó la ordenación del aprovechamiento edificatorio y de los espacios libres de uso público según las condiciones establecidas específicamente por el PGOM, definiendo la volumetría y la ubicación de las edificaciones en las parcelas adjudicables, con atribución de la edificabilidad sobre rasante asignada a cada una de ellas y reajustando las alineaciones y rasantes de las vías de acceso tanto públicas como interiores para acceso rodado y peatonal a las edificaciones.

Ubicados en dos manzanas edificables con frente al viario existente, los volúmenes de las edificaciones se ordenan a partir de una planta rectangular con sus testeros orientados al norte y sur, según la tipología de vivienda unifamiliar adosada prevista en la ordenanza 2.A., aplicable conforme a las directrices del PXOM para la ordenación de detalle de la UE-6, agrupándolas en bloques, uno de los cuales se dispone en el ámbito de la presente modificación puntual comprendiendo seis viviendas, de manera que las cuatro centrales se forman entre medianeras, con dos fachadas, rematándose el conjunto en sus extremos con dos viviendas pareadas, dotadas de tres fachadas.

La estructura parcelaria del "Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes y reajuste de alineaciones y rasantes de la UE nº 6 del P.X.O.M. de Oleiros, aprobado definitivamente por el Pleno del Concello de Oleiros en sesión de fecha 05/12/2002" y resultante del "Proyecto de Reparcelación para la Unidad de Ejecución nº 6 del P.X.O.M. de Oleiros, aprobado definitivamente por Decreto de Alcaldía nº 5909/02 de fecha 18/12/2002" en el ámbito de la modificación, está formada por 4 parcelas de viviendas entre medianeras prácticamente iguales de 6,45 m. de ancho y 28,00 m. de largo, 3 de ellas con una superficie de 180,64 m² (Nº 25 a 27) y de 180,66 m² la restante (Nº 24), y dos diferentes en los extremos; al noroeste la Nº 23, prácticamente rectangular, de 270,90 m², con un ancho de 9,68 m. en su frente y 9,675 m. al fondo, y una longitud de 27,96 m. y 28,00 m. respectivamente en cada uno de sus laterales, mientras que la parcela en el extremo sureste (Nº 28), de 343,51 m² mantiene los 28,00 m. de longitud



de la colindante (Nº 27), con un ancho variable según la traza que sigue el lindero con la parcela situada fuera de los límites de la UE-6.



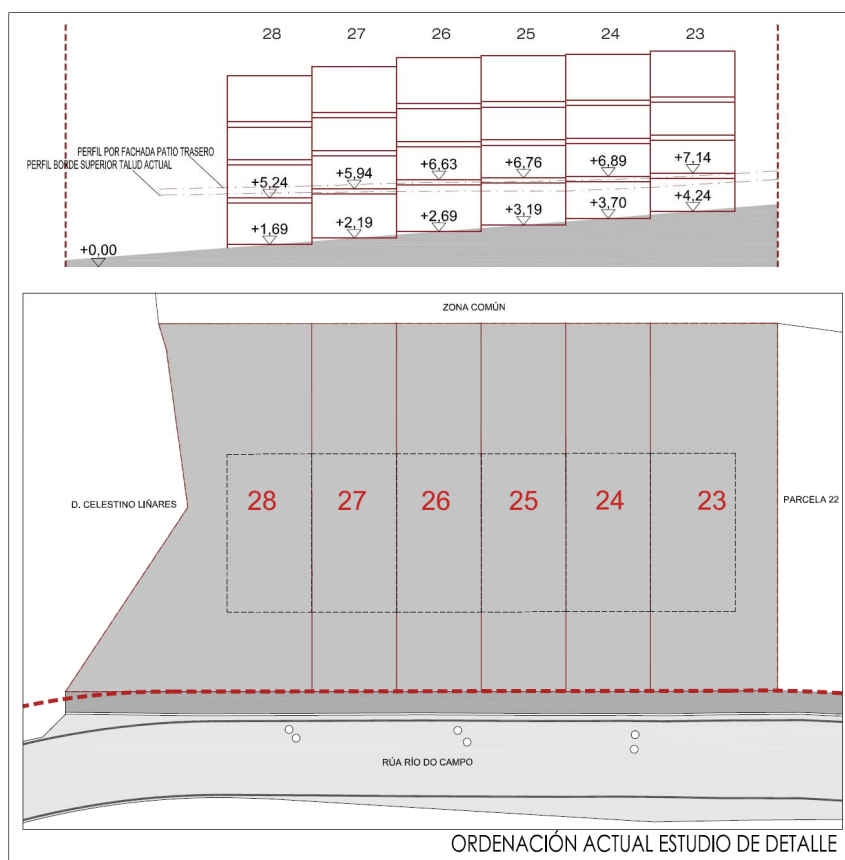
La edificabilidad de 194,64 m² asignada a cada vivienda, resulta de dividir el aprovechamiento edificable de 5.450,00 m² previsto por el PXOM para la UE-6, entre las 28 viviendas edificables que como máximo que pueden ejecutarse respetando la superficie de parcela neta mínima equivalente de 300,00 m² por vivienda establecida en la ordenanza 2.A. Del mismo modo la ocupación máxima de 89,93 m² por vivienda, corresponde con la veintiochoava parte del 30% de la superficie neta edificable en la UE-6 que determina dicha ordenanza 2.A. A continuación, se resumen los parámetros de superficie, edificabilidad, ocupación y frente de las parcelas 23 a 28 conforme al estudio de detalle y resultante del proyecto de Reparcelación posterior:

PARÁMETROS PARCELAS SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE							
Nº FINCA E.D.	FINCA REGISTRAL	FINCA CATASTRAL	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD m ²	OCUPACIÓN m ²	FRENTE m	CUOTA Z.C.
23	40274	4124653NJ5042N	270,90	194,64	89,93	9,68	3,57%
24	40276	4124654NJ5042N	180,66	194,64	89,93	6,45	3,57%
25	40278	4124655NJ5042N	180,64	194,64	89,93	6,45	3,57%
26	40280	4124656NJ5042N	180,64	194,64	89,93	6,45	3,57%
27	40282	4124657NJ5042N	180,64	194,64	89,93	6,45	3,57%
28	40284	4124660NJ5042N	343,51	194,64	89,93	18,77	3,57%
SUMAS			1.336,99	1.167,84	539,58	54,25	21,42%

Así la ordenación del ámbito objeto de la presente modificación puntual prevé la edificación de 6 viviendas unifamiliares agrupadas en hilera, con una edificabilidad total de 1.167,84 m², y una ocupación máxima de 539,58 m², para cuya edificación habrá de redactarse un único proyecto. En cuanto a su volumetría, atendiendo a la topografía existente, se forma una planta semisótano con fachada sobre la alineación exterior, que sustituyendo al talud existente salva el desnivel entre la cota del terreno y la rasante de la Rúa Río do Campo, sobre la cual se dispone con una altura máxima de 6,5 m. el volumen



de la vivienda propiamente dicha, retranqueada 6 metros al frente, 5 metros al fondo y 3 m. a los linderos laterales en el caso de las viviendas de los testers de la agrupación.



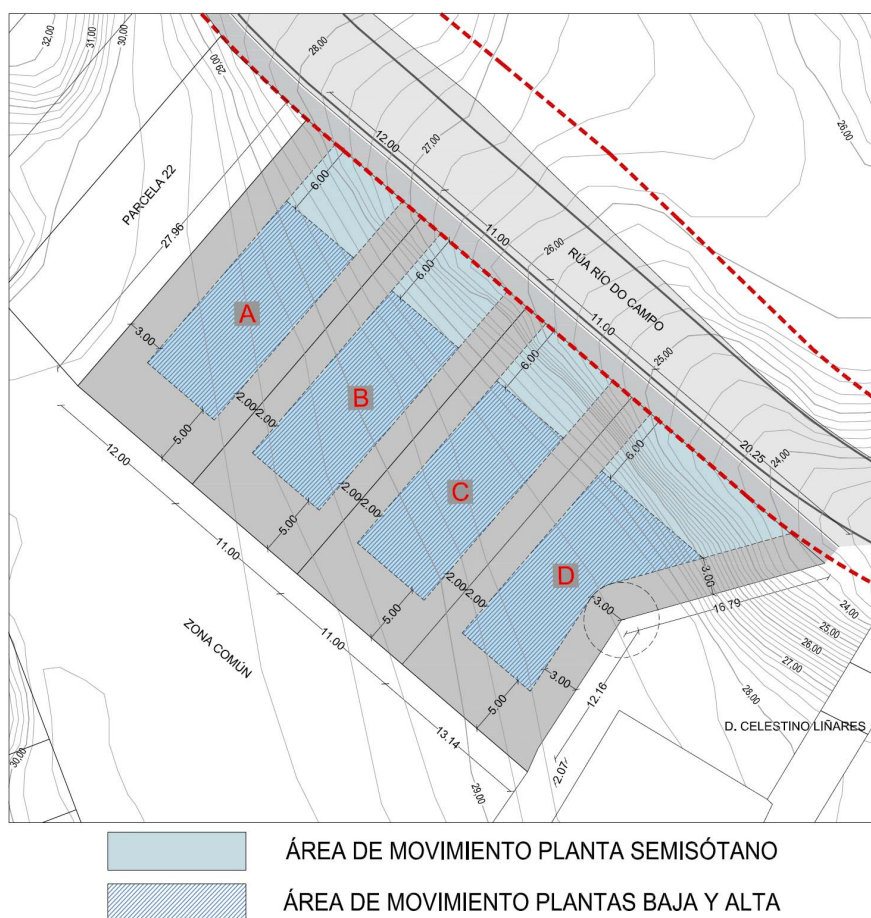
4.2.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA MODIFICADA.

El área de la modificación puntual, ocupa el extremo inferior de la ladera orientada al este sobre la que se extiende el ámbito de la Unidad de Ejecución definiendo sus límites, al noreste por el vial público desde el que tiene acceso, y al sureste por el muro de cierre de la parcela colindante de suelo urbano, sobre la que se encuentra edificada una vivienda unifamiliar. Es en esta posición donde la topografía del terreno presenta una especial dificultad, formado por un plano superior con una pendiente del 10%, rematado por un talud que salva el desnivel existente hasta la rasante de la vía pública, que oscila entre 1,00 m. en el extremo superior, hasta los cuatro metros del inferior.

La nueva ordenación plantea el fraccionamiento del volumen de la edificación anteriormente previsto para el ámbito mediante la formación de cuatro cuerpos aislados, de forma que el área de movimiento de cada uno disponga de un ancho mínimo de 7,00 m., dimensión necesaria para permitir una distribución en planta con dependencias enfrentadas. Con este ancho se establecen los volúmenes correspondientes a las dos viviendas centrales, a partir de los cuales y respetando el retranqueo mínimo de 2,00 m. a los linderos laterales fijado por la ordenanza 2.A. de aplicación a la UE-6, se forman los de las viviendas situadas en ambos extremos.



Se proponen cuatro nuevas parcelas dentro de las cuales el área de movimiento de la edificación en cada una de ellas verifica el retranqueo de 2 m. a los linderos laterales entre sí, de 3 m. a los linderos laterales de la vivienda A con la parcela 22 y de la vivienda D con la parcela de referencia catastral 4124602NJ5042N, 5 m. al fondo y 6 m. al frente en las plantas sobre la rasante del terreno, mientras que para las plantas semisótano se prolonga hasta la alineación exterior, tal como contempla el art. 113.9 de la Normativa del Plan Xeral respecto a las condiciones de volumen de las plantas sótano y semisótano, admitiendo en las ordenanzas de vivienda unifamiliar, en razón a las características del terreno, disponer la planta semisótano en un lugar diferente al emplazamiento de la edificación principal, sin que el porcentaje de ocupación pueda ser mayor a la atribuida, tal como ocurre en el presente caso y se refleja en la siguiente imagen de la ordenación en planta.

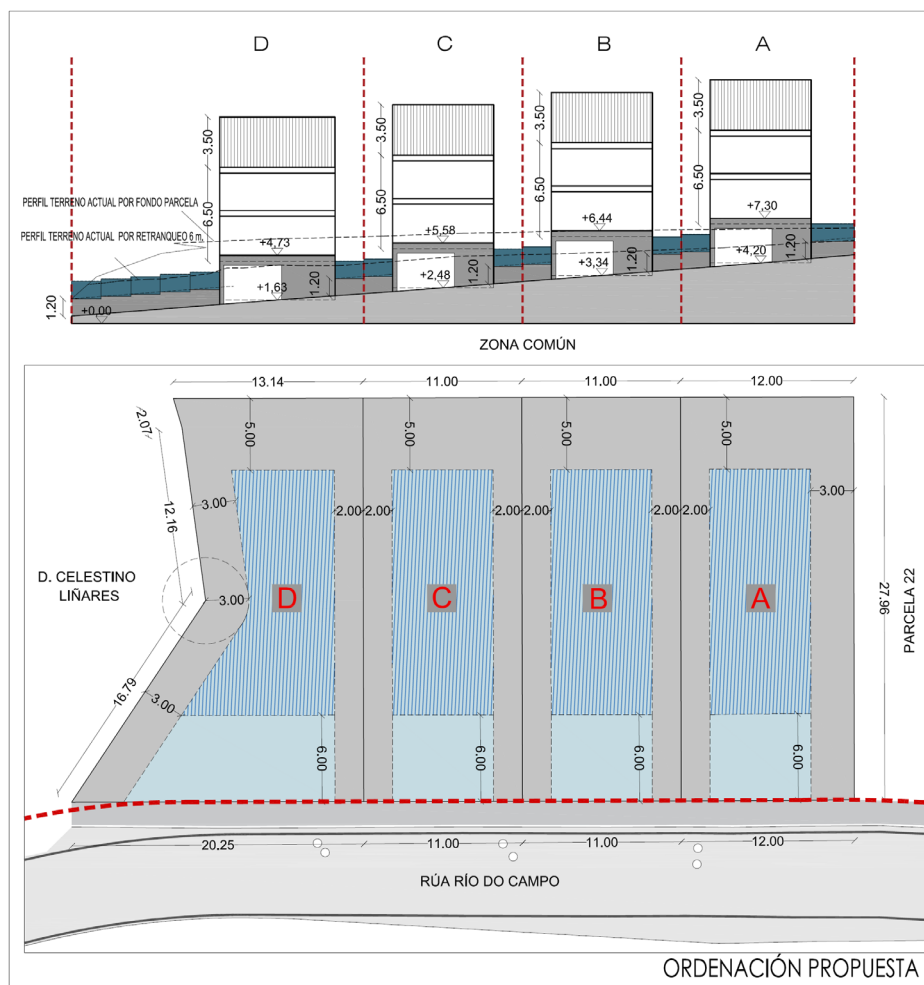


Se mantiene el uso característico residencial, así como el total de la edificabilidad asignada a las 6 parcelas de origen por el proyecto de reparcelación ($6 \times 194,64 = 1.167,84 \text{ m}^2$) y la ocupación máxima para las mismas, ($6 \times 89,93 = 539,58 \text{ m}^2$), las cuales al contrario que lo que ocurría en el Estudio de Detalle aprobado, se redistribuyen de forma proporcional a la superficie de las nuevas parcelas propuestas, resultantes de añadir la superficie de los retranqueos al área de movimiento para la nueva volumetría de la edificación, todas ellas de una superficie superior a los 300 m^2 , con frente y ancho mínimo de 11,00 m. tal como se relaciona en la siguiente tabla:



PARÁMETROS PARCELAS MODIFICACIÓN						
PARCELA	SUPERFICIE m ²	CUOTA SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD m ²	OCUPACIÓN m ²	FRENTE m	CUOTA Z.C.
A	335,88	25,12%	293,39	135,55	12,00	5,38%
B	308,15	23,05%	269,16	124,36	11,00	4,94%
C	308,15	23,05%	269,16	124,36	11,00	4,94%
D	384,81	28,78%	336,13	155,30	20,25	6,17%
SUMAS	1.336,99	100,00%	1.167,84	539,58	54,25	21,42%

La volumetría, atendiendo a la topografía existente y siguiendo la formación establecida para las edificaciones de la manzana N° 2 del Estudio de Detalle, se forma mediante una planta semisótano en línea de fachada, que junto a los portales o patinillos de acceso vienen a sustituir al talud existente que salva el desnivel entre la cota del terreno y la rasante de la Rúa Río do Campo, cuyas cubiertas se constituyen a modo de terrazas en continuidad con el plano superior del terreno, sobre las cuales y retranqueándose 6 metros al frente y 5 al fondo se disponen los volúmenes de las viviendas propiamente dichas, respetando la altura de bajo y una planta (6,50 m.) desde la cota de la parcela y sin considerar las plantas semisótano, por encima de la cual se podrá formar libremente la forma de la cubierta (plana o inclinada), quedando inscritas dentro de la envolvente que se forma a partir de la cornisa de las fachadas principal y posterior mediante un plano con una pendiente máxima de 30°, sin sobrepasar en altura más de 3,50 metros. Así mismo se adapta la cota de implantación de los cuatro volúmenes a la topografía tal como refleja el siguiente plano





El fraccionamiento del volumen edificable adoptado por esta modificación, resuelve varias de las limitaciones que se derivaban de la ordenación anterior, al permitir además de una clara mejora de las condiciones de iluminación y soleamiento de las viviendas, su mayor adaptación a la topografía del terreno, ajustándose cada uno de los cuatro volúmenes de forma singular, así como la integración en el entorno, donde la sucesión de viviendas exentas facilita la transición entre el bloque de viviendas adosadas contiguo en la manzana N° 2 de la UE y la edificación unifamiliar aislada de la parcela colindante al sureste, o la mejora de las condiciones tanto técnicas como económicas y administrativas para llevar a cabo su ejecución, al poder llevarse a cabo su construcción de forma independiente y sin elementos comunes, mediante la redacción de los correspondientes proyectos individuales y previa obtención de la pertinente licencia para cada una de las cuatro edificaciones, lo que en el actual contexto de incertidumbre económica, con fuertes tensiones en los precios, inflación creciente y restricciones de crédito, resulta más viable.

En definitiva, la configuración volumétrica propuesta da cumplimiento en todo momento a las determinaciones para la ordenación detallada de la Unidad de Ejecución N° 6 establecidas por la normativa del Plan General, ajustándose a los parámetros previstos en la ordenanza 2.A. a la que se remite, singularmente en cuanto a las condiciones de posición y retranqueos que determinan la situación de los volúmenes en el ámbito modificado. La siguiente tabla recoge un resumen comparado de las mismas:

	ORDENANZA 2A	ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS 23 a 28	MODIFICACIÓN E.D. PARCELAS A, B,C,D
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN EN LÍNEA DE FACHADA	EDIFICACIÓN EN LÍNEA DE FACHADA	EDIFICACIÓN EN LÍNEA DE FACHADA
SUPERFICIE		1,336,99 m ²	1,336,99 m ²
EDIFICABILIDAD		6 x 194,64 = 1,167,84 m ²	1,167,84 m ²
OCUPACIÓN	30,00%	6 x 89,93 = 539,58 m ²	539,58 m ²
FRENTE MÍNIMO	6,00 m.	6,00 m.	> 6,00 m.
USO PRINCIPAL	Vivienda unifamiliar	Vivienda unifamiliar	Vivienda unifamiliar
TIPOLOGÍA	Adosada/Pareada/Aislada	Vivienda adosada/pareada	Vivienda aislada
ALTURA MÁXIMA	B+1 (6,50m)	B+1 (6,50m)	B+1 (6,50m)
N° MÁXIMO PARCELAS		6	4
FRENTE MÍNIMO	6 m.	6 m.	6 m.
PARCELA MÍNIMA	300 m.	8.393,66m ² /300m ² =28 viv.	> 300 m.
RETRANQUEO FRONTAL	Max 3 m.	0m. Semisot / 6m. Pl altas	0m. Semisot / 6m. Pl altas
RETRANQUEO LATERAL	2 m.	0 / 3 m.	Entre viviendas A,B,C,D: 2 m.
			Entre vivienda A y parc. 22: 3 m.
			Entre vivienda D y parcela 4124602NJ5042N: 3 m.
RETRANQUEO POSTERIOR	5 m.	5 m.	5 m.
PTE. MÁXIMA CUBIERTA	30° / h < 3,50 m.	30° h < 3,50 m.	30° h < 3,50 m.
PLAZAS DE APARCAMIENTO	2 Plz / vivienda	2 Plz / vivienda	2 Plz / vivienda

Conforme a lo dispuesto en el art. 193.1.a del RLSC, cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará un estudio comparativo de la superficie edificable. En este caso, tal como muestra la tabla anterior el Estudio de Detalle reparte la edificabilidad máxima establecida por el PXOM de 5.450,00m², entre las 28 viviendas materializables en el mismo, resultando 194,64 m² / vivienda, con lo que en las seis que comprende el ámbito de la modificación la edificabilidad es de 6 x 194,64 = 1.167,84 m².



La modificación puntual plantea una reducción del número de viviendas a 4 unidades en las que la edificabilidad de 1.167,84 m² se reparte en proporción a la superficie prevista de cada una de las parcelas propuestas, con 283,18 m², 269,03 m², 269,02 m², 346,61 m², respectivamente para las A, B, C y D, resultando superficies adecuadas a la tipología de vivienda unifamiliar aislada formadas por una planta semisótano, baja, alta y aprovechamiento bajo cubierta, computando la edificabilidad conforme a lo dispuesto en el Plan Xeral vigente y a lo previsto en la regla establecida en el art. 41.a 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 el subsuelo y los aprovechamientos bajo cubierta, con la única excepción de las superficies construidas en el subsuelo con destino a trasteros de superficie inferior a 10 metros cuadrados vinculados a las viviendas del edificio, a aparcamientos o a instalaciones de servicio como las de calefacción, electricidad, gas o análogas.

En relación a la regulación pormenorizada de usos compatibles y a los restantes aspectos no contemplados, se estará a lo dispuesto en la ordenanza 2A de vivienda familiar en línea del PXOM de Oleiros vigente, no pudiendo superarse los parámetros de edificabilidad ni ocupación establecidos para cada una de las 4 parcelas.

5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS PRESCRIPCIONES GENERALES

5.1. 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.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.*
No se incrementa el aprovechamiento urbanístico. Se redistribuye en las 4 parcelas resultantes.
- c) Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas.*
No se alteran 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.*
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.*
No se incrementa la ocupación del suelo, se reordena la superficie ocupable entre las 4 viviendas finales.
Se mantienen las alturas máximas de la edificación, reduciéndose en 2 unidades el número de viviendas.
- f) Parcelar el suelo.*
La presente modificación puntual no parcela el suelo, lo cual es objeto del correspondiente Proyecto de Reparcelación que se formula al tiempo del presente documento.
- g) No tener en cuenta o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan.*
Se cumple lo dispuesto en la ordenanza 2.A establecida para la regulación pormenorizada de usos compatibles u otros aspectos no determinados específicamente por el Plan para la ordenación de la UE-6.
No se infringe ninguna limitación para este ámbito establecida en el PGOM de Oleiros.
- h) Establecer nuevos usos y ordenanzas.*
La presente modificación puntual no introduce nuevos usos ni ordenanzas.



En consecuencia, en la presente modificación puntual se cumplen las limitaciones competenciales del Estudio de Detalle como instrumento de ordenación urbanística, concretadas en el art. 79.2. de la LSG.

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

La presente modificación puntual del Estudio de Detalle de la UE-6 no define nuevo sistema viario, no le resulta de aplicación las especificaciones establecidas en la normativa anteriormente citada.

En la presente modificación puntual del Estudio de Detalle de la UE-6 no se modifica el sistema viario existente en sus límites, manteniéndose las condiciones de ejecución de los accesos a las parcelas resultantes ya previstas en el Estudio de Detalle inicial.

Respecto al 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 las mismas.

5.3. 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 ser justificadas en sus correspondientes proyectos constructivos conforme la legislación vigente 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.

6. TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE

Según lo dispuesto en el apartado 5º del art. 83. Modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia, *“La revisión del planeamiento y las modificaciones de cualquiera de sus elementos se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación, ...”*

En consecuencia, la tramitación de la presente modificación puntual del Estudio de Detalle se ajustará a la normativa urbanística en vigor; y en concreto a lo establecido en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia, así como en el Reglamento que la desarrolla (RLSG). Al respecto, el art. 80.- *Formulación y aprobación de los Estudios de Detalle* de la LSG, y 194 de su Reglamento, disponen:



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).

El art. 76.- Plazos para la aprobación de instrumentos de planeamiento de desarrollo de iniciativa particular de la LSG, establece:

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.

La tramitación de la presente modificación puntual del Estudio de Detalle se ajustará a la normativa urbanística en vigor anteriormente transcrita.

A Coruña, marzo de 2023

El Arquitecto

Fdo. José Manuel Vilariño García

Colegiado nº 1.821 COAG