

I. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1. PROMOTOR

El presente Estudio de detalle se redacta por encargo de D. Manuel Roca López, con NIF: 32362529-B y domicilio en Rúa Paraíso nº18, 15172, Ayuntamiento de Oleiros, Provincia de A Coruña, en adelante promotor.

2. EQUIPO REDACTOR

PORTELA VARELA PUENTE ARQUITECTOS, S.L.P. (20056 COAG)
CIF: B-15.620.891
C/ Ribados nº 7B, Bajo, 15.670, O Burgo, Culleredo, A Coruña
Tlfno: 981660482
Técnico Redactor: Luis Portela Montero, Arquitecto colegiado nº 1.966 (COAG)

3. ANTECEDENTES

En el Plan Especial de reforma interior del POL-24 de mayo de 2019 se define la cesión para la ejecución del vial, en el documento denominado, "RV-04", incluidas parte de las alineaciones.

Como resultado de este PERI las alineaciones del vial "RV-04" quedan incompletas en las parcelas Rúa Paraíso nº18 con Referencia Catastral: 1477847NH5917N, y Rúa Paraíso nº22 con Referencia Catastral: 1477845NH5917N.

4. OBJETO

El presente documento ha sido redactado con el objeto de establecer las alineaciones en el ámbito de Rúa Paraíso nº18-22, respetando las determinaciones del P.X.O.M del Concello de Oleiros.

5. NECESIDAD Y CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

En el art. 79 de la Ley 2/2016 de 10 del febrero, del suelo de Galicia, publicada en el Diario Oficial de Galicia núm 34, el 19 de febrero de 2016 se especifica como objetivos de los Estudios de Detalle:

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.*

En el ámbito que se plantea en este Estudio de Detalle se presenta un problema derivado de la redacción del "Plan Especial de reforma interior del POL-24" debido a la falta de continuidad en las alineaciones tras la apertura del vial "RV-04" definido en el mismo.

A la vista de esta falta de continuidad en las alineaciones del vial RV-04 se entiende motivo necesario y justificado el desarrollo de un Estudio de Detalle al objeto de establecer las alineaciones de las parcelas del ámbito definido.

6. 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, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.
- Plan General de Ordenación Municipal, aprobado por Orden de 11.12.2014 de la C.M.A.T.I., DOG N°16 de 26.01.2015 y BOP N°29 de 12.02.2015.

6.1. 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 definen y ajustan las alineaciones incompletas en los frentes de parcela.

6.2. 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.

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

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

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

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

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

En cuanto a las competencias del Estudio de Detalle, la adaptación de las rasantes a la realidad del viario, 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.

6.3. P.X.O.M. de Oleiros

La normativa de P.X.O.M. recoge en el artículo 9, lo siguiente:

Art. 9. Planeamento subordinado

1. Para o desenvolvemento do presente Plan formularanse conforme ó previsto na Lei e nestas Normas, Plans Parciais, Especiais, de Sectorización e Estudos de Detalle.
2. Os límites destes desenvolvementos serán os definidos nos Planos de Ordenación sen prexuízo do disposto no art. 62.2) LOUG, establecéndose que para a súa delimitación desagregada, a súa identificación ou calquera acto de procedemento, reproduciranse en escala adecuada e polo menos en escala 1/2.000.
3. Cando en solo urbano resulte necesario completar ou adaptar determinacións dos plans en casos de imprecisión ou se suscite a necesidade de producilos completamente ou reaxuste de aliñacións e rasantes, a ordenación ou reordenación dos volumes, ou a concreción das 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 ós titulares das parcelas colindantes.

Por lo tanto, las determinaciones recogidas en el presente Estudio de Detalle cumplen las condiciones recogidas en el PGOM de Oleiros, al ajustar las alineaciones a la realidad del viario existente.

7. DESCRIPCION DEL AMBITO Y DE LA ORDENACION URBANISTICA ACTUAL

Como resultado del Plan Especial de Reforma Interior del POL-24 las alineaciones del vial "RV-04" quedan incompletas en las parcelas Rúa Paraíso nº18 con Referencia Catastral: 1477847NH5917N, y Rúa Paraíso nº22 con Referencia Catastral: 1477845NH5917N.

El ámbito de actuación delimitado por este Estudio de detalle coincide con los Frentes de las parcelas arriba descritas hacia el vial "RV-04" definido en PERI del POL-24. Frentes en los que se interrumpen las alineaciones, tal y cómo se puede observar en el plano PINF_01.

8. DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA

El objetivo del presente Estudio de Detalle será el de establecer las alineaciones incompletas en los frentes de parcela afectados, de acuerdo a lo indicado en el artículo 192.1.a.1) del 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.

De acuerdo con las determinaciones especificadas en las normativas de aplicación para la redacción del presente estudio de detalle, se ha procedido a establecer geométricamente estas alineaciones en función de la realidad existente. El ajuste se realiza únicamente en los frentes de las parcelas Nº 18 y Nº22, completando así la alineación de Rúa Paraíso en el borde del Nº18 definida en los planos de ordenación del P.X.O.M. y la alineación en el vial "RV-04" definida en los planos del Estudio de Detalle de la zona 1C del Plan Especial de Reforma interior POL-24 "O Paraíso". La alineación completada discurre por los bordes de parcela físicos según levantamiento topográfico, tal y como se muestra en el plano PORD_02.

Con este ajuste se pretende establecer las alineaciones adaptadas a la realidad física, fijando el parcelario a las mismas según los mecanismos de ordenación urbanística del P.X.O.M. del Concello de Oleiros; permitiendo así la realización de actuaciones urbanísticas en las parcelas afectadas en las que anteriormente no era posible.

9. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS PRESCRIPCIONES NORMATIVAS.

Una vez descrita la ordenación propuesta se justifica el cumplimiento de las condiciones establecidas en las normativas de aplicación especificadas en el presente documento:

Cumpliendo con las determinaciones del artículo 79 de la Ley de Suelo de Galicia, el ajuste de alineaciones propuesto no reduce las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas ni aumenta el aprovechamiento urbanístico.

El presente Estudio de Detalle se adapta a las competencias y prescripciones recogidas en el artículo 192.1.a.1) del Reglamento de la Ley de Suelo de Galicia, mediante el establecimiento de alineaciones adaptadas a la realidad del viario existente. Las determinaciones recogidas en este documento no suponen una alteración del plan ni reducen el espacio destinado a viarios o espacios libres.

10. CUMPLIMIENTO DE OTROS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES.

10.1. NORMAS DE HABITABILIDAD DE VIVIENDAS EN GALICIA

JUSTIFICACION DEL D.29/2010, DE 4 DE MARZO DE 2010, POR EL QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS DE HABITABILIDAD DE VIVIENDAS EN GALICIA (D.O.G. 18.03.2010 NUM. 53).

No es de aplicación en este documento. No se realiza ninguna obra de carácter residencial ni se realizan actuaciones en obras existentes.

10.2. REGLAMENTO – LEY DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS

JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE DESENVOLVIMIENTO Y EJECUCION DE LA LEY DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS EN LA COMUNIDAD AUTONOMA DE GALICIA EN LOS EDIFICIOS, DECRETO 35/2000, DE 28 DE ENERO.

No es de aplicación en este documento. No se realiza ninguna obra que esté incluida dentro del ámbito de actuación designado por la norma.

A CORUÑA, ABRIL de 2023
PROYECTISTA: PORTELA VARELA PUENTE ARQUITECTOS, S.L.P.
TECNICO REDACTOR: D. Luis PORTELA MONTERO
Fdo. El Arquitecto

II. PLANOS

Para facer constar que na sesión plenaria do 27.07.2023 aprobouse definitivamente o ESTUDO DE DETALLE PARA O AXUSTE DE ALIÑACIÓNS NA RÚA PARAISO Nº 18-22 (Doc. R.E. Nº 2023006349 do 13.04.2023)