

APROBACIÓN DEFINITIVA

Estudo de Detalle POL-01 Lorbé do Concello de Oleiros

Outubro 2023

ÍNDICE

MEMORIA XUSTIFICATIVA

1. DATOS XERAIS	3
1.1. PROMOTOR	3
1.2. TÉCNICO REDACTOR.....	3
1.3. OBXECTO DO ENCARGO	3
2. MARCO NORMATIVO	6
2.1. LEI DO SOLO DE GALICIA	6
2.2. DECRETO 143/2016. REGULAMENTO DA LEI 2/2016 DO SOLO DE GALICIA.....	6
2.3. PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUICIPAL DE OLEIROS	8
2.4. AFECCIÓNS SECTORIAIS.....	10
3. ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL.....	12
3.1. ÁMBITO	12
3.2. PARCELAS AFECTADAS	14
4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ORDENACIÓN PROPOSTA	17
4.1. DESCRICIÓN DA ORDENACIÓN PROPOSTA.....	21
4.2. URBANIZACIÓN PROPOSTA.....	27
4.3. CONDICIÓNS DE URBANIZACIÓN	30
4.4. XUSTIFICACIÓN DA EDIFICABILIDADE DO ÁMBITO	31
4.5. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DAS PRESCRIPCIÓNS LEGAIS	32
5. TRAMITACIÓN DO ESTUDO DE DETALLE.....	45
ANEXO 1. FICHAS CATASTRAIS.....	47
ANEXO 2. NOTAS SIMPLES REXISTRO DA PROPIEDADE	49
ANEXO 3. INFORMES DOS SERVIZOS URBANOS	58
ANEXO 4. INFORMES SECTORIAIS.....	61
ANEXO 5. ALEGACIÓNS	69

1. DATOS XERAIS

1.1. PROMOTOR

Redáctase o presente Estudo de Detalle a petición de INVERSIONES SUFEGA, S.L., con enderezo en A Coruña, Avenida Do Exército, 16 – 1ºB (15006 A Coruña), con CIF B15638331, como propietario maioritario dos terreos delimitados polo PXOU de Oleiros como Polígono 1, Lorbé.

A lei 2/2016 do Solo de Galicia, en diante LSG, establece en canto á competencia para a formulación do planeamento de desenvolvemento, no seu artigo 80:

Artigo 80. Formulación e aprobación dos estudos de detalle

1. Os estudos de detalle poderán ser formulados polos concellos, pola Administración autonómica, por outros órganos competentes no ámbito urbanístico e polos particulares lexitimados para facelo.

1.2. TÉCNICO REDACTOR

O técnico redactor do presente Estudo de Detalle é ROI GARCÍA CAMBA, con DNI 44482264B, arquitecto colegiado número COAG 5173. Coa marca comercial Eido Arquitectura. Con domicilio a efectos de notificación en Rúa Nosa Señora da Sainza, nº5, 5ºD. CP:32005, Ourense.

1.3. OBXECTO DO ENCARGO

O obxecto do encargo é dar cumprimento ás estipulacións establecidas polo Plan Xeral de Ordenación Municipal de Oleiros (Aprobación definitiva o 11/12/2014), en diante o PXOM, para este polígono de Solo Urbano Non Consolidado POL-1 “Lorbé”, pertencente ó Distrito de Mera, que establece a necesidade dun Estudo de Detalle *co obxecto de reaxusta-as aliñacións e rasantes establecidas en planos de ordenación.*



Delimitación do polígono sobre foto aérea

O polígono sitúase xunto á Capela da Virxe do Carme en Lorbé, na parroquia de Dexo, entre a Rúa do Portelo (CP-5802) e a Rúa Castañeira. Os seus lindeiros quedan definidos entre espazos públicos, camiños, lavadoiro e propiedades privadas, albergando unha superficie total, segundo medición topográfica de 3226.2 m², dos cales a superficie de propiedade privada resulta de 2765.5 m².



Delimitación do polígono e da superficie privada aportada sobre plano topográfico

O polígono ten unha forma irregular alongada na dirección Norleste-Suroeste. Limita ó Norte coa Rúa Portelo e a Capela do Carme, ó Sur coa Rúa da Castañeira; ó Leste cunha propiedade privada e ó Oeste co Lavadoiro e camiño peonil público (escalinata) que conduce a el. En canto á súa topografía, o terreo ten unha leve pendente Norte-Sur, se ben está entre 3 e 5 metros máis baixo co nivel da Rúa Portelo e arredor dos 3 metros sobre a rúa Castañeira. Estes importantes desniveis fan que a topografía sexa un condicionante fundamental para a solución do área.

Os obxectivos establecidos polo PXOM segundo a ficha de desenvolvemento correspondente son:

POL. 1. Lorbé

A actuación ten por obxecto a ordenación e acondicionamento do contorno do lavadoiro de Lorbé con criterios de integración ambiental e topográficos.

Parámetros:

- Superficie total:	2.700 m ²
- Edificabilidade máxima:	0,40 m ² /m ²
- Usos previstos:	Vivenda unifamiliar e usos complementarios
- Aproveitamento tipo:	0,40 m ² /m ²
- Uso característico:	Residencial unifamiliar
- Dotacións públicas:	
Zona verde: (V-1)	730 m ²
Viario e aparcamento:	312 m ²
- Altura máxima:	Baixo e unha planta



Redactarase un Estudio de Detalle co obxecto de reaxusta-las aliñacións e rasantes establecidas en planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 2A de vivenda familiar en liña.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado que pertence ó Distrito de Mera.

2. MARCO NORMATIVO

O marco normativo constitúeno a LSG; o seu regulamento aprobado no Decreto 143/2016 do 22 de setembro; e o propio PXOM, que define a ordenación do polígono obxecto deste Estudo de Detalle.

2.1. LEI DO SOLO DE GALICIA

Artigo 79. Estudos de detalle

1. En desenvolvemento dos plans xerais, plans parciais e plans especiais, poderán redactarse estudos de detalle cos seguintes obxectivos:

- a) Completar ou reaxustar as aliñacións e as rasantes.*
- b) Ordenar os volumes edificables.*
- c) Concretar as condicións estéticas e de composición das edificacións complementarias do planeamento.*

2. Os estudos de detalle en ningún caso poderán:

- a) Alterar o destino urbanístico do solo.*
- b) Incrementar o aproveitamento urbanístico.*
- c) Reducir as superficies destinadas a viais, espazos libres ou dotacións públicas.*
- d) Prever a apertura de vías de uso público que non estean previamente recollidas no plan que desenvolvan ou completen.*
- e) Aumentar a ocupación do solo, as alturas máximas edificables ou a intensidade de uso.*
- f) Parcelar o solo.*
- g) Non ter en conta ou infrinxir as demais limitacións que lles impoña o correspondente plan.*
- h) Establecer novos usos e ordenanzas.*

Neste Estudo de Detalle simplemente se completan as condicións xa establecidas pola ordenanza de aplicación e séguense cos criterios de ordenación xa recollidos no propio PXOM. Concrétanse con máis detalle as aliñacións e rasantes do PXOM, mantendo as aliñacións ás rúas e lindeiros, e adaptando as aliñacións interiores do polígono (que delimitan a superficie privada respecto da zona verde) en función da topografía existente, para favorecer a accesibilidade do percorrido peonil proposto e regularizar as parcelas privadas resultantes, sen que isto supoña unha merma das superficies de dotacións públicas establecidas na ficha do PXOM.

2.2. DECRETO 143/2016. REGULAMENTO DA LEI 2/2016 DO SOLO DE GALICIA

Este regulamento recolle expresamente para os Estudos de Detalle o seu ámbito competencial (Artigo 192) e o contido documental dos mesmos (Artigo 193), tal e como se reproduce a continuación:

Artigo 192. Estudos de detalle

1. En desenvolvemento dos plans xerais, plans parciais e plans especiais, poderán redactarse estudos de detalle cos seguintes obxectivos:

- a) Completar ou reaxustar as aliñacións e as rasantes (artigo 79.1.a) da LSG). Os estudos de detalle cuxa finalidade sexa reaxustar ou completar as aliñacións e rasantes poderán comprender os seguintes contidos:*

a.1) Establecemento das aliñacións e rasantes, cando non estean fixadas no plan ao cal completen, respecto dos viarios que naquel se prevexan. A posibilidade de establecer aliñacións e rasantes a través de estudos de detalle limitarase ás vías da rede de comunicacións definidas no plan que aquel complementa.

a.2) A adaptación ou reaxuste á realidade do terreo ou do viario, das aliñacións e rasantes xa fixadas polo plan. Esta determinación de ningún xeito poderá supor unha alteración do dito plan, nin permitir a redución da anchura do espazo destinado a viarios ou das superficies destinadas a espazos libres, nin orixinar aumento de volume ao aplicar as normas u ordenanzas ao resultado da adaptación ou reaxuste realizado.

b) Ordenar os volumes edificables (artigo 79.1.b) da LSG). Os estudos de detalle que teñan como finalidade a ordenación de volumes poderán comprender os seguintes contidos:

b.1) A asignación concreta ás parcelas dos volumes edificables, cando tal previsión non se conteña no plan.

b.2) A reordenación dos volumes de acordo coas especificacións do planeamento.

c) Concretar as condicións estéticas e de composición das edificacións complementarias do planeamento (artigo 79.1.c) da LSG). Os estudos de detalle que teñan por finalidade a concreción das condicións estéticas e de composición das edificacións poderán referirse, de conformidade co planeamento que resulte de aplicación, aos seguintes contidos:

c.1) Condicións de integración das edificacións no seu contorno.

c.2) Condicións de intervención nos inmobles do patrimonio, ou nas edificacións obxecto de protección urbanística e no seu contorno. Neste caso, o estudo de detalle someterase a informe preceptivo e vinculante do órgano competente en materia de patrimonio cultural, de acordo coa normativa de aplicación na dita materia, antes da súa aprobación definitiva.

2. Os estudos de detalle en ningún caso poderán:

a) Alterar o destino urbanístico do solo (artigo 79.2.a) da LSG).

b) Incrementar o aproveitamento urbanístico (artigo 79.2.b) da LSG).

c) Reducir as superficies destinadas a viais, espazos libres ou dotacións públicas (artigo 79.2.c) da LSG).

d) Prever a apertura de vías de uso público que non estean previamente recollidas no plan que desenvolvan ou completen (artigo 79.2.d) da LSG).

e) Aumentar a ocupación do solo, as alturas máximas edificables ou a intensidade de uso (artigo 79.2.e) da LSG).

f) Parcelar o solo (artigo 79.2.f) da LSG).

g) Non ter en conta ou infrinxir as demais limitacións que lles impoña o correspondente plan (artigo 79.2.g) da LSG).

h) Establecer novos usos e ordenanzas (artigo 79.2.h) da LSG). Para os efectos do disposto na letra c), entenderase por dotacións públicas, ademais

dos viais e dos espazos libres, os equipamentos públicos e as infraestruturas.

Artigo 193. Documentación dos estudos de detalle

1. Os estudos de detalle conterán os documentos xustificativos dos aspectos sobre os que versen e, como mínimo, os seguintes:

a) Memoria xustificativa da conveniencia da súa redacción, e explicativa das solucións adoptadas e da súa adecuación ás previsións do plan que complementen, así como do cumprimento das exigencias legais e regulamentarias que lles sexan de aplicación.

Cando se modifique a disposición de volumes efectuarase un estudo comparativo da superficie edificable resultante por aplicación das determinacións previstas no plan e das que se obteñen no estudo de detalle, xustificando o cumprimento do disposto no punto 2 do artigo anterior deste regulamento.

b) Planos de información da ordenación pormenorizada do ámbito afectado segundo o planeamento vixente.

c) Planos de ordenación a escala adecuada e, como mínimo a 1:500, que expresen as determinacións que se completan, modifican ou reaxustan, con referencias precisas á nova ordenación e a súa relación

coa anterior, e análise gráfica dos volumes ordenados, se é o caso, comprensivo do seu ámbito e do seu contorno.

d) Calquera outro documento que poida contribuír á xustificación da proposta.

2. A documentación do estudo de detalle formalizarase, como mínimo, nunha copia de todo o seu contido en soporte dixital que será entregada á Administración correspondente.

Neste Estudo de Detalle, como xa se ten dito no punto anterior, simplemente se completan as condicións xa establecidas pola ordenanza de aplicación e séguense cos criterios de ordenación xa recollidos no propio PXOM. Concrétanse con máis detalle as aliñacións e rasantes do PXOM, mantendo as aliñacións ás rúas e lindeiros, e adaptando as aliñacións interiores do polígono (que delimitan a superficie privada respecto da zona verde) en función da topografía existente. Isto está dentro das competencias establecidas no Artigo 192 a.2.

En canto ó contido documental aclarar que o documento deste Estudo de Detalle está integrado pola presente memoria xustificativa, así como por unha serie de planos de información e outra de planos de ordenación. Neste caso, o obxectivo é crear unha parcela privada que terá que aterse á normativa urbanística do PXOM en canto ós seus parámetros urbanísticos, sen alterar os aproveitamentos lucrativos do ámbito nin os dereitos dos seus propietarios.

2.3. PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE OLEIROS

O PXOM de Oleiros constitúe a ordenación urbanística do presente Estudo de Detalle para o polígono de Solo Urbano Non Consolidado POL-1 “Lorbé”. Este polígono ten por obxecto *a ordenación e acondicionamento do contorno do lavadoiro de Lorbé con criterios de integración ambiental e topográficos*, e para elo propón a ordenación dunha zona verde pública na contorna do lavadoiro e unha superficie privada con uso característico residencial unifamiliar.



Como podemos observar o PXOM delimita unha zona verde (V-1) asociada ó lavadoiro e un ámbito con uso previsto para vivenda unifamiliar e usos complementarios. Ademais, establécese un itinerario peonil entre a zona verde e a superficie privada. Non é obxecto do presente Estudo de Detalle alterar ningunha cuestión en canto á volumetría recollida no PXOM, senón concretar a implantación dos aproveitamentos e dotacións públicas previstas na ficha do POL.1. na busca dunha integración ambiental e topográfica do conxunto.



Delimitación do polígono e ordenación do PXOM sobre plano topográfico actual

2.4. AFECCIÓNS SECTORIAIS

Segundo o artigo 80.2 da LSG o órgano municipal deberá solicitar *os informes sectoriais preceptivos*, polo que a continuación se detallan as afeccións sectoriais que presenta o ámbito afectado polo presente estudo de detalle:

Servidumes aeronáuticas

O ámbito deste Estudo de Detalle atópase en zona de servidume aeronáutica regulada pola *Agencia Estatal de Seguridad Aérea*.

Augas

O ámbito deste Estudo de Detalle atópase en zona de policía de cauces do regato que desemboca no Porto de Lorbé, segundo a cartografía da Confederación Hidrográfica Galicia Costa para a Xunta de Galicia.

Patrimonio cultural

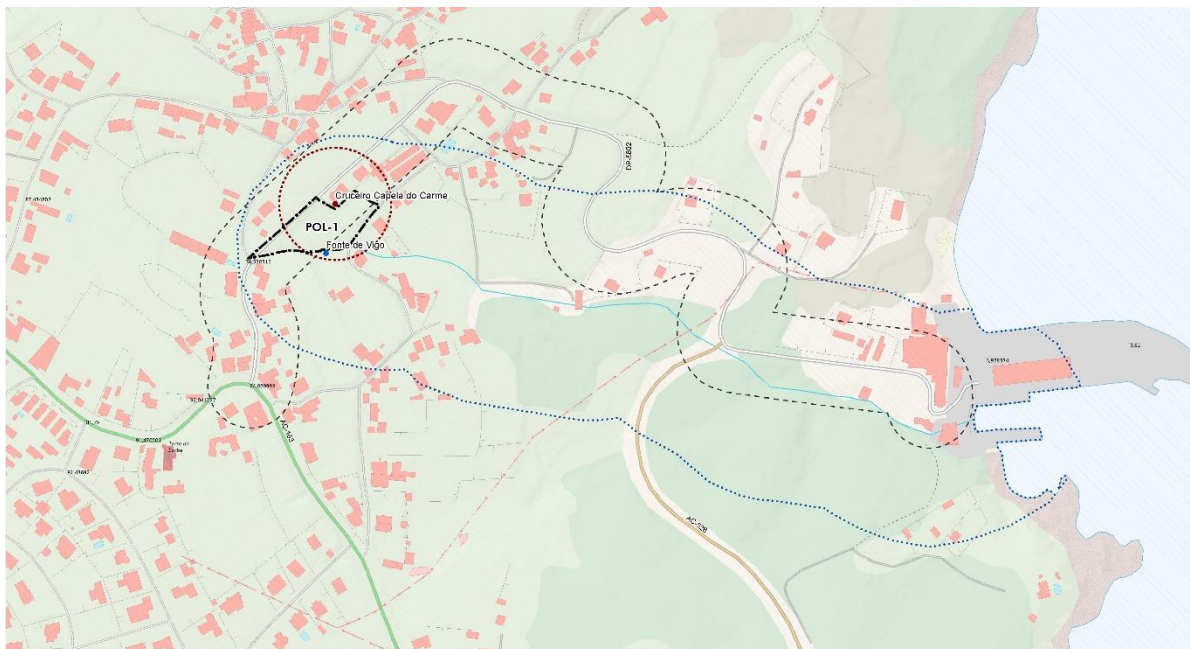
O ámbito deste Estudo de Detalle atópase dentro da contorna de protección de elementos de patrimonio cultural segundo a *Lei 5/2016, de 4 de Maio, de Patrimonio Cultural de Galicia*. Neste caso trátase dun *hórreo, cruceiro, fonte ou lavadoiro* que aparece reflexado dentro do Plan Básico Autonómico, entendendo que fai referencia ó Cruceiro da Capela do Carme, catalogado tamén polo PXOM dentro do apartado D do seu catálogo, como elemento menor con número de referencia 15.

Patrimonio natural

Na contorna do límite deste Estudo de Detalle atópase a Fonte de Vigo-Lorbé, catalogada no PXOM dentro dos *bens naturais* do catálogo.

Estradas

O ámbito deste Estudo de Detalle atópase dentro da contorna de afección da estrada provincial CP-5802.



Delimitación do polígono e afeccións sectoriais sobre plano BTG

3. ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL

3.1. ÁMBITO

Como xa se ten dito nesta memoria, o polígono sitúase xunto á Capela da Virxe do Carme en Lorbé (Parroquia de Dexo), entre a Rúa do Portelo (CP-5802) e a Rúa Castañeira. Ten unha forma irregular alongada na dirección Norleste-Suroeste. En canto á súa topografía, o terreo ten unha leve pendente Norte-Sur, pero cunha diferenza de cota importante respecto da Rúa do Portelo e sobre a rasante da Rúa Castañeira, estes importantes desniveis fan que a topografía sexa un condicionante fundamental para a solución do área.



Imaxe do estado actual. Desniveis da parcela

O polígono sitúase nunha contorna de edificación difusa, con vivendas espaiadas seguindo, na súa meirande parte, criterios de orixe rural con núcleos de vivendas diseminados, inda que na Rúa do Portelo hai unha certa configuración lineal ó pé da rúa, que debera de respectarse na ordenación. A peza do polígono supón un espazo baleiro delimitado polas vías e ca presenza dos elementos singulares que supoñen a da fonte e lavadoiro, ademais da Capela da Virxe do Carme situada xunto ó lindeiro Noreste.



Imaxe do estado actual. Lavadoiro e fonte

A topografía na aba descendente cara o porto de Lorbé, está singularizada polas diferencias de nivel, que a dotan de vistas sobre o horizonte da ría, tanto dende a zona alta (Rúa do Portelo) como dende a cota intermedia do terreo que forma a peza. Ademais, a orientación da parcela, protexida do norte e aberta a nacente e poñente, potencian a posibilidade de uso público entorno ó lavadoiro colindante.



Imaxe do estado actual. Vistas sobre a ría

3.2. PARCELAS AFECTADAS

As parcelas catastrais afectadas polo desenvolvemento do polígono son as seguintes:

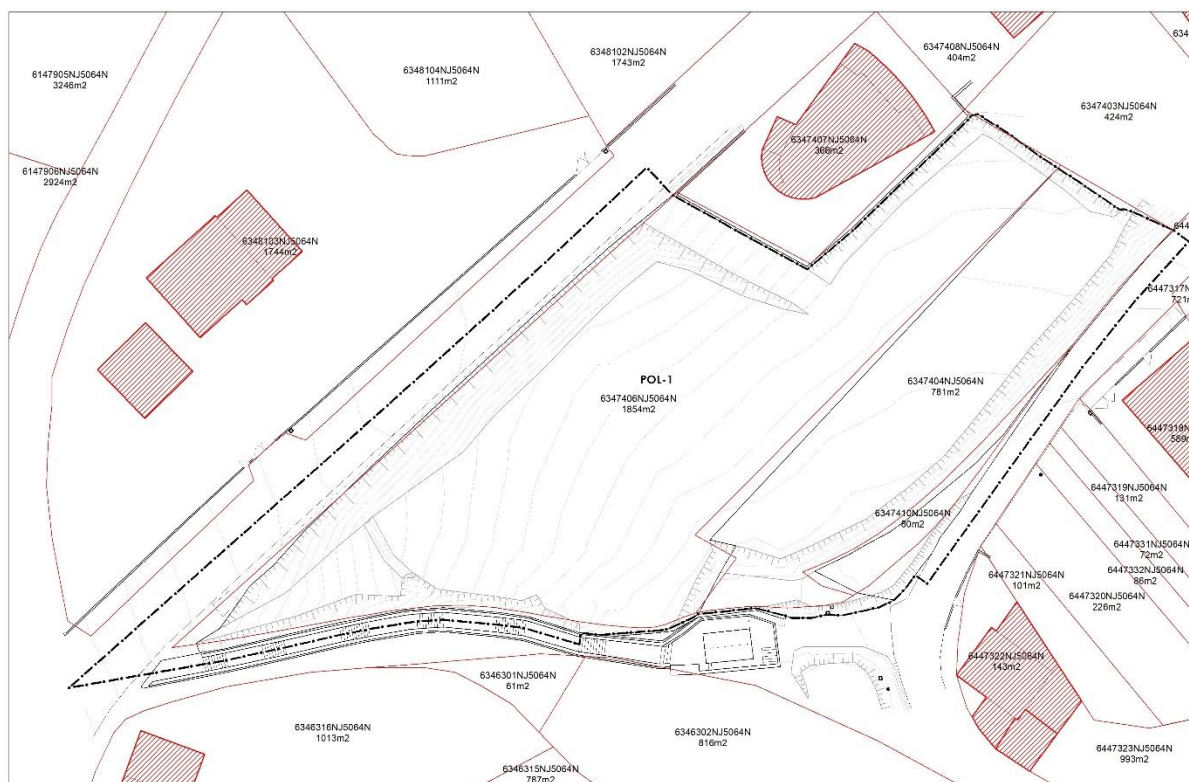
RELACIÓN DE FINCAS CATASTRAIS AFECTADAS POLO PRESENTE ESTUDO DE DETALLE			
Situación no polígono	Referencia catastral	Localización	Sup catastral (m2)
Parcela Este (a Rúa do Portelo):	6347406NJ5064N0001QD	Rúa do Portelo	1854
Parcela Oeste (a Rúa Castañeira e lavadoiro):	6347404NJ5064N0001YD	Rúa do Portelo 10	781
Parcela Oeste (esquina a Rúa Castañeira):	6347410NJ5064N0001PD	Rúa do Portelo 10	80

Adxúntase no Anexo 1 do presente documento as fichas individualizadas de todas as parcelas catastrais afectadas, e no Anexo2 as notas simples do rexistro da propiedade.



Neste punto cabe destacar as diferenzas atopadas ó realizar o estudo topográfico do ámbito entre este e as parcelas catastrais e rexistrais. Estas diferenzas quedan reflexadas no seguinte cadro:

RELACIÓN DE FINCAS CATASTRAIS AFECTADAS POLO PRESENTE ESTUDO DE DETALLE			
Referencia catastral	Superficie catastral (m2)	Superficie rexistral (m2)	Superficie topográfico (m2)
6347406NJ5064N0001QD	1854	1808	1899
6347404NJ5064N0001YD	781	758	779
6347410NJ5064N0001PD	80	Non hai datos rexistrais	87



Delimitación do polígono sobre cartografía catastral. Comparativo parcelas catastrais-topográfico

En canto ós dereitos da propiedade de menor tamaño (parcela con referencia catastral: 6347410NJ5064N), sen datos rexistrais e de propietario diferente ó resto da superficie privada aportada, dado que a súa contía é menor ó 15% da superficie da parcela mínima edificable cabería a posibilidade de substituír a superficie que lle correspondería en pro indiviso nun predio por unha indemnización en metálico, en virtude do que recolle a LSG2016 no seu Art.105:

h) Cando a escasa contía dos dereitos dalgún propietario non permita que se lle adxudique un predio independente, adxudicaráselle en pro indiviso con outros propietarios. Non obstante, se a contía deses dereitos non acada o 15 % da parcela mínima edificable, a adxudicación poderá substituírse por unha indemnización en metálico.

Para isto calcúlase a superficie edificable que lle corresponde á citada parcela (de 80m2 segundo datos catastrais e 87m2 segundo o topográfico), restándolle á súa superficie inicial a parte proporcional de cesións. Se dividimos a superficie privada total aportada respecto das cesións totais resulta unha

porcentaxe de cesións do 49,7%, co que a superficie computable da mencionada parcela queda en 40,2m2 se tomamos a superficie de catastro, e 43,8m2, se tomamos a do topográfico. Polo tanto, en calquera dos dous casos, a superficie edificable que lle corresponde é inferior ó 15% da superficie da parcela mínima edificable, como se pode comprobar no cadro seguinte:

	CESIÓNS						
<i>SUP PRIVADA APORTADA</i>	<i>VIARIO</i>	<i>ZONA VERDE</i>	<i>TOTAL</i>	<i>% DE CESIÓN</i>	<i>SUP PROPIEDAD</i>	<i>SUP TRAS CESIÓN</i>	<i>15% PARCELA MÍN</i>
2765,5	564,7	809,5	1374,2	49,69	80	40,24	45
2765,5	564,7	809,5	1374,2	49,69	87	43,77	45

4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ORDENACIÓN PROPOSTA

Mantéñense os parámetros de ordenación definidos no PXOM e, ó tratarse dun viario existente, tamén as rasantes actuais das vías, pero axustando os límites e aliñacións ó facelo sobre un plano topográfico actualizado, cunha escala de definición maior á da cartografía do PXOM. Doutra parte, trabállase sobre os límites entre a parcela privada resultante e o novo itinerario peonil ligado á zona verde (proposto polo PXOM), adaptando as aliñacións de esta zona interior do polígono en función da topografía existente, para favorecer a accesibilidade do percorrido peonil proposto, garantir integración da zona verde (aproveitando a plataforma chá a cota intermedia da peza), e regularizar a parcela privada resultante, sen que isto supoña unha merma das superficies de dotacións públicas establecidas na ficha do PXOM; ó amparo do establecido no artigo 192.a.2 do Regulamento da LSG.

A edificación do ámbito concretarase nunha tipoloxía de vivenda unifamiliar en *ordenanza 2A de vivenda familiar en liña*, cumprindo cos seguintes parámetros:

DILIXENCIA: Este documento nº 5121 de data 14.04.14 de "CUMPRIMENTACIÓN DA ORDE DE 11.03.2009" que aprobaba parcial e definitivamente o PXOM de OLEIROS, aprobouse polo Concello Pleno en sesión de 28 de abril de 2014.

Oleiros, 13 de maio de 2014.
A Secretaría Accidental,
Pilar Colla Alvarez

Art. 126. Ordenanza 2. De cidade xardín

A. Variante 2A. De vivenda familiar en liña

1. Definición e ámbito.

Comprende esta ordenanza zonas dos núcleos urbanos edificadas con predominio de vivenda unifamiliar segundo se define nos planos de ordenación e que se pretende completar cun tipo de edificación en cidade xardín en fileira.

2. Sistema de ordenación.

Fixase un sistema de ordenación por edificación en liña de fachada permitindo a edificación illada, pareada ou adosada. Será obrigatorio o adose a lindeiros cando na parcela contigua exista unha edificación que presenta dita disposición ou cando medie acordo entre propietarios con inscrición rexistral en ámbolos dous casos da carga así pactada.

3. Parámetros e condicións de edificación.

A ocupación máxima de parcela será do 30% cunha altura máxima de 7,00 m, equivalente a baixo e unha planta.

Se a topografía do terreo o aconsella poderá autorizarse que se acade unha ocupación máxima de ata o 60% cumprindo o resto dos parámetros de altura, fronte mínima, recuados e demais desta ordenanza, coa excepción de que a altura do cumio non superará 1,50 metros en vez dos 3,50 regulados no artigo 113.6. No caso anterior non se excederá a edificabilidade de 0,75 m²/m². O cómputo de edificabilidade farase, en todo caso, de acordo co artigo 113.8 desta Normativa.

En edificación illada ou pareada establécese un recuado mínimo a lindeiros de 2 metros, e de 5 metros ó lindero posterior en tódolos casos.

A inclinación máxima dos faldróns de cuberta será de 30°. Autorízase o aproveitamento baixo cuberta e por riba da altura máxima nas mesmas condicións que as reguladas para a ordenanza 1.

Para ser susceptible de edificación a parcela haberá de ter unha fronte de polo menos 6 metros en contacto co viario público sobre o que se apoie.

DILIXENCIA: Este documento nº 5121 de data 14.04.14 de "CUMPRIMENTACIÓN DA ORDE DE 11.03.2009" que aprobaba parcial e definitivamente o PXOM de OLEIROS, aprobouse polo Concello Pleno en sesión de 28 de abril de 2014.

Oleiros, 13 de maio de 2014.
A Secretaría Accidental,
Pilar Cela Álvarez.

Nas áreas de ordenanza 2A incluídas en polígonos delimitados para a xestión do solo urbano non consolidado, e non incluídas nas ordenanzas singulares definidas no artigo 133 das presentes Normas, o aproveitamento edificatorio será de 0,60 m²/m² sobre a superficie do polígono. Ditos polígonos son o POL-Mera, POL-Cabreira, POL Cabreira II, POL-A Granxa e POL-Coruxo.

Excepcionalmente permitirase a edificación de vivenda unifamiliar individual en parcela e fronte menor ó mínimo aquí establecido cando dita parcela, atopándose entre dous colindantes edificadas con anterioridade á aprobación do Plan que se revisa, non proceda de segregacións posteriores ou entre parcelas nas que sexa imposible a normalización coas colindantes, e cumpra cos restantes parámetros e condicións de edificación. En zonas urbanas consolidadas pola edificación poderanse estudar solucións singulares para o completamento das parcelas que teñan quedado intercaladas entre as edificacións existentes xustificándose caso a caso o incumprimento doutros parámetros na solución arquitectónica proposta.

Para os efectos de parcelacións a parcela mínima será de 300 m², nas edificacións agrupadas en fileira de promoción conxunta esixirase para o conxunto da actuación unha parcela neta mínima equivalente a 300 m² e unha fronte mínima igualmente equivalente de 6 metros por cada vivenda.

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 posicións dentro das parcelas que estableza o Estudio de Detalle, cumprindo os recuamentos mínimos e resto de parámetros de ordenanza.

4. Edificación auxiliares.

Será obrigatoria a previsión de dúas prazas de garaxe na parcela por cada vivenda e por cada 150 m² de edificación ou fracción. Autorízanse garaxes en categoría 1ª e 2ª.

Os sotos e semisotos non computarán edificabilidade, nos termos do art. 113.8 desta Normativa, se ben os sotos estarán dentro da altura máxima permitida.

DILIXENCIA: Este documento nº 5121 de data 14.04.14 de "CUMPRIMENTACIÓN DA ORDE DE 11.03.2009" que aprobaba, parcial e definitivamente o PXOM de OLEIROS, aprobouse polo Concello Pleno en sesión de 28 de abril de 2014.

Oleiros, 13 de maio de 2014.
A Secretaría Accidental,
Pilar Cela Alvarez.

Igualmente permítense pequenos almacéns, dependencias de servizo e bodegas que computarán ocupación e terán unha altura máxima de 3 m medidos ata a cumieira. Poderán adosarse á edificación principal e ós lindes da parcela por detrás da liña de fachada sen prexuízo de terceiros.

5. Aliñacións e rasantes.

As aliñacións serán as establecidas no plano de ordenación. A construción da edificación poderá recuarse da aliñación ata un máximo de 3 metros, procurando a integración na liña dominante no treito de rúa, adosándose ás medianeiras existentes e continuando as aliñacións das fachadas existentes. O acceso ás edificacións nivelarase coa beirarrúa en contacto coa calzada.

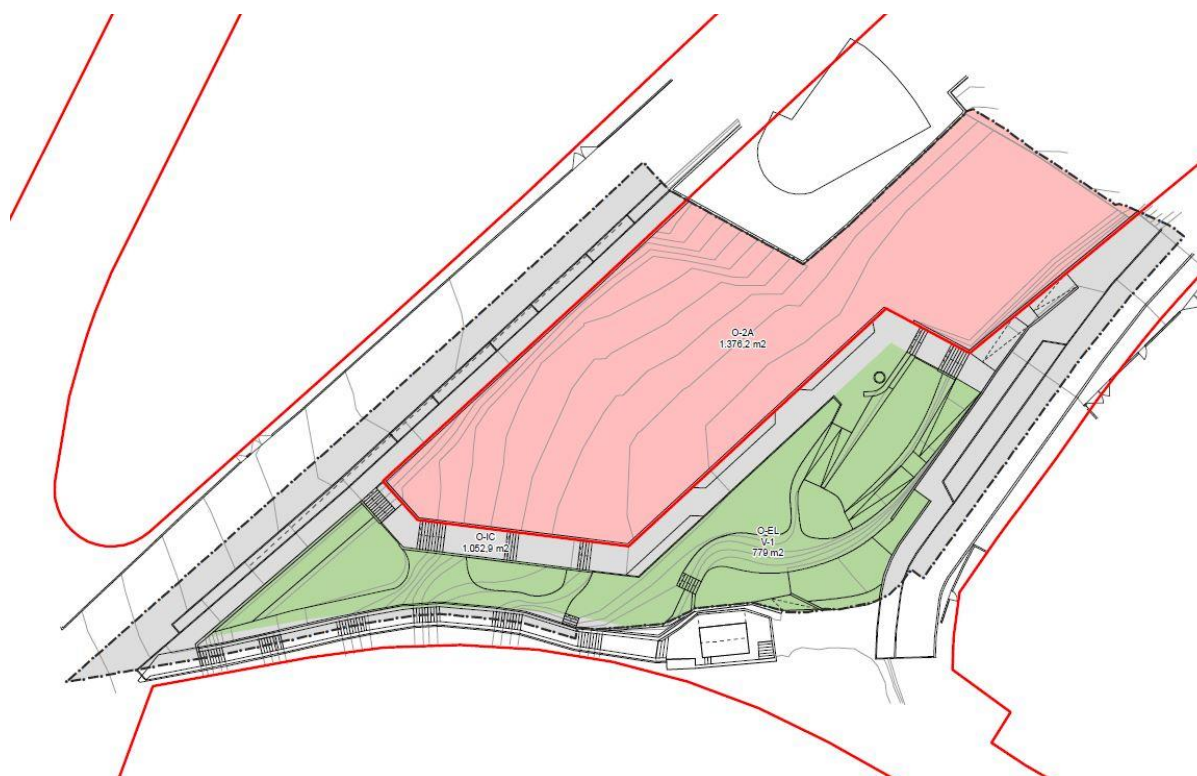
6. Usos.

Estarase ó disposto pola ordenanza 1.

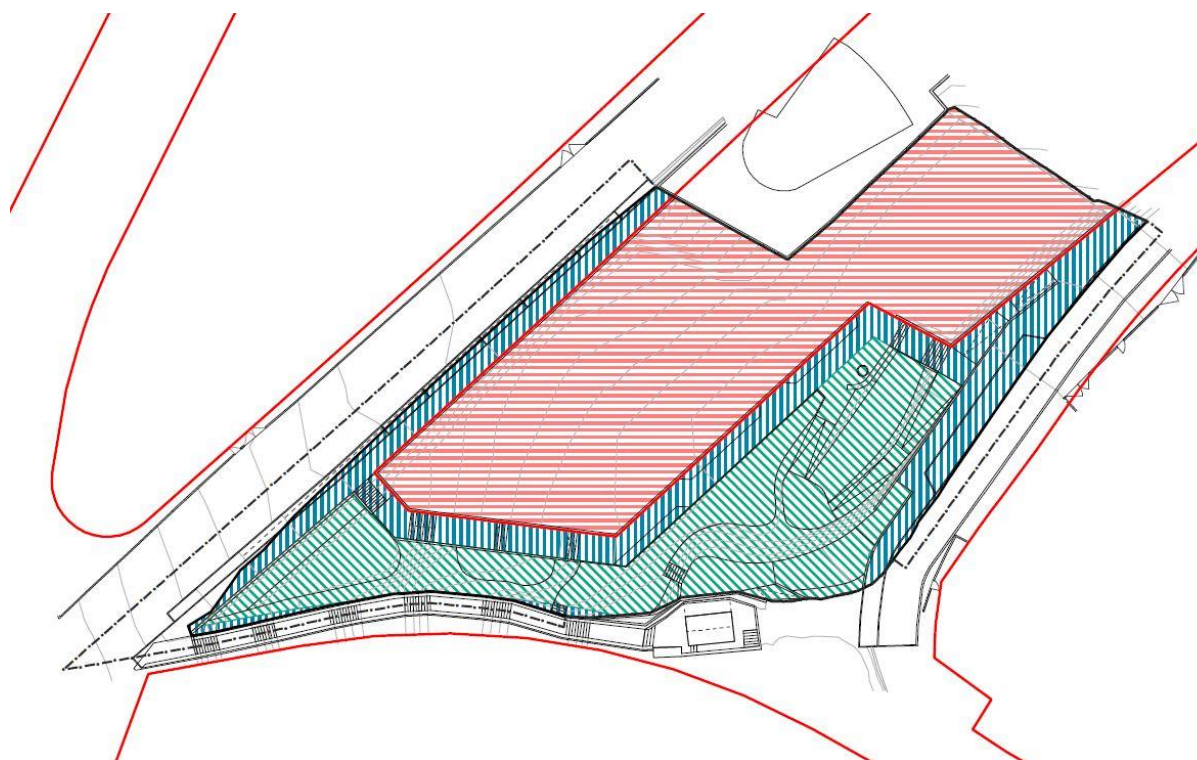
Nas parcelas con fronte á Avenida das Mariñas, autorízanse igualmente os usos hoteleiros con categoría 1ª e comercial con categoría 1ª.

En canto ós parámetros especificados na ficha do polígono do PXOM, actualízanse os datos coas superficies resultantes do plano topográfico realizado para a elaboración do presente documento. Dando como resultado o seguinte cadro de características:

	FICHA PXOM	ALIÑACIÓNS PXOM	ALIÑACIÓNS ESTUDO DETALLE
Superficie total do ámbito	2700 m2	3162.4 m2	3226.2 m2
Superficie privada aportada		2746 m2	2765.5 m2
Edificabilidade máxima do ámbito	0.4 m2/m2	1098 m2	1106.2 m2
Aproveitamento tipo do ámbito	0.4 m2/m2	1098 m2	1106.2 m2
Superficie neta		1371.2 m2	1376.2 m2
Cesións viario	312 m2	655.8 m2	608.1 m2
Cesións zona verde	730 m2	719.5 m2	774.8 m2



Zonificación do polígono sobre topográfico



Cesións do polígono sobre topográfico

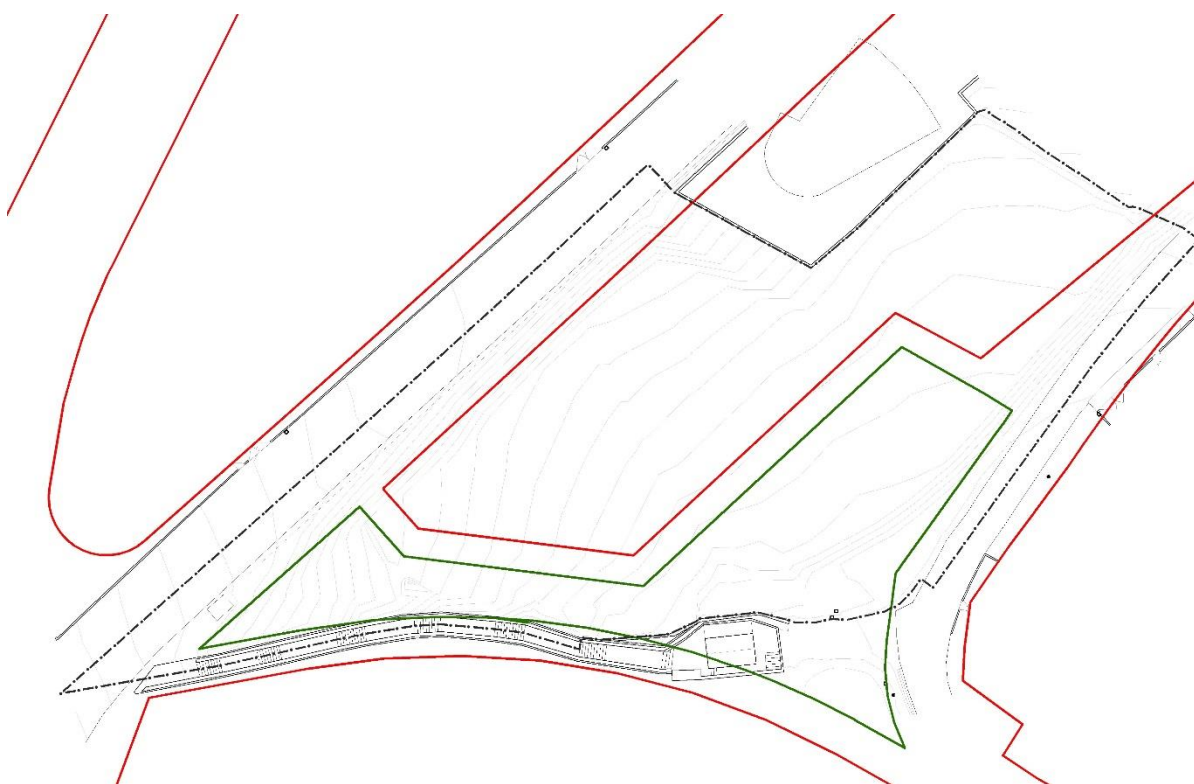
4.1. DESCRICIÓN DA ORDENACIÓN PROPOSTA

Respectando os parámetros de aplicación e as determinacións establecidos no PXOM para o polígono POL-1 “Lorbé”, preténdese definir a ordenación dunha parcela privada para **uso vivenda unifamiliar illada** e complementarios, dando fronte á Rúa do Portelo e á Rúa Castañeira, con acceso por ambas.

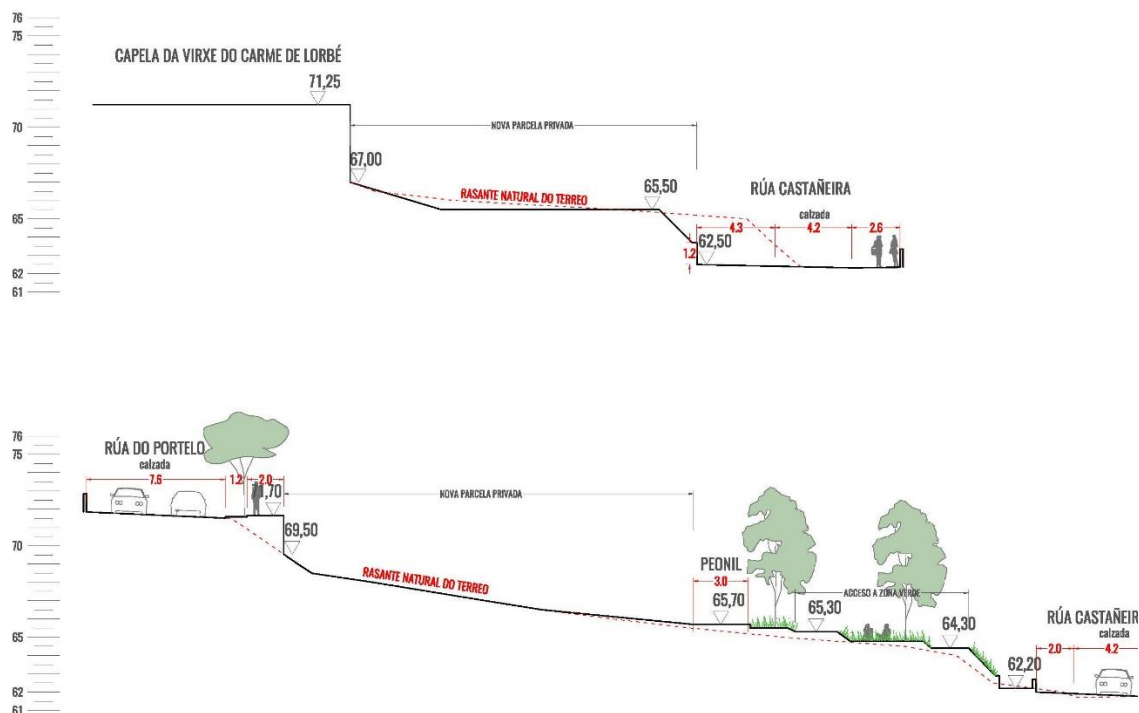
Aliñacións e cesións

Coa finalidade de recoller a intención da ordenación reflectida na documentación gráfica do PXOM mantéñense as aliñacións previstas no PXOM para a Rúa do Portelo e Rúa Castañeira, e defínese unha franxa de solo peonil en relación coa zona verde, mais modifícase a súa forma na procura de tres obxectivos:

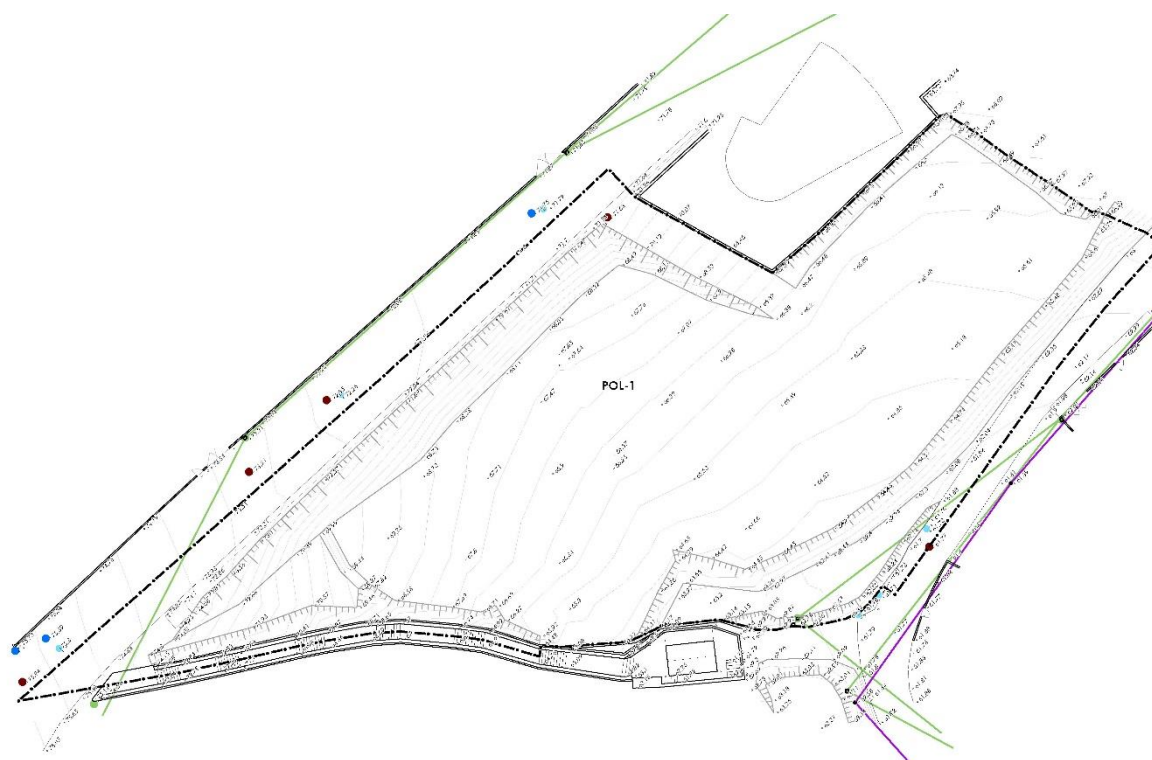
- Favorecer a accesibilidade do percorrido peonil proposto, xerando un percorrido de maior lonxitude, pero que poida alcanzar pendentes máis favorables. Consequindo así que a zona verde a cota intermedia sexa accesible dende a Rúa Castañeira, inda que a conexión final entre as rúas, do lado da Rúa do Portelo, deberá de resolverse mediante a construción de escaleiras, pois a diferenza de cota imposibilita resolvela cunha rampla accesible.
- Mellorar a integración e posibilidades de uso da zona verde pública aproveitando a meirande parte da plataforma chá a cota intermedia do ámbito do polígono.
- Regularizar a parcela privada resultante para que teña unhas dimensións que favorezan o aproveitamento dos seus espazos exteriores.



Plano de aliñacións sobre topográfico



Seccións propostas



Levantamento topográfico onde se observa a plataforma chá a cota intermedia



Plano comparativo entre as aliñacións do PXOM e as propostas polo Estudo de Detalle

Como se pode observar no plano comparativo entre as aliñacións do PXOM e as propostas polo Estudo de Detalle, estes axustes á realidade topográfica do ámbito non supón unha merma en canto ó viario e dotacións públicas, de feito auméntase a superficie de zona verde e favorécese o seu uso, ó igual que o do percorrido peonil. Na zona verde mantéñense as condicións de reservas de solo para o sistema de espazos libres e zonas verdes establecidas pola LSG (Art. 70 do regulamento da LSG), tomando os parámetros do tipo espazos *libres-áreas peonís*.

En relación ás rasantes, a proposta apoiase na topografía existente, tendo acceso á parcela privada dende as dúas rúas e podendo ter acceso peonil dende o novo camiño público ligado á zona verde. Con isto conséguese a accesibilidade ás vivendas e espazos públicos minimizando a transformación da topografía natural, seguindo a filosofía da Lei do Solo, que se expresa claramente no art. 74. *Características do viario dos novos desenvolvementos*. A pesares disto, deberán de acometerse movementos de terras para garantir plataformas chans para a implantación das vivendas sen xerar unha altura maior á dunha planta baixo rasante, e sen xerar muros de contención maiores a 1.20m entre a parcela privada e o espazo público.

O sistema viario complétase coas cesións correspondentes para acadar ás seccións establecidas no plan: 8 m. para a rúa Castañeira e 12 m. para a rúa do Portelo, sen alterar as súas rasantes nin o sistema viario actual.

Parcelación

En canto a parcelación, deducidas as cesións, resta unha superficie neta de 1376.2 m². Esta superficie poderase dividir cumprindo os parámetros establecidos na *ordenanza 2A de vivenda familiar en liña*, en canto a fronte mínimo (máis de 6 m.), superficie neta equivalente para actuacións conxuntas (máis de 300 m²), e demais parámetros e condicións de implantación. A ocupación en planta da edificación deberase establecer na concreción da proposta arquitectónica de cada parcela edificable, de acordo

coa ordenanza de aplicación e segundo as características establecidas nesta, tendo en conta a topografía do ámbito que supón desniveis que poden supor 10m entre os viarios de borde.

Esta ordenación cumprirá cos parámetros establecidos na ficha correspondente ao polígono e na ordenanza 2A de aplicación, que podemos ver resumidos no seguinte cadro de cumprimento:

<i>PXOM 2014</i>	<i>PROPOSTA ESTUDO DETALLE</i>
<i>Edificabilidade máxima 0.4 m2/m2</i>	<i>0.4 m2/m2 (1106.2 m2)</i>
<i>Uso: vivenda unifamiliar</i>	<i>Vivenda unifamiliar</i>
<i>Altura máxima B+1</i>	<i>B+1</i>
<i>Edificación illada, pareada ou adosada</i>	<i>Edificación illada</i>
<i>Ocupación máxima 30% (ata o 60% se hai topografía accidentada)</i>	<i>A definir polos proxectos arquitectónicos de cada parcela</i>
<i>Altura máxima 7m (equivalente a baixo e unha planta)</i>	<i>7m</i>
<i>Recuado mínimo 2m a lindeiros e 5m ó posterior</i>	<i>2m a laterais e 5 a posterior</i>
<i>Inclinación máx cuberta 30º</i>	<i>Máx 30º</i>
<i>Fronte min 6m</i>	<i>Mín 6m</i>
<i>Parcela min 300m2</i>	<i>Mín 300m2</i>
<i>Prazas de garaxe 2</i>	<i>2</i>
<i>Permiten dependencias auxiliares de hmax 3m</i>	
<i>Recuado máx da alíñación 3m</i>	<i>Máx 3m</i>

Volume máximo edificatorio-tipoloxías de vivenda

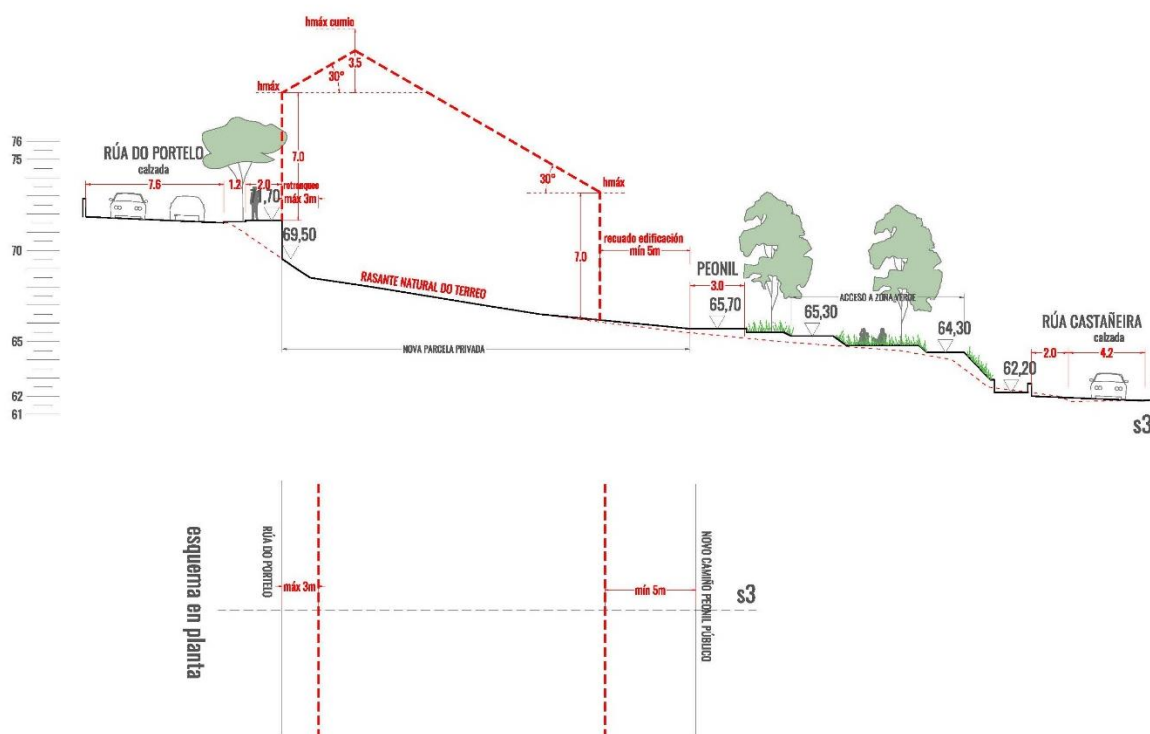
En base ós parámetros da ordenanza 2A, podense xerar dúas tipoloxías de vivenda:

- Con acceso dende a Rúa do Portelo: situando a súa planta de acceso á cota da rasante da rúa do Portelo, por enriba da cota do terreo da parcela, podendo desenvolverse cunha sección máxima de B+1+posible aproveitamento do Bc, cunha posible planta por debaixo da cota da rasante, situada á cota do terreo.

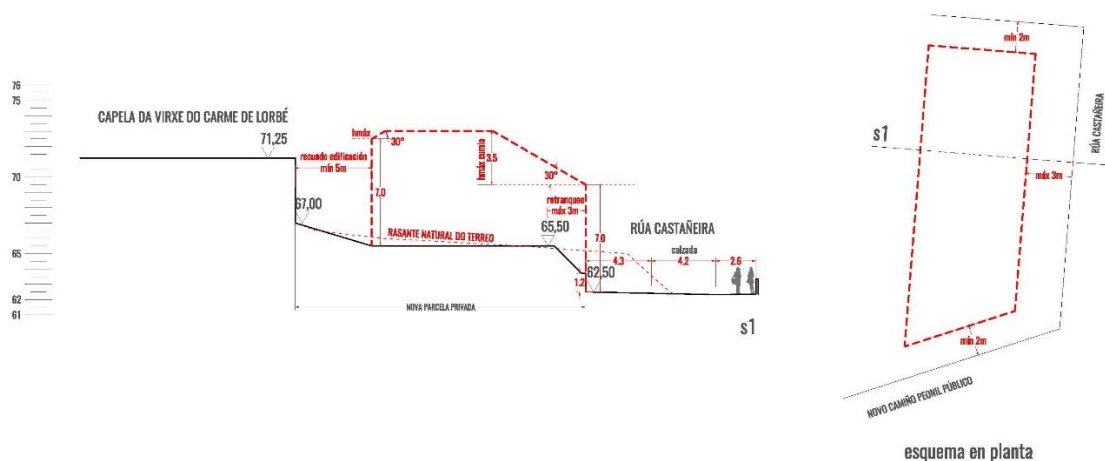
Tómase o recuado máximo de 3m respecto da Rúa do Portelo, tal e como marca a ordenanza, así como un recuado mínimo de 2m a lindeiros laterais e de 5m ó lindeiro posterior establecido polo novo camiño peonil público, evitando a aparición de volumetrías excesivas.

- Con acceso dende a Rúa Castañeira: situando a súa planta de acceso á cota da rasante da rúa Castañeira, por debaixo da cota do terreo da parcela, quedando esta planta semisoterrada, e podendo desenvolverse cunha sección máxima de B+1+posible aproveitamento do Bc, sempre que non supere a altura máxima.

Tómase o recuado máximo de 3m respecto da Rúa Castañeira, tal e como marca a ordenanza, así como un recuado mínimo de 2m a lindeiros laterais, tanto ó da parcela privada colindante como o do novo camiño peonil público, e de 5m ó lindeiro posterior establecido pola parcela da capela.



Esquema de tipoloxía de vivenda con acceso dende a Rúa do Portelo.



Esquema de tipoloxía de vivenda con acceso dende a Rúa Castañeira.

Deste xeito, e como resultado da análise da topografía do terreo, establécense dúas tipoloxías nas que se propón as súas cotas de referencia de implantación da planta de acceso ás edificacións e ós seus espazos libres privados, só a efecto de medición de alturas máximas para establecer deste xeito un volume máximo no que se ubicarán axeitadamente os distintos niveis da edificación, sen superar o número máximo de plantas establecidas no PXOM e medidas dende os diferentes puntos de referencia. Así, establécense dúas seccións máximas de edificabilidade das parcelas co fin de ver as posibilidades

de encaixe dun proxecto de vivenda unifamiliar nos condicionantes establecidos, e establecer as áreas de movemento da edificación.

Polo tanto, os proxectos edificatorios poderán propor as distintas plantas, sempre dentro do volume máximo establecido no presente Estudo de Detalle, e debendo estes xustificar o cumprimento dos condicionantes establecidos na normativa, cumprindo non só as características establecidas para o polígono POL-1 e a ordenanza 2A do PXOM, senón tamén as condicións xerais establecidas no PXOM e na Lei do solo. Especialmente no referido ó Art.113 condicións xerais de volume, hixiénicas e ambientais do PXOM, e ás condicións establecidas polos Límites de sustentabilidade da LSG (Art.41 da LSG e Art.64 do Decreto 143/2016 do Regulamento da LSG).

Non se establecen as cotas altimétricas de cada planta para non condicionar innecesariamente os proxectos arquitectónicos, debendo ser estes os que deben de xustificar o cumprimento das alturas máximas de edificación e as alturas mínimas segundo os usos e normativa correspondente, así como o aproveitamento baixo cuberta, sempre dentro do volume máximo. Se polo escalonamento da edificación se produce unha diferenza de cota de unha planta, poderase usar a cuberta da edificación máis baixa como terraza da de maior altura.

Determinación das plantas sobre e baixo rasante

Tomando como punto de partida a esixencia de cumprir coa definición da altura máxima da edificación segundo o establecido na ficha do POL e na Ordenanza 2A do PXOM, definíronse os volumes máximos de edificación. Esta altura máxima deberase de cumprir tanto na establecida en número máximo de plantas (baixo e planta, permitíndose o aproveitamento baixo cuberta) como en metros (7m), segundo as condicións establecidas no Art.113 do PXOM, *de condicións xerais de volume, hixiene e ambientais.*

VIVENDA CON ACCESO DENDE A RÚA DO PORTELO:

Establécese a altura máxima da edificación dende a rasante da beirarrúa da Rúa do Portelo, en contacto coa aliñación correspondente, así como dende a rasante natural do terreo da parcela. A rasante natural da parcela atópase por debaixo da rasante da Rúa do Portelo, polo que os proxectos arquitectónicos poderán modificar parte da rasante da parcela para que haxa unha parte á cota da rúa.

Para determinar que parte da planta se considera Planta Soto (co que isto conleva en canto a cómputos de edificabilidade e usos permitidos) adóptase o criterio establecido nas definicións e condicións do PXOM de Oleiros, considerando soto aquela parte da planta que maioritariamente está baixo a rasante da rúa en varias das súas fachadas, inda que nalgunha de esas fronteiras a altura respecto da rasante superior vaia variando.

4. Se pola configuración do terreo as condicións antes mencionadas variasen ó longo da liña de edificación exterior, a cualificación de soto, semisoto e planta baixa adoptárase nas partes das plantas que nese caso as cumpran en función da superficie da planta que maioritariamente se atope nalgunha das condicións establecida nas definicións anteriores, ou ben por partes, naqueles casos en que as condicións de distribución, iluminación ou configuración arquitectónica así o determine. (PXOM 2014. Art.109.25).

Deste xeito, establécese como planta baixa todas as zonas das plantas que teñan varias fachadas onde se cumpra a definición de planta baixa:

1. Enténdese por planta baixa a planta inferior do edificio onde o solo se atopa á altura, por riba, ou como máximo a 0,90 metros por debaixo da rasante da beirarrúa ou terreo en contacto coa edificación. (PXOM 2014. Art.109.25).

Isto deberase de concretar e xustificar nos proxectos edificatorios, en función do criterio establecido por este Estudo de Detalle e das determinacións establecidas polo PXOM e a Lei do Solo.

VIVENDA CON ACCESO DENDE A RÚA CASTAÑEIRA:

Establécese a altura máxima da edificación dende a rasante da beirarrúa da Rúa Castañeira, en contacto coa aliñación correspondente, así como dende a rasante natural do terreo da parcela. Debido ás condicións topográficas do terreo, a planta que dá acceso á vivenda dende a Rúa Castañeira atópase totalmente baixo a rasante natural do terreo en tres das súas fachadas. Tomando como criterio o establecido no PXOM 2014, Art. 109.25, establécese unha parte da planta como planta baixa e outra como planta soto, en función do fondo de iluminación máximo establecido nas Normas de Habitabilidade de Vivendas de Galicia (2010) de 7,5m, e da definición de planta soto do Regulamento da LSG2016 (Anexo I):

planta da edificación, situada por debaixo doutra planta, na cal a cara inferior da placa que forma o seu teito queda por debaixo do nivel da rasante en calquera punto das súas fachadas, excluindo o punto en que se sitúe o acceso cando o uso deste sexa aparcadoiro, e sempre que a súa fronte non ocupe máis do 50 % da fachada, nin máis de 6 metros, admitíndose esta excepción unicamente nunha das fachadas do edificio.

Polo que non toda a planta pode considerarse soto, pois ocupa toda a fronte de fachada á rúa.

As condicións topográficas do terreo levan tamén a atoparse a meirande parte a unha altura (equivalente a unha planta) por enriba da rasante da rúa. Polo tanto, defínese a altura máxima da edificación tamén dende a cota da rasante da parcela. Isto conleva que as plantas da vivenda teñan a consideración de planta baixa ou planta primeira en función da rasante do bancal en que se defina. De igual xeito, deberanse cumprir os parámetros dende a rasante do novo camiño público peonil que rodea esta parcela.

Condicións estéticas

Na planta baixo cuberta autorízase sobre a altura máxima e por una cuestión estética, a disposición de varandas lixeiras, cunha altura máxima de 1.15m sobre a cota do forxado rematado, de xeito que se poida formalizar a planta baixo cuberta con partes aterrazadas e con cubertas planas na súa totalidade ou en partes, sempre baixo o volume máximo grafiado.

Os proxectos arquitectónicos que se desenvolvan neste ámbito deberán de cumprir as condicións establecidas na Guía da Cor e Materiais de Galicia (2017).

4.2. URBANIZACIÓN PROPOSTA

A solución que se propón para a urbanización da parcela basease nas mesmas premisas que condicionan as decisións en canto ás aliñacións: favorecer á accesibilidade e uso da zona verde aproveitando a topografía, paisaxe e elementos vexetais e patrimoniais existentes; e regularizar a parcela privada para favorecer o seu aproveitamento. Para o seu deseño e execución teranse en conta as condicións de urbanización da Lei do Solo, o PXOM e a ordenanza para redacción de proxectos de urbanización do concello, así como as demais normativas sectoriais, especialmente no referido á accesibilidade.

A proposta parte da configuración da Rúa do Portelo segundo a sección tipo de 12m en plataforma segregada establecida na ordenanza municipal, da cal deberase executar a beirarrúa de 2m de ancho do lado correspondente a este estudo de detalle e o espazo entre os carrís de circulación existentes e a beirarrúa. Neste caso ó non estar executadas as cesións do outro lado da rúa, a sección non é suficiente como para xerar unha banda de aparcamento do lado correspondente a este estudo de detalle, salvo que se estreiten os carrís ou modifique o seu trazado, polo que se xerará unha banda verde de 1.20m de ancho medio entre a beirarrúa e os carrís, delimitada polo bordo da beirarrúa e unha

rígola que recolla as augas pluviais do lado dos carrís. A Rúa da Castañeira configurarase segundo a sección tipo de 8m, pero en plataforma única, deixando un espazo para circulación de 4m de ancho, unha beirarrúa de 2m do lado correspondente a este estudo de detalle, e beirarrúa onde haxa espazo do lado contrario (onde non se executaron as cesións en tódolos puntos), situando unha rígola para recollida das pluviais no lado leste, entre a calzada e a beirarrúa. Debido ó estado da rúa, o estudo de detalle prevé actuar en toda a sección dispoñible da mesma, renovando os acabados e modificando a súa configuración, de igual xeito que se prevé estender o ámbito de actuación ata o final do acceso ó lavadoiro e fonte, para integrar estes elementos na imaxe de conxunto da urbanización. Proponse tamén a ampliación puntual do ancho da rúa, aproveitando as aliñacións propostas polo PXOM na zona noreste, para xerar un ámbito de aparcamento, no que se poidan situar as 4 prazas na vía pública correspondentes a este estudo de detalle, cun ancho de 2.25m.

En canto á súa materialidade, a beirarrúa do Portelo executarase en lastro de formigón, deixando a cazada en asfalto; mentres que na Rúa Castañeira as beirarrúas executaranse en formigón acabado lavado e a calzada en formigón acabado fratasado, coa zona de aparcamento en lousa céspede permeable.

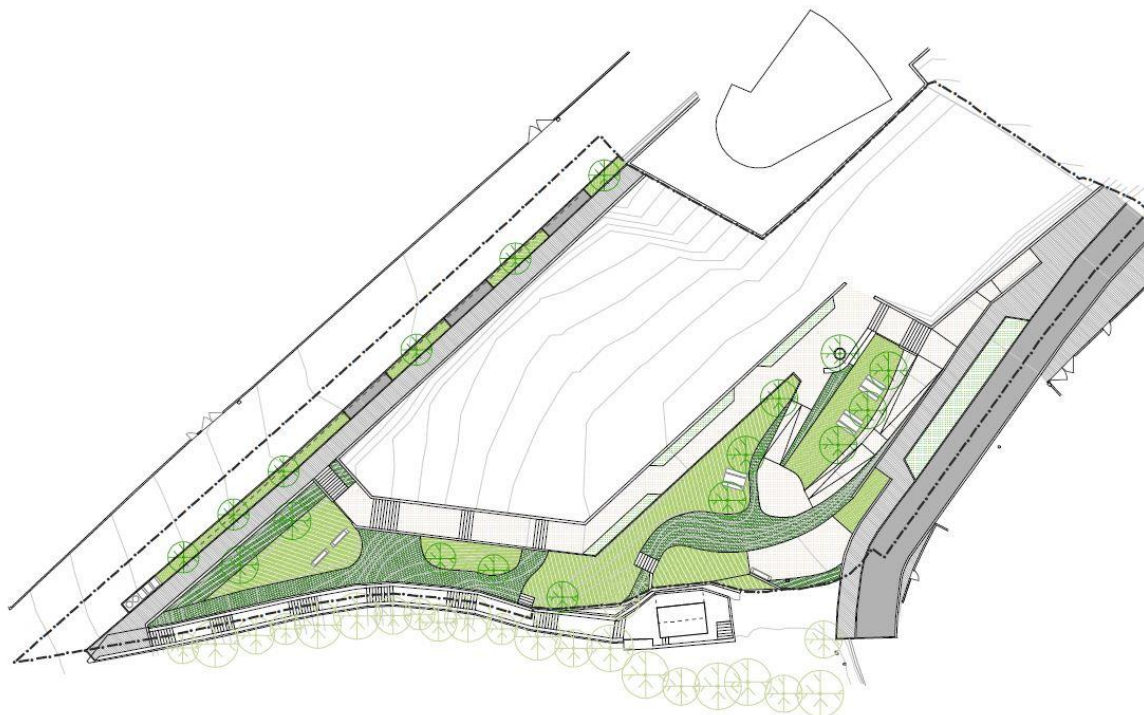
En ámbalas dúas rúas executaranse as instalacións urbanas correspondentes, tendo en conta as xa existentes. Realizarase nas dúas unha nova rede de pluviais, na Rúa do Portelo discorrerá baixo a zona verde xunto á beirarrúa, mentres que na da Castañeira discorrerá pola parte Leste da calzada. Na Rúa do Portelo disporanse baixo a beirarrúa canalización para redes soterradas de alumeado público, baixa tensión e telecomunicacións, ademais da rede de abastecemento existente. De igual xeito que baixo a beirarrúa da Rúa Castañeira, salvo a rede de auga, que se manterá na súa posición actual.

A partir da configuración de estas dúas rúas, plantéxase a zona verde e percorrido peonil traballando coa topografía existente, buscando evitar grandes movementos de terras e minimizar os espazos con saltos de cota. Para isto, proponse aproveitar a plataforma case chá existente a cota intermedia entre ámbalas rúas (cota aproximada 64-65) como o principal espazo de uso da zona verde con mesas e bancos, discorrendo entre elas unha rampla que non supere o 8% de pendente e que dote de accesibilidade á zona verde pública. Así mesmo, xerarase un ámbito de estancia a modo de miradoiro nunha cota intermedia entre esta plataforma e a Rúa do Portelo (cota aproximada 70), e aproveitarse a plataforma existente entre a da cota 64-65 e a Rúa Castañeira (cota aproximada 62-63) como acceso alternativo e espazo para xogos infantís. Entre estas plataformas salvaranse as diferencias de nivel mediante terrapléns verdes, zonas axardinadas inclinadas e muros que non superen os 2m de altura. De igual xeito, buscarase a permeabilidade entre espazos, con accesos á zona verde dende o percorrido peonil existente no lado sur e dende a zona do lavadoiro, ademais dos xerados polo percorrido peonil proposto polo PXOM ligado á aliñación da parcela privada. As zonas verdes axardinaranse e iluminaranse segundo os criterios establecidos na ordenanza municipal, de igual xeito que se as dotará de sistema de rego, prevéndose unha conexión á rede de abastecemento existente.

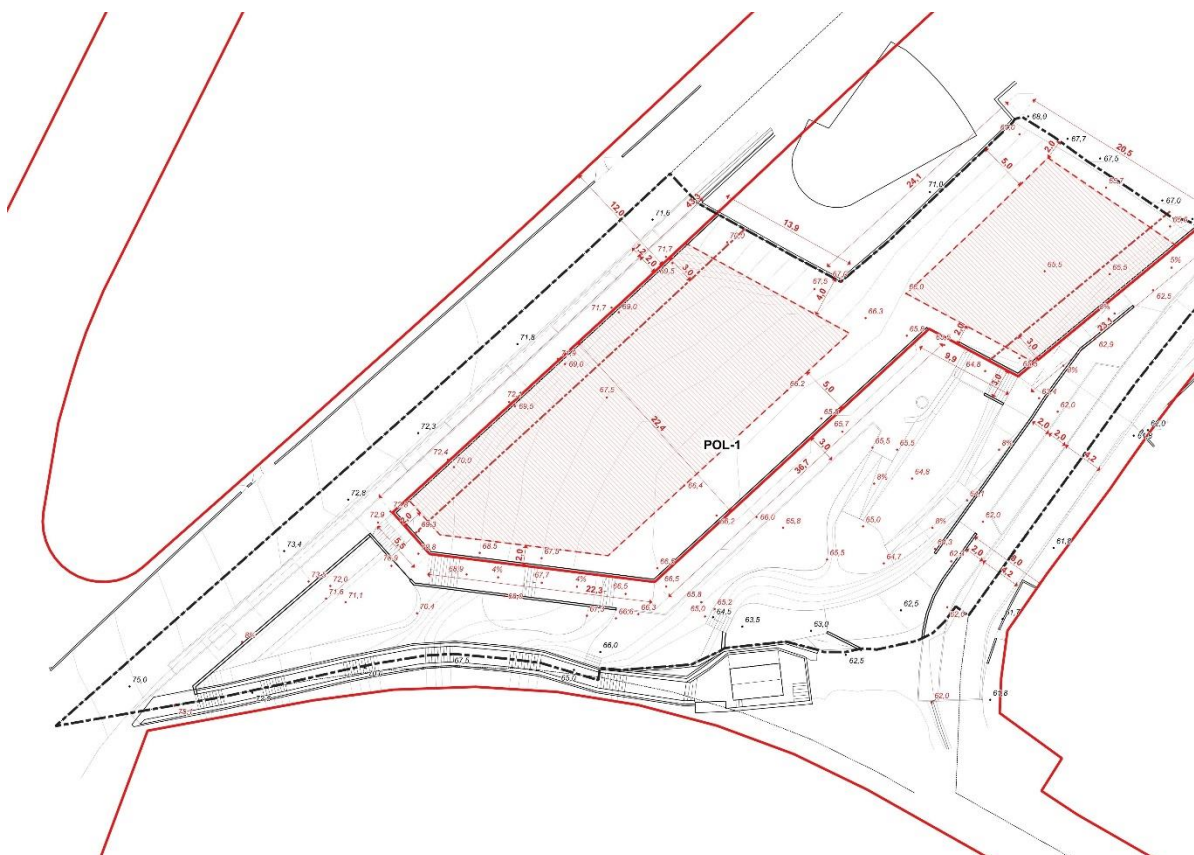
No percorrido peonil xerado entre a rúa do Portelo e a rúa Castañeira disporanse as dúas redes de saneamento de augas, tanto a rede de fecais como a de pluviais. No caso do saneamento de augas fecais executarase un colector soterrado para recoller as fecais xeradas nas novas parcelas e conducilas por gravidade cara a rúa Castañeira. Da mesma maneira procederase coa rede de saneamento de augas pluviais recollendo neste caso, ademais das augas pluviais das parcelas privadas, aquelas que caian no propio percorrido peonil, mediante reixas ou imbornais, evitando así escorrentías. Neste mesmo camiño peonil disporase rede de alumeado público, cos seus correspondentes puntos de luz. Sempre cumprindo as indicacións dos servizos municipais recollidas nos informes do Anexo3 da presente memoria.

Para a execución do percorrido peonil proposto no PXOM, ligado á parcela privada xerada neste polígono, proponse unha rampla accesible (cunha pendente media do 8%) entre a Rúa Castañeira e a plataforma intermedia a cota altimétrica aproximada 63.4m, continuando o percorrido accesible pola

zona verde. O percorrido peonil pegado á parcela privada continuará salvando o gran desnivel existente mediante ramplas e escaleiras onde non haxa outra solución ata chegar á Rúa do Portelo. En canto á súa materialidade, executarase nun pavimento de terra compactada que permita a súa permeabilidade, ademais de delimitar algunhas zonas en lousa céspede que naturalicen o percorrido e axuden á súa integración no ámbito. Proponse a súa iluminación mediante puntos de luz no peche da parcela privada, así como con balizas nas ramplas que se constrúan na zona verde. No percorrido peonil existente no lado sur, proponse a reparación puntual dos desperfectos nas escaleiras existentes e a súa iluminación mediante unha tira led na varanda das mesmas.



Plano de imaxe final do Estudo de Detalle



Plano de imaxe final do Estudo de Detalle coas áreas de movemento da edificación

4.3. CONDICIÓN DE URBANIZACIÓN

Inda que neste Estudo de Detalle se definen as rasantes, o proxecto de urbanización, por necesidades da realización dos acordos precisos cos viais e parcelas existentes, poderá facer axustes mínimos de xeito xustificable, sen que afecte á configuración xeral establecida no Estudo de Detalle.

Regulamento da Lei do Solo de Galicia

Este estudo de detalle cumpre coas condicións establecidas no *Artigo 74. Características do viario dos novos desenvolvementos* para novo percorrido peonil que desenvolve, tendo en conta especialmente o estipulado no seu apartado a: *Existirá un equilibrio entre os trazados viarios (perfis lonxitudinais e transversais) e o relevo natural dos terreos, de xeito que as pendentes das vías non resulten excesivas, pero tampouco se produzan grandes movementos de terra que dean lugar a desmontes e/ou terrapléns inadecuados polo seu impacto paisaxístico.*

PXOM

O proxecto de urbanización que desenvolva este estudo de detalle deberá de cumprir o establecido no *Capítulo VII. Normas de urbanización* do PXOM, tanto no referido ó seu contido, como no referido ás condicións de urbanización que deben influír no seu deseño e execución que se establecen nas seccións 2ª e 3ª.

Ordenanza para a redacción de proxectos de urbanización, control das obras e recepción destas no concello de oleiros.

O Proxecto de Urbanización que desenvolva o presente Estudo de Detalle deberá cumprir os requisitos documentais (Título 1) e criterios de deseño (Título 2) esixidos nesta ordenanza, que especificamente regula os aspectos de intervención e control para a redacción e execución dos proxectos de urbanización e proxectos de obras ordinarias de urbanización.

Atendendo ós criterios xerais específicos para este Estudo de Detalle, destacan:

- *Artigo 15. Condicións xerais de deseño da rede urbana:*

Rúa do Portelo (CP-5802): Vía tipo de 12m, incluírase beirarrúa de 2m do lado que corresponde a este estudo de detalle.

Rúa da Castañeira: Vía tipo de 8m, vía de plataforma única, delimitando unha beirarrúa de 2m no lado que corresponde a este estudo de detalle, e urbanizando a sección existente completa da rúa.

- *Artigos 26 a 63. Condicións dos servizos urbanos:* executaranse os servizos urbanos precisos en función das indicacións dos servizos técnicos municipais e as compañías subministradoras. Tendo en conta que se aplicará o nivel de iluminación 2 ás dúas rúas afectadas, o nivel 3 ós percorridos peonís, e o nivel 4 ás zonas verdes.

- *Capítulo 11. Parques e Xardíns:* neste caso as zonas verdes correspóndense cos criterios para xardíns ou áreas axardinadas entre 500 e 1500m².

4.4. XUSTIFICACIÓN DA EDIFICABILIDADE DO ÁMBITO

A edificabilidade total do ámbito establécese en función da superficie privada aportada e os parámetros establecidos na ficha do polígono. Da superficie bruta do ámbito descóntanse, a efectos de aplicar o índice de edificabilidade, a superficie de dominio público xa existente na actualidade (460.6 m²), que actualmente xa pertence ó sistema viario e/ou espazos libres. A partir de aí establécese a edificabilidade e aproveitamento do ámbito (1106.2 m²), como pode verse no cadro de características:

	ESTUDO DETALLE
<i>Superficie total do ámbito</i>	3226.2 m ²
<i>Superficie privada aportada</i>	2765.5 m ²
<i>Edificabilidade máxima do ámbito (0.4 m²/m²)</i>	1106.2 m ²
<i>Aproveitamento tipo do ámbito (0.4 m²/m²)</i>	1106.2 m ²
<i>Superficie neta</i>	1376.2 m ²
<i>Parcela mínima</i>	300

En canto ó reparto de este aproveitamento, deberase de ter en conta que o 10% do aproveitamento (110.62m²) corresponde ó concello, e que pode monetarizarse ou establecerse como parte dunha parcela en pro indiviso. En virtude do establecido no Art.21 da LSG de Deberes dos propietarios de solo urbano non consolidado:

d) Ceder obrigatoria, gratuitamente e libre de cargas ao concello o solo correspondente ao 10 % do aproveitamento tipo da área de repartición. A Administración non terá que contribuír ás cargas de urbanización correspondentes deses terreos, que deberán ser asumidas polos propietarios.

Este deber de cesión poderá cumprirse, no caso de conformidade do concello, mediante a substitución da entrega de solo polo seu valor en metálico, que deberá integrarse no patrimonio público do solo,

excepto cando poida cumprirse con chan destinado a vivenda sometida a algún réxime de protección pública en virtude da reserva que puidese resultar esixible.

(parágrafo introducido polo Art.13 da Lei 7/2019 de medidas fiscais e administrativas).

Os volumes que se ordenen darán cabida á edificabilidade máxima dentro das áreas de movemento que se establecen neste Estudo de Detalle, sendo os correspondentes proxectos de edificación os que deben de xustificar o cumprimento da edificabilidade máxima adxudicada no proxecto de reparcelación/equidistribución da parcela privada resultante deste estudo.

Para isto, computaranse tódalas superficies segundo o Art.41 da LSG e o seu desenvolvemento regulamentario, segundo o Art.64 do Decreto 92/2019 que modifica o Decreto 143/2016 do Regulamento da LSG:

5. Para a determinación da superficie edificable total deberán terse en conta as seguintes regras (artigo 41.4 da LSG).

a) Computaranse todas as superficies edificables de carácter lucrativo, calquera que sexa o uso a que se destinen, incluídas as construídas no subsolo e os aproveitamentos baixo cuberta, coa única excepción das superficies construídas no subsolo con destino a rochos de superficie inferior a 10 metros cadrados vinculados ás vivendas do edificio, a aparcadoiros ou a instalacións de servizo como as de calefacción, electricidade, gas ou análogas (artigo 41.4.a) da LSG).

Para estes efectos, a superficie construída dos aproveitamentos baixo cuberta computarase a partir dunha altura mínima de 1,80 metros.

Os balcóns, terrazas, soportais e demais elementos análogos que estean cubertos computaranse ao 50 % da súa superficie, salvo que estean pechados por tres ou catro orientacións, en cuxo caso computarán ao 100 %.

b) O índice de edificabilidade aplicarase sobre a superficie total do ámbito, computando os terreos destinados a novos sistemas xerais incluídos nel, e coa exclusión, en todo caso, dos terreos reservados para dotacións públicas existentes que o plan manteña e dos destinados a sistemas xerais adscritos para efectos de xestión que se sitúen fóra do ámbito (artigo 41.4.b) da LSG).

A estes efectos, entenderanse por dotacións públicas as de carácter público definidas no artigo seguinte que non fosen adquiridas a título oneroso.

4.5. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DAS PRESCRIPCIÓNS LEGAIS

Regulamento da Lei do Solo de Galicia

En canto ás competencias e limitacións do Estudo de Detalle, a LSG estipula no seu *Art. 79. Estudos de detalle* as limitacións competenciais deste documento urbanístico:

2. Os estudos de detalle en ningún caso poderán:

a) Alterar o destino urbanístico do solo.

Mantense o destino urbanístico do solo previsto no PXOM.

b) Incrementar o aproveitamento urbanístico.

Mantense o aproveitamento urbanístico do solo previsto no PXOM.

c) Reducir as superficies destinadas a viais, espazos libres ou dotacións públicas.

Auméntanse as superficies destinadas a viais e espazos libres previstas no PXOM (ver cadro do comezo do capítulo 4 da presente memoria).

d) Prever a apertura de vías de uso público que non estean previamente recollidas no plan que desenvolvan ou completen.

Non se prevé a apertura de novos viais que non estean previstos no PXOM.

e) Aumentar a ocupación do solo, as alturas máximas edificables ou a intensidade de uso.

Mantense a ocupación máxima, alturas e intensidade de uso (0.4 m²/m²) previstos no PXOM.

f) Parcelar o solo.

Non se parcela solo.

g) Non ter en conta ou infrinxir as demais limitacións que lles impoña o correspondente plan.

Non se infrinxe ningunha limitación prevista no PXOM para este ámbito.

h) Establecer novos usos e ordenanzas.

Non se establece ningunha ordenanza nova, aplícaselle a ordenanza 2A tal e como está previsto na ficha do polígono do PXOM.

Polo tanto, pódese concluír que no presente documento cúmprense coas limitacións competenciais que establece a LSG para os estudos de detalle como instrumentos de ordenación urbanística.

Por outra banda, se ben o PXOM establecerá as reservas para sistemas locais por Distrito, considérase oportuno incluír no presente documento unha xustificación do cumprimento das reservas que afectan ó ámbito do estudo:

Art.69. Reservas de solo para sistemas locais

	ESIXENCIA	ESTUDO DETALLE
Edificabilidade máxima do ámbito (0.4 m ² /m ²)		1106.2 m ²
Sistema de espazos libres públicos destinados a parques, xardíns, áreas de lecer, expansión e recreo da poboación: 18m ² de espazos libres públicos por cada 100m ² edificables (mínimo 10%)	199m ²	774.8 m ²
Prazas de aparcadoiros de vehículos: 1 praza de aparcamento por cada 100m ² edificables (1/4 parte públicas)	11	8 privadas 4 públicas
Arboredo: 1 árbore por cada 100m ² edificables	11	17

Será o proxecto de urbanización o que garanta o cumprimento de estas reservas. Así mesmo, manterase dentro do posible a vexetación existente que sexa compatible coa ordenación, que quedará recollida no propio proxecto.

Normativa sectorial en materia de accesibilidade

Para o desenvolvemento do presente estudo de detalle aplicaranse as condicións que determina o Decreto 35/2000, xa que a Lei 10/2014 non conta con regulamento de desenvolvemento. Teranse tamén en conta os condicionantes impostos pola Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, 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, que ven de substituír á Orden VIV/561/2010.

A urbanización interior das parcelas deberá de cumprir ademais o establecido a tal efecto no DB-SUA do CTE (Código Técnico da Edificación) ó tratarse dun espazo que forma parte do proxecto de edificación.

Neste estudo de detalle mantense o viario existente e as súas rasantes, dando acceso á parcela privada resultante por ámbalas dúas rúas, o único viario que se crea é percorrido peonil establecido no PXOM, ligado á parcela privada xerada neste polígono. Polo tanto, as zonas de dominio público proxectadas neste estudo, vense condicionadas debido á existencia previa dos espazos libres e viarios circundantes, polo que deben de adaptarse á realidade existente. Para resolvelo, propónse unha rampla accesible (cunha pendente máxima do 8%) entre a Rúa Castañeira e a plataforma intermedia da zona verde, continuando o percorrido ata a zona da Rúa do Portelo, onde se deberá de converter en escaleiras para salvar a diferenza de cota coa rúa. Estas condicións deberán de xustificarse no correspondente proxecto de urbanización que desenvolva este estudo de detalle. A continuación realízase un cadro xustificativo e comparativo da normativa de obrigado cumprimento en materia de accesibilidade:

NORMATIVA ESTATAL ORD TMA/851/2021	NORMATIVA AUTONÓMICA D 35/2000	PROXECTO
CAPÍTULO I-DISPOSICIONES GENERALES	TIT. I: DISP. PRELIMINARES TIT. II. CAP. I. BARRERAS ARQ. URBANÍSTICAS	AMBITO DE APLICACIÓN
<p>Art. 2. Ámbito de aplicación. El ámbito de aplicación de esta Orden está constituido por todos los espacios públicos urbanizados y los elementos que lo componen.</p> <p>No obstante se podrá exceptuar el cumplimiento de determinados requisitos establecidos de manera excepcional y adecuadamente justificada, proponiéndose otras soluciones de adecuación efectiva que garanticen la máxima accesibilidad y seguridad posibles y siempre de conformidad con lo dispuesto para tales casos en la normativa autonómica o local, cuando exista.</p>	<p>Art. 12 Accesibilidad en espacios de uso público de nueva creación. Las vías públicas, parques y demás espacios de uso público deberán ser planificados y urbanizados de modo que resulten accesibles.</p>	<p>É de aplicación neste caso, inda que debido á adaptación á topografía e viario circundante non se poidan cumprir todas as condicións</p>
CAPÍTULO II ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS Y ZONAS DE USO PEATONAL		
<p>Los espacios públicos urbanizados comprenden el conjunto de espacios peatonales y vehiculares, de paso o de estancia, no adscritos a una edificación, y que forman parte del dominio público.</p>		
CAPÍTULO III: ITINERARIOS PEATONALES	BASE 1.1: REDE VIARIA.	
<p>2. Itinerarios peatonales accesibles (IPA):</p> <p>Discurrirá de manera colindante a la línea de fachada o referencia edificada. Cuando las características y el uso del espacio recomienden otra disposición del itinerario peatonal accesible o cuando éste carezca de dicha línea de fachada o referencia edificada, se facilitará la orientación y el encaminamiento mediante una franja-guía longitudinal.</p> <ul style="list-style-type: none"> - En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m. - Altura libre de paso: 2,20 m - No presentará escalones aislados - Pavimentación según art.11 	<p>1.1.1. Itinerarios peatonales</p> <ul style="list-style-type: none"> - En áreas desarrolladas a través de instrumentos de ordenación integral el ancho mínimo de paso libre de obstáculos, será de: 1,80 m. - En los casos en que existan elementos de señalización y de urbanización puntuales (semáforos, buzones, señales, etc.) el ancho mínimo de paso en esa zona, libre de obstáculos será de 1,50 m. - En áreas NO desarrolladas a través de redacción de instrumentos de ordenación integral el ancho mínimo de paso, libre de obstáculos, será de: 0,90 m. - Altura libre mínima: 2,20 m - Pendiente máxima longitudinal: 10% 	<ul style="list-style-type: none"> - Non hai chanzos illados nin resaltes. - Altura libre de paso maior a 2,20m. - Os pavimentos usados son duros - estables e antiesvarantes. - Ancho mínimo de paso libre de obstáculos: 1,80 m, sen estreitamentos puntuais nin elementos de sinalización. - Pte. máx.longitudinal:

<p>- Pendiente máxima longitudinal: 6%</p> <p>- Pendiente máxima transversal: 2%</p> <p>- Nivel de iluminación según Real Decreto 1890/2008</p>	<p>- Pendiente máxima transversal: 2%</p> <p>b. Los desniveles, se resolverán mediante rampa adaptada.</p> <p>- En los itinerarios que sirvan para la circulación de personas con movilidad reducida cuando exista una escalera deberá complementarse con un ascensor o rampa adaptados.</p>	<p>Na Rúa do Portelo e Castañeira o vial está plenamente consolidado, así que a pendente non se poderá modificar.</p> <p>O itinerario peonil entre as dúas rúas resolverase mediante un itinerario alternativo, debido á diferencia de cota entre os viais existentes.</p> <p>No novo vial peonil e pendente máxima é do 6%, e as ramplas de acceso do 8%.</p> <p>-Pte. máx. transversal: 2%</p>
<p>3. En las zonas de plataforma única el diseño se ajustará al uso previsto y se incorporará la señalización e información que corresponda para garantizar la seguridad de las personas usuarias de la vía.</p>	<p>1.1.2. Itinerarios mixtos</p> <p>- Ancho mínimo 3,00 m</p> <p>- Estrechamiento puntual: 2,50 m</p> <p>- Pendiente máxima longitudinal: 8%</p> <p>- Pendiente máxima transversal: 2%</p> <p>- Altura libre mínima: 3 m</p>	<p>Non hai itinerarios mixtos.</p>
<p>CAPÍTULO IV: ÁREAS DE ESTANCIA</p>		
<p>Art. 6 Áreas de descanso y áreas con presencia de espectadores</p> <p>a) Altura libre mínima 2,20m</p> <p>b) No existiran escalones aislados</p> <p>c) Pavimentación según art. 11</p> <p>d) Dispondrán de bancos</p> <p>Las áreas destinadas a realización de actividades deben de disponer, además de los servicios y productos de apoyo según normativa, de una plaza reservada para personas usuarias de sillas de ruedas, sin asiento y debidamente señalizada; con dimensión mínima de 1,5m de longitud y 1m de ancho, situados junto al IPA y a otros asientos.</p>	<p>BASE 1.1: REDE VIARIA.</p>	<p>Non é de aplicación</p>
<p>Art. 7 Parques y jardines. (excepto áreas ajardinadas)</p> <p>a) Altura libre mínima 2,20m</p> <p>b) No existirán escalones aislados</p> <p>c) Pavimentación según art.11</p> <p>2. Se garantizará el acceso desde un IPA</p> <p>3. Todas las instalaciones, actividades y servicios disponibles deberán estar conectadas entre sí mediante, al menos, un itinerario peatonal accesible</p>	<p>1.1.7. Parques y jardines</p> <p>- Ancho sendas: 1,5 m</p> <p>- Ancho mínimo de paso entre elementos que impidan el tráfico rodado: 0,90 m</p> <p>- Itinerarios que sirvan de acceso de personas con movilidad reducida dispondrán de áreas de descanso cada 100m</p>	<p>- Itinerario peonil entre o acceso e a área de estancia da zona verde</p> <p>- Ancho mínimo do itinerario: 1,8m</p> <p>- Terra apisonada</p> <p>- Zona de descanso con mobiliario</p>

<p>con áreas de descanso a lo largo de intervalos no superiores a 50m.</p> <p>4. Se dispondrá de información para la orientación y localización de los accesos, instalaciones, servicios y actividades disponibles. La señalización responderá a los criterios establecidos en el capítulo IX.</p>		
<p>Art. 8 Sectores de juegos infantiles y de ejercicios</p> <p>1. Uno de cada cinco elementos contará con criterios de accesibilidad universal.</p> <p>2. Se garantizará el acceso mediante itinerarios peatonales accesibles.</p> <p>3. Se introducirán contrastes cromáticos y de texturas entre los juegos y el entorno para favorecer la orientación espacial y la percepción de los usuarios.</p> <p>4. Junto a los elementos de juego se preverán espacios libres de obstáculos donde sea posible inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro mínimo; dichas áreas en ningún caso coincidirán con el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible.</p>		<p>- Cumprirán estas condicións</p>
<p>Art.9 Tramos urbanos de las playas</p>		<p>Non é de aplicación</p>
<p>CAPÍTULO V: ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN.</p>	<p>BASE 1.2: ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN</p>	<p>PROXECTO</p>
<p>Art. 11 Pavimentos.</p> <p>Será duro, estable, cumplirá con la exigencia de resbaladizidad para suelos exteriores del CTE DB SUA y sin elementos sueltos. Continuos y con resaltes máximos de 4mm.</p> <p>Se admitirá la utilización de pavimentos blandos con una compactación superior al 90%.</p> <p>Art. 12 Rejillas, alcorques y tapas de instalación.</p> <p>a. Enrasadas con el nivel del pavimento circundante y sus aberturas tendrán una dimensión máxima de un círculo de cumpliendo según su ubicación. Hueco de 1,6cm . En el caso de las rejillas la orientación del lado mayor de los huecos con el sentido de la marcha.</p> <p>b. Alcorques cubiertos preferentemente con rejilla, material compacto drenante no deformable o elementos de similares características enrasados. Cuando se utilicen elementos delimitadores elevados deberán tener una altura mínima de 15cm y no invadirán el IPA.</p> <p>d. Separación lateral de mín. 50cm entre rejilla y vado peatonal.</p>	<p>1.2.1 Pavimentos.</p> <p>a. Cuando exista un cambio de pavimento deberán estar enrasados permitiéndose un desnivel que presentará su canto redondeado o achaflanado con una altura máx. de 2cm.</p> <p>E. Rejas.</p> <p>b. Cuando existan rejas tendrán sus huecos de dimensión ≤2cm formando cuadrícula</p>	<p>- Os pavimentos usados son duros estables e antiesvarantes</p> <p>a. Os pavimentos proxéctanse enrasados.</p> <p>b. As tapas de instalacións enrasanse co nivel do pavimento.</p> <p>c. Non se prevén reixas en zonas peonís.</p>
<p>Art. 13 Vados vehiculares</p> <p>1. No alterarán las condiciones de los IPA y no coincidirán con los vados para uso peatonal</p>	<p>1.1.4 Vados para vehículos</p> <p>- Dimensión perpendicular a la calzada: 0,6 m</p> <p>- Resalte máximo entre vado y calzada: 2cm</p>	<p>- Os vaos vehiculares non invaden percorridos peonís nin alteran as súas condicións.</p>

	- Paso libre de obstáculos mínimo entre vado y fachada: 0,90 m	- Vaos de 1,10m que deixan libre o ancho completo da beirarrúa
<p><i>Art. 14 Rampas. (pendiente superior al 6%)</i></p> <p>a. ancho mínimo.: 1,80 m (incluído pasamanos si este no sobresale más de 12cm).</p> <p>b. longitud máx en proyección horizontal: 9m.</p> <p>c. pendiente longitudinal máxima:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10% hasta 3 m - 8% hasta 9 m. <p>d. pendiente transversal máxima: 2%</p> <p>Ancho de los Rellanos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Con cambio de sentido: Ancho rampa X 1,80 m - Sin cambio de sentido: Ancho rampa X 1,50 m <p>Pavimento según art. 11</p> <p>Pasamanos a ambos lados de la rampa, en caso de existir desniveles laterales barandillas de protección y zócalos.</p> <p>Espacio al inicio y final de la rampa que no invada el IPA de Ancho rampa X 1,50 m.</p> <p>Extremos de la rampa de pavimento táctil indicador direccional (art. 45- 46)</p> <p>Altura libre mínima 2,2m</p> <p>Los espacios abiertos bajo rampa cuya altura sea inferior a 2,2m se protegerán con elementos fijos que restrinjan el acceso y se permita su detección.</p>	<p><i>1.2.4 Rampas.</i></p> <p>a. ancho mín.: 1,50 m.</p> <p>b. longitud máx. del tramo: 20 m.</p> <p>c. pendiente longitudinal max:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10% hasta 3 m - 8% hasta 10 m. - 6% hasta 20m <p>d. pendiente transversal max: 2%</p> <p>e. Ancho de los Rellanos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Con cambio sentido: Ancho rampa X 1,50 m - Sin cambio sentido: Ancho rampa X 1,50 m <p>f. espacio al inicio y final rampa: 1,80 x 1,80 m. g. Extremos de la rampa mediante diferenciación de pavimento en una franja de 1,00 m.</p> <p>h. iluminación de rampa: 10 luxes mín</p>	<p>- O itinerario peonil ata a zona verde dende a Rúa Castañeira, resolverase mediante unha rampla adaptada (Pte. máx. 8%) e con 1.80m de ancho mínimo.</p> <p>- Cumpriranse tódolos parámetros</p>
<p><i>Art. 15 Escaleras.</i></p> <p>Tramos rectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nº mínimo peldaños: 3 - nº máximo peldaños: 12 <p>Ancho mínimo: 1,20 m, incluído pasamanos si este no sobresale más de 12cm.</p> <p>Escalones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Huella mínima: 28 cm - Contrahuella entre 13 y 17,5 cm (igual en cada tramo y con una variación máxima de 1cm entre tramos) - En todo caso: $54\text{ cm} \leq 2C+H \leq 70\text{ cm}$ - No se admitiran escalones con discontinuidades en la huella o sin tabica. 	<p><i>1.2.3 Escaleras.</i></p> <p>a. Ancho mínimo: 1,20 m (1m practicable)</p> <p>b. Tramos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - altura máxima a salvar: 2,00 m (2,5m practicable) <p>c. Peldaños:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Contrahuella máxima: 17 cm (18cm practicable) - En todo caso: $62\text{ cm} \leq 2C+H \leq 64\text{ cm}$ - Rellanos: Ancho X 1,20 m 	<p>- As escaleiras previstas no percorrido peonil:</p> <p>Ancho: mín 1,75m</p> <p>Pegada: 28cm</p> <p>Tabica: 17cm</p> <p>Tramo: salva unha altura de 2,5m (practicable)</p> <p>Descanso: ancho mín 1,20m</p>

<p>- Ángulo entre huella y contrahuella entre 75° y 90°, no se admitirá bocel.</p> <p>- Cada escalón se señalará con una banda de 5cm de ancho a 3cm del borde que contrastará en textura y color.</p> <p>Rellanos: Ancho X 1,20 m</p> <p>Pasamanos a ambos lados de la escalera, si existen desniveles laterales barandillas de protección.</p> <p>Espacio libre al inicio y final con anchura igual a la escalera y profundidad mínima de 1,2m. Franja de pavimento táctil indicador direccional, en sentido transversal a la marcha, según art. 45-46.</p> <p>Altura libre mínima de 2,20m.</p>		
Art. 16 Ascensores.	1.2.6 Ascensores.	- Non se prevén
Art. 17 Andenes móviles y escaleras mecánicas	1.2.4-1.2.7 Escaleras mecánicas y tapices rodantes	- Non se prevén
CAPÍTULO VI: CRUCES ENTRE ITINERARIOS PEONÍS E ITINERARIOS VEHICULARES.	BASE 1.1. REDE VIARIA.	PROXECTO
<p>Art. 20 Vados peatonales.</p> <p>1. Se resolverá mediante uno, dos o tres planos inclinados</p> <p>2. Anchura mínima libre 1,80m</p> <p>3. El encuentro entre el vado y la calzada deberá estar enrasado o con un resalte inferior a 4mm.</p> <p>4. Inexistencia de aristas vivas</p> <p>5. El pavimento cumplirá lo dispuesto en el art. 11 y con señalización táctil según art. 45 y 46.</p> <p>6. Pendiente longitudinal máxima:</p> <p>- Para tramos inclinados de hasta 2,00 m.: 10%</p> <p>- Para tramos inclinados de hasta 3,00 m.: 8%</p> <p>- Pendiente transversal máxima 2%</p> <p>7. La calzada en la zona de encuentro tendrá una contrapendiente máxima del 2%</p> <p>8. Vados de un solo plano inclinado que generan un desnivel deberán proteger mediante la colocación de un elemento en cada lateral.</p>	<p>1.1.3. Vados peatonales.</p> <p>a. Vado tipo A: Debe utilizarse siempre que la dimensión de la acera permita un paso libre de ancho mín. 0,90 m.</p> <p>b. El resalto entre el vado y la calzada será de canto achaflanado o redondeado con una alt. máx de 2 cm.</p> <p>c. La anchura mín.del plano inclinado del vado a cota de calzada será de 1,80 m en áreas desarrolladas por planeam. integral y 1,50 m. en caso contrario.</p> <p>d. Se señalará en todo el ancho de la acera desde la línea de fachada hasta el vado con una franja de ancho mínimo de 1,00 m.</p> <p>e. Pendiente longitudinal máx.: 12%</p>	- Non se prevén
<p>9. En los vados donde se opte por nivelar la acera a calzada, mediante un rebaje de esta deberá cumplir las pendientes indicadas en el punto 6.</p>	<p>f. Vados tipo B (en el sentido de la marcha de la acera, ocupando todo su ancho), se podrán usar cuando no sea posible instalar un vado tipo A.</p> <p>Pendiente máx. 12%</p>	

<p>10. En los vados donde se opte por nivelar la calzada a acera, mediante la elevación de la calzada se señalará según art. 45-46 Esta solución no podrá adoptarse cuando el trazado no sea perpendicular a la acera.</p> <p>11. Cuando exista zona de aparcamiento colindante a la acera, esta se podrá ampliar hacia la calzada minimizando las distancias de cruce y facilitando la visibilidad.</p>		
<p>Art. 21 Pasos de peatones.</p> <p>Ancho de paso \geq al del paso de los vados peatonales que los limitan (1,80 m. mínimo)</p> <p>Señalización táctil en acera según art. 45.5</p> <p>Señalizados mediante marcas viales en el plano del suelo y adicionalmente, siempre que las condiciones de seguridad y ubicación del paso lo requieran, se incluirá señalización vertical para los vehículos.</p>	<p>1.1.5. Pasos de peatones.</p> <p>a. Ancho de paso: 1,80 m para áreas desarrollados con planeamiento integral y 1,50 m. en caso contrario.</p> <p>b. El desnivel entre un itinerario peatonal y la calzada de tránsito se resolverá mediante un vado adaptado.</p>	<p>- Non se prevén</p>
<p>Art. 22 Isletas de refugio.</p> <p>Ancho de paso: \geq al del paso de peatones a que corresponde, (1,80 m. mín)</p> <p>Señalización táctil según art. 45 y 46.</p> <p>Podrán ejecutarse al mismo nivel de las aceras o de la calzada, o sobre plataforma de 4cm, resolviendo el enuentro mediante plano inclinado con pendiente máxima 12%</p> <p>Longitud mínima en el sentido de la marcha de 1,50m</p> <p>Si el ancho es menor a 1,80m no podrán considerarse aptas para el refugio de peatones, por lo que deberán ir a nivel de calzada y sin señalización.</p> <p>Será preciso instalar una isleta de refugio intermedia en puntos de cruce de más de 14m de distancia.</p>	<p>1.1.6. Isletas.</p> <p>a. El ancho mínimo de paso será el del paso de peatones adaptado 1,80 m. ó 1,50 m, y la longitud mínima de 1,50 m.</p> <p>b. El nivel de la isleta será el del paso de peatones permitiéndose con borde redondeado o achaflanado un desnivel máximo de 2 cm.</p>	<p>- Non se prevén</p>
<p>Art. 23 Semáforos.</p>		<p>- Non se prevén</p>
<p>CAPÍTULO VIII: MOBILIARIO URBANO.</p>	<p>BASE 1.4: MOBILIARIO URBANO.</p>	<p>MOBILIARIO URBANO</p>
<p>Art. 25. Condiciones generales.</p> <p>a. Su instalación en las áreas de uso peatonal no invadirán el itinerario peatonal accesible.</p> <p>Se dispondrán preferentemente alineados junto a la banda exterior de la acera, y a una distancia mín. de 0,40 m del límite entre el bordillo y la calzada.</p> <p>b. Su ubicación garantizará una altura de 2,20m. Excepto mesas y fuentes altura máxima de 40cm, careciendo entre 0,4 y 1,2m de salientes que vuelen más de 15cm.</p>	<p>1.4.1 Otros elementos del mobiliario urbano</p> <p>a. Se situarán de modo que dejen una franja libre de ancho: 0,90 m; en áreas desarrolladas por instrumentos de ordenación integral la franja libre será como mín. de 1,50 m.</p> <p>b. Si la acera es de ancho < 1,80 m, se colocarán dejando un paso de ancho mín. 1,50 m en áreas desarrolladas por instrumentos de ordenación integral y de 0,90 m en otros casos .</p>	<p>- Os elementos de mobiliario previstos no proxecto cumpren ambas condicións.</p>
<p>Art. 26. Bancos y mesas de estancia</p>		<p>- Os elementos de mobiliario previstos no</p>

<p>1. Como mínimo una unidad por cada agrupación o cada cinco bancos o fracción debe cumplir:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Profundidad de asiento entre 0,4 y 0,45m, altura entre 0,4 y 0,45m. Respaldo de altura mínima de 0,4m y ángulo máximo 105° y reposabrazos - Franja libre longitud frontal de 0.60m de ancho sin invadir itinerario peatonal. Inscripción de círculo de diámetro 1,50m en lateral sin invadir itinerario peatonal <p>2. El plano de trabajo de las mesas tendrá un ancho mínimo de 80cm y a una altura máxima de 85cm.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Una unidad por agrupación o cada cinco mesas o fracción dispondrá de, al menos uno de sus lados, espacio libre inferior de 70x80x50cm (alto x ancho x fondo) y un espacio libre de obstáculos que permita la inscripción de círculo de diámetro 1,50m en lateral sin invadir itinerario peatonal 		<p>proyecto cumplen estas condiciones.</p>
<p>Art.27 Fuentes de agua potable</p>		<p>- Non procede</p>
<p>Art.28. Papeleras y contenedores</p> <p>En papeleras y contenedores enterrados altura de boca entre 0,7 y 0,9m. En semienterrados entre 0,7 y 1,1m. En no enterrados entre 0,7 y 1,20m, pudiendo elevarse a 1,7m cuando cuenten con boca adicional, a una altura entre 0,7 y 1,1m.</p> <p>Mecanismo de apertura de fácil detención y manejo a una altura entre 0,7 y 1,1m. Si incorpora pedal, este no exigirá elevación a una altura superior a 20cm. El mecanismo de apertura no requerirá una fuerza superior a 25N.</p>		<p>- Os elementos de mobiliario previstos no proxecto cumplen estas condicións.</p>
<p>Art. 29. Bolardos</p>		<p>- Non se prevén</p>
<p>Art. 30 Elementos de protección peatonal.</p> <p>Barandillas para desniveles con cota mayor a 55cm:</p> <p>a. Altura mínima:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,90 m para altura menor a 6m - 1,10 m para alturas superiores a 6m <p>b. No dispondrán de puntos de apoyo entre los 20 y 70cm</p> <p>c. Abertura máxima entre elementos verticales 10cm</p> <p>Pasamanos:</p> <p>a. ancho de agarre: entre 3 y 4,5 cm.</p> <p>b. Separación mínima de la pared: 4 cm</p> <p>c. altura pasamanos superior: 0,9 - 1,1m. altura pasamanos inferior: 0,7 - 0,75 m</p> <p>d. pasamanos central para ancho superior a 4 m</p>	<p>E. Barandillas.</p> <p>a. Sólo establece condiciones a los pasamanos</p> <p>b. recomendable pasamanos dobles</p> <p>c. altura pasamanos superior: entre 0,90 - 0,95 m. d. altura pasamanos inferior: 0,65 - 0,70 m</p> <p>d. ancho de agarre: entre 3 y 5 cm.</p> <p>e. prolongación: 35-45 cm</p> <p>f. separación mínima de la pared: 4 cm</p> <p>g. pasamanos central para ancho superior a 3 m</p>	<p>- As varandas cumprirán estas condicións.</p>

e. prolongación: 30 cm siempre que no suponga riesgo		
En los bordes libres de las rampas se colocarán zócalos laterales de 10cm de altura mínima		
<p>Art 31. Elementos de señalización e iluminación.</p> <p>Se agruparán en el menor número de soportes y se ubicarán preferentemente junto a la banda exterior de la acera.</p> <p>Cuando el ancho libre de paso no permita la instalación de señalización e iluminación, estos podrán estar adosados en fachada, quedando a una altura mínima de 2,20m</p>		- Os elementos previstos no proxecto cumpren estas condicións.
Art. 33 Elementos vinculados a actividades comerciales	D. Zonas de atención al público	- Non procede
Art. 34 Cabinas de aseo, vestuarios y duchas exteriores	Base 1.5 Aseos de uso público	- Non procede
CAPÍTULO IX: ELEMENTOS VINCULADOS AL TRANSPORTE	BASE 1.3. APARCAMIENTOS	
<p>Art. 35 Plazas de aparcamiento reservadas a personas con movilidad reducida.</p> <p>1. Proporción: mín. 1 accesible/40 o fracción</p> <p>2. Ubicación próxima a puntos de cruce entre IPA e itinerarios vehiculares, en superficie plana o de escasa pendiente, garantizando acceso desde zona de transferencia. En caso de que no cumpla los requisitos anteriores, deben incorporar vado de ancho mínimo 1,20m.</p> <p>3. Las plazas dispuestas en perpendicular o en diagonal tendrán una dimensión mínima de 5 x 2,20 y dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de longitud igual a la plaza y ancho 1,50 m. que podrá ser compartida por dos plazas adyacentes. Sobre la acera posterior existirá una zona sin obstáculos del ancho de la plaza y profundidad de 3m</p> <p>4. Las plazas dispuestas en línea tendrán las mismas dimensiones y una zona de transferencia y aproximación posterior de ancho igual a la plaza y longitud mínima 3m. Sobre la acera lateral existirá una zona libre de obstáculos de igual longitud a la plaza y ancho 1,5m.</p>	<p>a. Proporción.</p> <p>- hasta 200 plazas . 1 adapt./40 o fracción.</p> <p>- de 201 a 1000 plazas . 1 adapt./100 o fracc.</p> <p>- más de 2000 plazas . 1 adapt./400 o fracción.</p> <p>b. Dimensiones: 3,50 x 5,00 metros.</p> <p>c. Si la plaza se sitúa adyacente a un itinerario peatonal, éste se integrará como parte del ancho de la plaza.</p>	<p>- Non procede ao ter menos de 40 prazas</p> <p>- Prazas no ámbito de actuación: 1</p> <p>Praza disposta en liña de 5x2,20m con aproximación posterior de 1,50m</p>
CAPÍTULO X: OBRAS E INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA	BASE 1.4: MOBILIARIO URBANO.	
<p>Art. 39. Condiciones generales.</p> <p>Cuando las condiciones no permitan mantener el IPA habitual se instalará uno alternativo debidamente señalizado.</p> <p>Cuando el IPA discorra por debajo de un andamio, dispondrá de elementos de protección y señalización. Todos los montantes que delimiten el</p>	<p>1.4.3. Protección y señalización de obras en la vía pública</p> <p>a. Se protegerán mediante vallas >90cm</p> <p>b. Paso libre mín: 90cm</p> <p>c. Cuando no se puedan dejar pasos libres se dispondrán de itinerarios peatonales alternativos</p> <p>d. Zonas de protección iluminadas</p>	<p>- Non se prevé que o IPA discorra por debaixo dun andamio</p> <p>- Delimitaranse as obras axeitadamente e colocaranse as proteccións, identificacións, avisos e sinais requiridas.</p>

<p><i>itinerario estarán recubiertos por materiales protectores y con visibilidad garantizada.</i></p> <p><i>Cuando discurran por exterior de andamio o estructura provisional, dispondrá de pasamanos a 90cm de altura y una guía o elemento inferior, o se colocará una franja-guía de pavimento táctil según art. 45 y 46.</i></p> <p><i>Las zonas de obras quedarán delimitadas con vallas o elementos estables, rígidos, con señalización luminosa de advertencia al inicio y final del vallado y cada 50 m o fracción. Las vallas tendrán altura mínima de 90cm y sus bases no invadirán el IPA.</i></p> <p><i>Las puertas y portones de los accesos a obra no invadirán el IPA.</i></p>	<p><i>e. Si hay riesgo para invidentes, señal acústica</i></p>	
<p>CAPÍTULO XI: SEÑALIZACIÓN Y COMUNICACIÓN SENSORIAL</p>		
<p>Art.41. Señalización visual y acústica</p> <p><i>Los rótulos, carteles y paneles informativos serán estandarizados y se tendrán en cuenta los siguientes criterios:</i></p> <p><i>Información concisa y sencilla, de lectura fácil; situados en entorno visibles.</i></p> <p><i>Cuando se ubiquen en horizontal, planos con inclinación entre 30 y 45°, a una altura entre 0,9 y 1,2m y dispondrán de un espacio de aproximación inferior de 70x80x50cm (alto x ancho x fondo)</i></p> <p><i>Color base liso y contrastado con el paramento de ubicación.</i></p> <p><i>Las superficies vidriadas deben estar señalizadas con bandas horizontales opacas de color vivo, anchura entre 5 y 10cm a una altura de 0,85y1m y a 1,5y1,7m. Estas regulaciones se podrán obviar cuando la superficie contenga otros elementos que garanticen su detección.</i></p>		<p><i>- Os rótulos, carteis e plafóns informativos seguirán os estándares definidos.</i></p> <p><i>- Non se prevén superficies vidriadas</i></p>
<p>Art.43. Aplicaciones del Símbolo Internacional de Accesibilidad.</p> <p><i>Se deberá señalar con el Símbolo de accesibilidad para la movilidad</i></p> <p><i>a) Los itinerarios peatonales accesibles dentro de áreas de estancia, cuando existan itinerarios alternativos no accesibles.</i></p> <p><i>b) Las plazas o espacios reservados en áreas con presencia de espectadores.</i></p> <p><i>c) Puntos accesibles en los tramos urbanos de las playas</i></p> <p><i>d) Las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida y las reservadas en instalaciones de uso público y de ser necesario los itinerarios peatonales accesibles de acceso</i></p>		<p><i>As prazas de aparcamentos adaptadas sinalizaranse co Símbolo Internacional de Accesibilidade homologado.</i></p> <p><i>O resto de ítems non proceden</i></p>

<p>e) Las cabinas de aseo, vestuarios y duchas exteriores accesibles.</p> <p>f) Los accesos y paradas del transporte público accesible, así como las paradas de taxi con servicio permanente de vehículo adaptado.</p>		
<p><i>Art. 45 Tipos de pavimento táctil indicador</i></p> <p><i>Pavimento táctil indicador direccional, indican encaminamiento o guía, así como, cambio de nivel. Constituido por acanaladuras rectas y paralelas de altura de 4mm.</i></p> <p><i>Pavimento táctil indicador de advertencia, señalar puntos de peligro o decisión. Botones de altura máxima 4mm.</i></p> <p><i>Art.46 Aplicaciones:</i></p> <p>1. Límite edificado a nivel de suelo con indicador direccional de 40cm de ancho toda su longitud</p> <p>2. Proximidad de elementos de cambio de nivel con indicador direccional en sentido transversal de profundidad entre 0,8 y 1,2m en ambos extremos. En el extremo superior de la escalera se ubicará a 30cm de la primera contrahuella. En ascensores se colocarán franjas de pavimento táctil indicador de tipo direccional frente a la puerta de profundidad entre 0,8 y 1,2m.</p> <p>3. Puntos de cruce entre itinerario peatonal y vehicular sobre el ancho del paso una franja de longitud mínima 1,80m y ancho entre 60 y 120cm de pavimento táctil indicador de advertencia, se podrá separar de la calzada entre 10 y 30cm. Franja-guía de pavimento táctil indicador direccional de ancho entre 80 y 120cm, transversal al IPA.</p> <p>4. Isletas a nivel de calzada señalización mediante franja de longitud mínima 1,80m y ancho entre 60 y 120cm de pavimento táctil indicador de advertencia, se podrá separar de la calzada entre 10 y 30cm; unidas si es posible por franja de 0,8m-1,2m de indicador direccional.</p> <p>5. Cuando el trazado de los pasos de peones no sea perpendicular a la acera y la longitud sea superior a 8m, se señalizarán mediante franjas-guía de pavimento táctil indicador entre 20 y 40cm.</p> <p>6. En obras el recorrido alternativo estará señalizado con indicador direccional de 40cm de ancho toda su longitud</p> <p>7. Para señalar cruces o puntos de decisión, o cambios de dirección se colocarán piezas de pavimento táctil indicador de advertencia que conformen un paralelogramo de entre 80 y 120cm, o el correspondiente a cambios de dirección cuando formen un ángulo mayor o igual a 45°.</p>		<p>-O pavimento táctil indicador continuará a normativa aplicada.</p>

Normativa vixente en materia de habitabilidade

Tal e como determina o Artigo 4 do *Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia*, os instrumentos de ordenación urbanística conterán unha memoria xustificativa de cumprimento de ditas normas.

No presente Estudo de Detalle non se modifican as condicións de ordenación que poidan afectar ó cumprimento das condicións de habitabilidade das vivendas que, en todo caso, deberán ser xustificadas nos correspondentes proxectos de edificación conforme á lexislación en vigor no momento da súa execución.

5. TRAMITACIÓN DO ESTUDO DE DETALLE

A tramitación do presente Estudo de Detalle realizarase segundo o establecido na LSG e o seu regulamento:

Regulamento da LSG, *Artigo 194. Formulación e aprobación dos estudos de detalle*

1. Os estudos de detalle poderán ser formulados polos concellos, pola Administración autonómica, por outros órganos competentes no ámbito urbanístico e polos particulares lexitimados para facelo (artigo 80.1 da LSG).

2. Os estudos de detalle serán aprobados inicialmente polo órgano municipal competente e sometidos a información pública polo prazo mínimo dun mes mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e nun dos xornais de maior difusión na provincia. Así mesmo, notificaráselles individualmente a todas as persoas titulares catastrais dos terreos afectados. De ser o caso, solicitaranse os informes sectoriais preceptivos (artigo 80.2 da LSG).

Á vista do resultado da información pública, o órgano municipal aprobaraos definitivamente, coas modificacións que resulten pertinentes (artigo 80.2 da LSG). Os prazos para a súa aprobación definitiva serán os establecidos no artigo 76 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e artigo 187 deste regulamento (artigo 80.2 da LSG).

LSG artigo 80.2

2. Os estudos de detalle serán aprobados inicialmente polo órgano municipal competente e sometidos a información pública polo prazo mínimo dun mes mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e nun dos xornais de maior difusión na provincia. Así mesmo, notificaráselles individualmente a todas as persoas titulares catastrais dos terreos afectados. De ser o caso, solicitaranse os informes sectoriais preceptivos.

Á vista do resultado da información pública, o órgano municipal aprobaraos definitivamente, coas modificacións que resulten pertinentes.

Os prazos para a súa aprobación definitiva serán os establecidos no artigo 76.

LSG Artigo 76. *Prazos para a aprobación de instrumentos de planeamento de desenvolvemento de iniciativa particular*

1. O prazo máximo para resolver sobre a aprobación inicial de plans de desenvolvemento de iniciativa particular será de tres meses, contado a partir da súa presentación no rexistro xeral do concello. Transcorrido este prazo sen que recaese resolución expresa, entenderase outorgada a aprobación inicial do correspondente instrumento de planeamento.

2. O prazo para a aprobación definitiva polo concello de plans de desenvolvemento dos plans xerais será de seis meses, contados desde a aprobación inicial. Transcorrido este prazo sen que se procedese á notificación da resolución, poderá entenderse aprobado definitivamente o plan, sempre que se realizase o trámite de información pública e se obtivesen os informes preceptivos en sentido favorable, de conformidade coa lexislación aplicable, ou, se é o caso, fosen solicitados os informes e transcorresen os prazos para emitilos.

3. Non se aplicará o silencio administrativo positivo cando os plans ou instrumentos conteñan determinacións contrarias á lei, aos plans de superior xerarquía ou aos instrumentos de ordenación do territorio.

Así mesmo, prevese que o sistema de actuación para desenvolver o polígono obxecto do presente Estudo de Detalle sexa un sistema por cooperación, regulado no regulamento da LSG *Artigo 287. Determinacións xerais:*

- 1. No sistema de cooperación os propietarios achegan o solo de cesión obrigatoria e a Administración executa as obras de urbanización con cargo a eles (artigo 116.1 da LSG).*
- 2. A aplicación do sistema de cooperación exige a aprobación do proxecto de reparcelación dos terreos comprendidos no polígono (artigo 116.2 da LSG).*
- 3. O procedemento, contido e demais normativa aplicable á reparcelación axustaranse ao disposto na sección primeira do capítulo V do presente título deste regulamento.*

ROI GARCÍA CAMBA

DNI 44482264B, Arquitecto Superior e membro do Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia COAG, co número de Colexiado 5173.

ANEXO 1. FICHAS CATASTRAIS



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
RU PORTELO 10 Suelo
15177 OLEIROS [A CORUÑA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6347404NJ5064N0001YD

PARCELA

Superficie gráfica: 781 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes, 3 de Septiembre de 2021



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
RU PORTELO Suelo
15177 OLEIROS [A CORUÑA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6347406NJ5064N0001QD

PARCELA

Superficie gráfica: 1.854 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes, 3 de Septiembre de 2021



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6347410NJ5064N0001PD

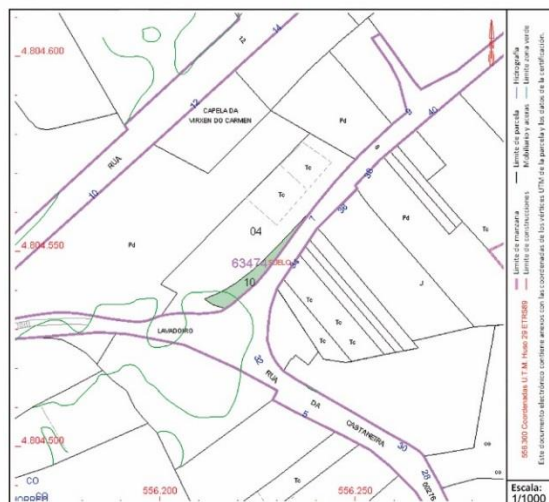
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
RU PORTELO 10 Suelo
15177 OLEIROS [A CORUÑA]

Clase: URBANO
 Uso principal: Suelo sin edif.
 Superficie construida:
 Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 80 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes, 3 de Septiembre de 2021

ANEXO 2. NOTAS SIMPLES REXISTRO DA PROPIEDADADE

Cabe destacar que da parcela **6347410NJ5064N0001PD** non se teñen datos no rexistro da **propiedade**.

A continuación adxúntanse as notas simples das outras dúas parcelas implicadas neste estudo de detalle:

ANEXO 3. INFORMES DOS SERVIZOS URBANOS

A continuación adxúntanse os informes remitidos respecto das infraestruturas de servizos urbanos para este estudo de detalle:

- **Informe de SERGESCO do 24.11.2021**
- **Informe dos Servizos Municipais do 25.11.2021**



SERVICIOS, GESTIONES Y CONTRATAS, S.A.

Rúa Leducia, 6
15.173 Oleiros (A Coruña)
Telf: 981.63.06.02 / 981.63.12.03
Fax: 981.63.12.79
heitor@sergesco.com

Heitor Cruz Pasandín, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, colegiado número 19.445, con N.I.F. nº 34.887.765-P, con domicilio a estos efectos en Rúa Leducia nº6 Oleiros (A Coruña) como Ingeniero de la empresa SERGESCO, S.A. gestora el Servicio de Abastecimiento y Distribución de agua Potable del Ayuntamiento de Oleiros con C.I.F. A-15069230, y con domicilio en Rúa da Leducia, nº 6 de Oleiros (A Coruña)

INFORMA:

A petición de la Delegada de Urbanismo del Concello de Oleiros Dña. Mª José Varela Neira, sobre el abastecimiento de Agua potable incluido en el Estudio de Detalle POL-1 Lorbé redactado por EIDO ARQUITECTURA para su aprobación inicial.

1º.- He revisado la documentación que me fue entregada del Estudio de Detalle POL-1 Lorbé“(Dexo-Oleiros) para su aprobación inicial.

2º.- He comprobado que ha sido recogida en el proyecto de urbanización de dicho Pol-1 Lorbé, la red de abastecimiento municipal existente en los viales que rodean dicho POL-1 Lorbé y de la cual, realizan dos conexiones en la misma sección de la tubería existente (PVCØ90mm) hacia la zona verde que se va desarrollar dentro de este estudio de detalle POL-1 Lorbé. Lo que no veo en esta propuesta son las acometidas de abastecimiento para las parcelas de la zona residencial resultante que tiene que ser una por cada vivienda unifamiliar en DN32mm con su llave de acometida del mismo diámetro y situadas frente donde vaya ubicado definitivamente el equipo contador de agua según reglamento municipal del suministro de agua BOP nº31 14/02/2021.

3º.- Para el abastecimiento y riego de la zona verde dentro del espacio libre resultante, solo es necesario realizar una única acometida en diámetro inferior a la red municipal existente, en este caso por las características de dicho POL-1 Lorbé, dicha acometida debe ser en PEØ63mm PN16 con un equipo contador DN40mm situado en un armario con pedestal de hormigón situado frente la ubicación de la llave de acometida según reglamento municipal del suministro de agua BOP nº31 14/02/2021.

4º.- En conclusión, incluyendo en el estudio de detalle del POL-1 las indicaciones expuestas por mi en este informe doy mi conformidad en representación SERGESCO, S.A. al dimensionamiento y forma constructiva de la acometida de distribución de agua potable para abastecer la zona de espacio libre del POL-1 Lorbé (Dexo-Oleiros), con la salvedad de pequeñas modificaciones que se puedan incluir en la fase de ejecución por parte de la dirección facultativa de las obras de urbanización consensuadas y aprobadas por la empresa municipal de Aguas de Oleiros.

Y para que conste a los efectos oportunos, firmo el presente informe.

En Oleiros, a 24 de noviembre de 2021

34887765P
HEITOR
CRUZ (R:
A15069230
)
Firmado digitalmente por
34887765P
HEITOR CRUZ (R:
A15069230)
Fecha: 2021.11.24
13:51:06 +01'00'

Heitor Cruz Pasandín
ICCP de SERGESCO, S.A.
Gestora de la Red Municipal de Aguas de Oleiros



INSPECTOR DE INFRAESTRUCTURAS

rúa do Río, 31
15173 - OLEIROS
Tlf.- 981 63 11 84
Fax.- 981 64 81 01

**INFORME SOBRE ESTUDIO DE DETALLE POL-1. LORBE, OLEIROS,
A CORUÑA**

Se realiza este informe a petición del Departamento de Urbanismo.

Revisado el documento POLÍGONO 1-LORBÉ. OLEIROS existente en la carpeta compartida URB – SM de la Intranet Municipal, informo:

Las redes de saneamiento (residuales y pluviales), abastecimiento, electricidad y telecomunicaciones están suficientemente definidas para marcar las directrices del futuro proyecto de urbanización.

También recoge las infraestructuras existentes, aunque en el plano de saneamiento recoge una red NO separativa que en realidad forma parte de la Red Municipal de Residuales.

No obstante no encuentro motivo para no aprobar el estudio de detalle, en lo referente a las infraestructuras.

La red de abastecimiento ha sido informada por la empresa Sergesco, que presta el servicio de abastecimiento de agua potable en el término municipal.

Oleiros, 25 de noviembre de 2021

RAMON
ENRIQUE
MARTN PALMA
- 45274892J

Firmado
digitalmente por
RAMON ENRIQUE
MARTN PALMA -
45274892J
Fecha: 2021.11.25
14:42:27 +01'00'

Fdo. Ramón E. Martín Palma

Inspector de Infraestructuras

ANEXO 4. INFORMES SECTORIAIS

A continuación adxúntanse os informes sectoriais requeridos previa á aprobación definitiva do Estudo de Detalle

- **Informe da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural do 22/09/2022**

No informe a DXPC conclúe:

“En consecuencia e por todo o antedito a Dirección Xeral do Patrimonio Cultural, dentro do ámbito das súas competencias emite, respecto ao documento Estudo de detalle Polígono 1 - Lorbé . Oleiros. Marzo 2022, un informe favorable condicionado a que a área de movemento da edificación se afaste como mínimo 4m do límite da parcela que contén o Cruceiro da apela do Carme.”

En consecuencia modificouse no Estudo de Detalle a área de movemento para cumprir co requerido pola DXPC.

- **Informe da Deputación Provincial da Coruña do 01/12/2022**

No informe a Xunta de Goberno da Deputación Provincial da Coruña reunida o día 01/12/2022 acorda:

“Aprobar a emisión dun informe favorable sobre o estudo de detalle do polígono I-Lorbé, no concello de Oleiros, coas observacións que constan no informe do Servizo de Vías e Obras.”

- **Informe de Augas de Galicia do 02/12/2022**

No informe Augas de Galicia conclúe que:

“Vista a documentación aportada e analizado o carácter da Modificación Puntual, estímase que non procede a emisión de observacións por parte de Augas de Galicia, posto que a Modificación Puntual non afecta ás competencias deste organismo de conca.”



XUNTA
DE GALICIA

CONSELLERÍA DE CULTURA,
EDUCACIÓN, FORMACIÓN
PROFESIONAL E UNIVERSIDADES

Dirección Xeral de Patrimonio Cultural
Complexo Administrativo San Caetano
Edificio número 3, Andar 2º
15781 Santiago de Compostela
T. +34 981 544 877
patrimonio.cultura@xunta.gal

INFORME DA DIRECCIÓN XERAL DO PATRIMONIO CULTURAL RELATIVO AO ESTUDO DE DETALLE POLÍGONO 1 - LORBÉ, CONCELLO DE OLEIROS

Documento: Estudo de detalle Polígono 1 - Lorbé . Oleiros. Marzo 2022
Ámbito: Polígono 1 - Lorbé . Oleiros
Autor: Eido arquitectura (Roi García Camba, arquitecto)
Promotor: Inversiones Sufega SL
Expediente: 2022/1671

ANTECEDENTES

O 12.07.2022 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia un oficio do concello de Oleiros no que solicita o informe sectorial en materia de patrimonio cultural ao documento do *Estudo de detalle Polígono 1 - Lorbé . Oleiros. Marzo 2022*, do que se achega unha ligazón para a súa descarga. No DOG do 15.07.2022 publícase o anuncio da aprobación inicial con condicións do *Estudo de detalle Polígono 1 - Lorbé*, mediante resolución da Alcaldía 2022003328, do 07.07.2022. Porén, na documentación achegada polo concello non figura a certificación do acordo de aprobación inicial. O documento achegado en formato dixital, se ben figura rotulado coa fase de aprobación inicial, carece de dilixencia que faga constar que se corresponde co documento aprobado inicialmente.

O 20.09.2022 foi emitido o informe conxunto de arquitectura e arqueoloxía polos servizos técnicos do Servizo do Patrimonio Cultural da Coruña.

CONSIDERACIÓNS LEGAIS

O planeamento vixente no concello de Oleiros é o Plan Xeral de Ordenación Municipal (en diante PXOM) do 11.12.2014.

É de aplicación o disposto nas seguintes disposicións normativas:

- Lei 16/1985, do 25 de xuño, do patrimonio histórico español.
- Decreto 199/1997, do 10 de xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica na CCAA de Galicia
- Decreto 19/2011, do 10 de febreiro, polo que se aproban as directrices de ordenación do territorio
- Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia
- Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia
- Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia
- Decreto 83/2018, do 26 de xullo, polo que se aproba o Plan básico autonómico de Galicia
- Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia

INFORME

O presente informe emítese en virtude do establecido polo artigo 34 da Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia (en diante LPCG), que establece que todos os plans, programas e proxectos relativos a ámbitos como a paisaxe, o desenvolvemento rural ou as infraestruturas ou calquera outro que poida supoñer unha afección ao patrimonio cultural de Galicia pola súa incidencia sobre o territorio, deberán ser sometidos ao informe da consellaría competente en materia de patrimonio cultural, que establecerá as medidas protectoras, correctoras e compensatorias que considere necesarias para a salvagarda do patrimonio cultural afectado, sen prexuízo das súas competencias para a posterior autorización das intervencións que puideren derivar dos documentos en trámite.

1. Descrición do expediente

O OBXECTO deste estudo de detalle (en diante ED) é a ordenación e acondicionamento do contorno do lavadoiro de Lorbé con criterios de integración ambiental e topográficos, para o que propón unha zona verde pública na contorna do lavadoiro e unha superficie privada con uso característico residencial unifamiliar. Isto é acorde coas previsións contidas no PXOM, que delimita unha zona verde (V-1) asociada ao lavadoiro e un ámbito con uso previsto para vivenda unifamiliar e usos complementarios, ademais de establecer un itinerario peonil entre a zona verde e a superficie privada. O ED concreta a implantación

Informe da DXPC ao ED Pol. 1 - Lorbé. Concello de Oleiros (A Coruña)

1 de 3



CVE: w0PAHw597z66
Verificación: <https://sede.xunta.gal/cve>



Xacobeo 21-22



XUNTA
DE GALICIA

CONSELLERÍA DE CULTURA,
EDUCACIÓN, FORMACIÓN
PROFESIONAL E UNIVERSIDADES

Dirección Xeral de Patrimonio Cultural

Complexo Administrativo San Caetano
Edificio número 3, Andar 2º
15781 Santiago de Compostela
T. +34 981 544 877
patrimonio.cultura@xunta.gal

dos aproveitamentos e dotacións públicas previstas na ficha do POL-1.

A ordenación proposta consiste na disposición ao norte do ámbito de dúas áreas de movemento da edificación nas que se implantarán senllas zonas de vivenda unifamiliar illada cunha altura máxima de B+1 (7 m), mentres que no sur do ámbito ordénase unha zona verde cos seus correspondentes itinerarios peonís na que se integra o lavadouro. As áreas de movemento da edificación defínense polos recuados mínimos establecidos pola ordenanza, 2 m a lindeiros e 5 m ao fondo.

2. Incidencia da actuación sobre o patrimonio cultural de Galicia

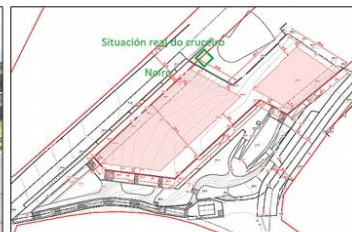
Ao norte do ámbito, inmediatamente lindeiro con este, existe un elemento catalogado polo PXOM de Oleiros, o Cruceiro da Capela do Carme, coa referencia D-15. Este elemento está incorrectamente situado na cartografía do PXOM, sendo a súa situación real a sinalada no Plan básico autonómico (en diante PBA).



Delimitación do polígono no plano de ordenación do PXOM



Fonte: PBA



No interior do ámbito do ED existe un lavadouro catalogado de xeito xenérico polo PBA coa referencia ID_PBA_2018_7685. A ordenación prevista no ED, en desenvolvemento das previsións do PXOM, integra o lavadouro dentro dunha zona verde ao sur do ámbito e afasta as edificacións privadas previstas, polo que non se estima que este elemento se vexa afectado pola nova ordenación.

3. Avaliación do documento

O ED prevé a área de movemento da edificación a 2 m do límite norte da parcela, lindeiro co recinto da capela do Carme, no que se sitúa o cruceiro. Dada a situación real deste elemento patrimonial, moi achegado a este linde, estímase que, a pesar da diferenza de cota existente e que a ordenación prevista non prevé edificación de gran altura (vivenda unifamiliar con altura máxima de B+1, 7m), o recuado de 2 m resulta escaso e produce unha afección excesiva sobre o elemento patrimonial.

A documentación achegada incorpora un plano topográfico do estado actual do terreo, no que se observa un noiro a uns 4 m do dito lindeiro e unha plataforma sensiblemente cha a continuación, na que se pretende acomodar as edificacións previstas, de xeito que se minimicen os movementos de terra. Polo que se estima axeitado que, efectivamente, a área de movemento da edificación se adapte a esta topografía e se recúe un mínimo de 4 m respecto do elemento catalogado, sen que esta cautela impida *a priori* materializar o aproveitamento previsto no PXOM (que admite, ademais de vivenda illada, pareada ou acaroadada).



Xacobeo 21-22





XUNTA
DE GALICIA

CONSELLERÍA DE CULTURA,
EDUCACIÓN, FORMACIÓN
PROFESIONAL E UNIVERSIDADES

Dirección Xeral de Patrimonio Cultural

Complexo Administrativo San Caetano
Edificio número 3, Andar 2º
15781 Santiago de Compostela
T. +34 981 544 877
patrimonio.cultura@xunta.gal

CONCLUSIÓN

En consecuencia e por todo o antedito a Dirección Xeral do Patrimonio Cultural, dentro do ámbito das súas competencias emite, respecto ao documento *Estudo de detalle Polígono 1 - Lorbé . Oleiros. Marzo 2022*, un **informe favorable condicionado** a que a área de movemento da edificación se afaste como mínimo 4m do límite da parcela que contén o Cruceiro da apela do Carme.

Santiago de Compostela

A directora xeral do Patrimonio Cultural

M^a Carmen Martínez Ínsua

Asinado por: MARTINEZ INSUA, MARIA CARMEN
Cargo: Directora Xeral de Patrimonio Cultural
Data e hora: 21/09/2022 14:08:09

CVE: w0PAHw597z56
Verificación: <https://sede.xunta.gal/cve>



Informe da DXPC ao ED Pol. 1 – Lorbé. Concello de Oleiros (A Coruña)

3 de 3



Xacobeo 21-22



AMPARO TABOADA GIL, secretaria xeral da Deputación Provincial da Coruña.

CERTIFICA: Que na sesión ordinaria da Xunta de Goberno celebrada o día 1 de decembro de 2022, adoptouse o seguinte acordo:

15. Aprobación dun informe sobre o estudo de detalle do Polígono I. Lorbé. Oleiros.

No expediente relativo ao informe da Deputación da Coruña sobre o estudo de detalle do polígono I-Lorbé no concello de Oleiros, mediante proposta efectuada polo Servizo de Asistencia Técnica a Municipios consta que:

1 A emisión do informe que se solicita está prevista no art. 23.2 e na tst. 1ª da Lei 8/2013, do 28 de xuño, de estradas de Galicia; disposicións que se desenvolven mediante o art. 60 do Decreto 66/2016, do 26 de maio, polo que se aproba o Regulamento xeral de estradas de Galicia; así como tamén se considera esta intervención nos art. 2.2 e 189, segundo a disposición final 2ª, da Lei 33/2003, do 3 de novembro, de patrimonio das Administracións Públicas; en relación, todo o anterior, co disposto polos art. 79 e 80 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, disposicións que se desenvolven mediante os art.192 ao 194 do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

2 Sobre os correspondentes intereses viarios de carácter sectorial o Servizo de Vías e Obras emite un informe técnico do seguinte teor literal:

"En relación co asunto indicado, recibida solicitude de informe relativo ao instrumento indicado no asunto, este Servizo expón o seguinte:

ANTECEDENTES

1. Con data 28/07/2022 este Servizo recibiu solicitude de informe, en materia de estradas, do estudo de detalle da parcela número 3.5 do Polígono 1. Lorbé. Oleiros.

CONSIDERACIÓNS LEGAIS

1. O informe en materia de estradas sobre o plan urbanístico vén regulado no artigo 60 do Regulamento xeral de estradas de Galicia aprobado por Decreto 66/2016 (DOG 20/06/2016).

2. A definición de tramo urbano en estradas de titularidade da Deputación provincial da Coruña vén determinada no artigo 7 da Lei 8/2013 de Estradas de Galicia (DOG 12/07/2013).

3. O recoñecemento dos tramos urbanos en estradas de titularidade da Deputación provincial da Coruña vén regulado no artigo 62 do Regulamento xeral de estradas de Galicia aprobado por Decreto 66/2016 (DOG 20/06/2016).

4. A autorización, por parte do titular da estrada, de segregacións de parcelas lindeiras coa estradas vén determinada nos artigos 47 e 52 da Lei 8/2013 de Estradas de Galicia (DOG 12/07/2013) e no

\$codigo_informe

artigo 137 do Regulamento xeral de estradas de Galicia aprobado por Decreto 66/2016 (DOG 20/06/2016).

INFORME

1. Indícase na documentación achegada que o obxecto do estudo de detalle é reaxustar as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

2. A estrada da rede de titularidade desta Deputación Provincial da Coruña, no ámbito do estudo, é:

DP 5802, ACCESO AO PORTO DE LORBÉ

3. A estrada DP 5802 linda co polígono obxecto do estudo de detalle. Na documentación se identifica coa rúa Portelo.

4. Indícase na documentación que no estudio de detalle mantense as aliñacións previstas no Plan Xeral de Ordenación Municipal, por tanto non se aprecia inconveniente no que respecta á estrada provincial.

5. Previamente á realización das obras de urbanización deberá solicitarse autorización desta Deputación no que respecta ás obras que afecten ao dominio público viario achegando o correspondente proxecto de urbanización."

3 En relación cos bens patrimoniais de titularidade provincial, o Servizo de Patrimonio e Contratación informa sobre a existencia de determinados bens no concello de Oleiros, sen efectuar consideración ningunha.

4 A competencia para resolver sobre este informe é do Presidente da Deputación da Coruña, segundo dispón o art. 34 da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das Bases do réxime local; estando esta atribución delegada na Xunta de Goberno por Resolución núm. 24474 do 16 de xullo de 2019.

A Xunta de Goberno, vista a anterior proposta,

ACORDA

1 Aprobar a emisión dun informe favorable sobre o estudo de detalle do polígono I-Lorbé, no concello de Oleiros, coas observacións que constan no informe do Servizo de Vías e Obras.

2 Darlle conta do presente acordo ao alcalde do Concello de Oleiros.

E para que conste e sen prexuízo dos termos da aprobación da acta, segundo o disposto no artigo 206 do Regulamento de organización, funcionamento e réxime xurídico das Corporacións locais, expido a presente de orde e co visto e prace do Presidente da Deputación da Coruña.

A secretaria xeral: Amparo Taboada Gil (asinado dixitalmente)

O presidente: Valentín González Formoso (asinado dixitalmente)

\$codigo_informe



INFORME SECTORIAL AUGAS DE GALICIA
ASUNTO: ESTUDO DE DETALLE DESENVOLVEMENTO DO POLÍGONO 1-LORBÉ (OLEIROS)
PETICIONARIO: CONCELLO DE OLEIROS

Obxecto

Informe solicitado polo Concello de Oleiros sobre a “**Estudo de Detalle desenvolvemento do polígono 1-Lorbé (Oleiros)**”, previsto no artigo 39 da Lei 9/2010, do 4 de novembro, de augas de Galicia.

Antecedentes

Con data 12/07/2022, o Concello de Oleiros envía a documentación relativa a “**Estudo de Detalle desenvolvemento do polígono 1-Lorbé (Oleiros)**”, solicitando a emisión do oportuno informe sectorial. Con data 12/07/2022 ten entrada a documentación nos Servizos Centrais de Augas de Galicia.

Lexislación aplicable

- Real Decreto Legislativo 1/2001, do 20 de xullo, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei de Augas.
- Regulamento do Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real decreto 849/1986, do 11 de abril.
- Lei 9/2010, do 4 de novembro, de Augas de Galicia.
- Decreto 1/2015, do 15 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento da planificación en materia de augas de Galicia e regúlanse determinadas cuestións no desenvolvemento da Lei 9/2010, do 4 de novembro, de augas de Galicia
- Real decreto 11/2016, do 08 de xaneiro, polo que se aproba o Plan Hidrolóxico da Demarcación Hidrográfica de Galicia Costa.
- Directiva 2007/60/CE do Parlamento Europeo e do Consello, do 23 de outubro de 2007, relativa á avaliación e xestión dos riscos de inundación.
- Real Decreto 903/2010, do 9 de xullo, de avaliación e xestión de riscos de inundación.
- Real Decreto 19/2016, do 15 de xaneiro, polo que se aproba o Plan de Xestión do Risco da Inundación da Demarcación Hidrográfica de Galicia – Costa.
- Directiva 2000/60/CE do Parlamento Europeo e do Consello, do 23 de outubro de 2000, pola que se establece un marco comunitario de actuación no ámbito da política de augas.

Análise da documentación

A documentación aportada coa “**Estudo de Detalle desenvolvemento do polígono 1-Lorbé (Oleiros)**”, consiste en: Memoria (1. Datos xerais, 2. Marco normativo, 3. Ordenación urbanística. Estado actual, 4. Ordenación urbanística. Ordenación proposta, 5. Tramitación do Estudo de Detalle e Anexos) e Planos (Planos de información e Planos de ordenación).

O obxecto do Estudo de Detalle é dar cumprimento ás estipulacións establecidas polo Plan Xeral de Ordenación Municipal de Oleiros para o polígono de Solo Urbano Non Consolidado POL-1 “Lorbé”, pertencente ó Distrito de Mera, que establece a necesidade dun Estudo de Detalle co obxecto de reaxustalas alifacións e rasantes establecidas en planos de ordenación.

O ámbito do Estudo de Detalle é o polígono 1 pertencente ó Distrito de Mera que sitúase xunto á Capela da Virxe do Carme en Lorbé, na parroquia de Dexo, entre a rúa do Portelo (CP-5802) e a rúa Castiñeira

SERVIZOS CENTRAIS
Praza de Camilo Díaz Baliño, 7-9
15781 Santiago de Compostela
augasdegalicia@xunta.gal
<https://www.augasdegalicia.xunta.gal>





Asinado por: ARIAS SANCHEZ, ROBERTO
Cargo: Subdirector Xeral de Xestión do Dominio Público
Hidráulico
Data e hora: 29/11/2022 13:08:51

Asinado por: BENEYTO GONZÁLEZ-BAYLÍN, MARÍA
CARMEN
Cargo: Área de Autorizacións e Concesións
Data e hora: 29/11/2022 07:57:10



CVE: 4Q05ADS5v68
Verificación: <https://sede.xunta.gal/cve>

SERVIZOS CENTRAIS
Praza de Camilo Díaz Baliño, 7-9
15781 Santiago de Compostela
augasdegalicia@xunta.gal
<https://www.augasdegalicia.xunta.gal>

cunha superficie total de 3226,2 m², dos cales a superficie de propiedade privada resulta de 2765,5 m². O polígono ten unha forma irregular alongada na dirección Norleste-Suroeste. Limita ó Norte coa Rúa Portelo e a Capela do Carme, ó Sur coa Rúa da Castañeira; ó Leste cunha propiedade privada e ó Oeste co Lavadoiro e camiño peonil público (escalinata) que conduce a el.

A proposta de ordenación mantén os parámetros de ordenación definidos no PXOM e, ó tratarse dun viario existente, tamén as rasantes actuais das vías, pero axustando os límites e aliñacións ó facelo sobre un plano topográfico actualizado, cunha escala de definición maior á da cartografía do PXOM. Doutra parte, os límites entre a parcela privada resultante e o novo itinerario peonil ligado á zona verde adáptanse as aliñacións desta zona interior do polígono en función da topografía existente, para favorecer a accesibilidade do percorrido peonil proposto, garantir a integración da zona verde (aproveitando a plataforma chá a cota intermedia da peza), e regularizar a parcela privada resultante, sen que isto supoña unha merma das superficies de dotacións públicas establecidas na ficha do PXOM. A edificación do ámbito concretarase nunha tipoloxía de vivenda unifamiliar que cumpra cos parámetros da *ordenanza 2A de vivenda familiar en liña*.

Vista a documentación aportada e analizado o carácter da Modificación Puntual, estímase que non procede a emisión de observacións por parte de Augas de Galicia, posto que a Modificación Puntual non afecta ás competencias deste organismo de conca.

Non obstante cabe recordar en todo caso que a lexislación sectorial de augas establece unha zona de servidume e policía en tódolos leitos públicos e en toda a súa lonxitude, con independencia da clasificación do solo e con independencia de que estean ou non grafados nos planos de ordenación. Segundo o establecido no artigo 9.4, 78 e 126 do RDPH calquera actuación precisará autorización administrativa do organismo de conca independente doutra que teña que ser outorgada por outro organismo da administración. Asemade, en relación as actuacións na zona de servidume, segundo o establecido no artigo 7.3 do Regulamento de Dominio Público Hidráulico (RDPH) con carácter xeral non se poderá realizar ningún tipo de construción nesta zona salvo que resulte conveniente ou necesaria para o uso do dominio público hidráulico ou para a súa conservación e restauración. Neste senso na documentación indícase que o ámbito atópase na zona de policía de cauces do regato que desemboca no Porto de Lorbé. Da información proporcionada polo Visor da IDE Demarcación Hidrográfica Galicia – Costa, dedúcese que ao sur do ámbito discorre un rego innominado, cauces fluvial cunha superficie inferior a 1 Km², e o ámbito se verá afectado polas súas zonas de protección (servidume e policía).

Do mesmo xeito, cabe sinalar que calquera aproveitamento de augas requirirá a súa inscrición no Libro de Rexistro de Augas como uso privativo por disposición legal ou concesión administrativa, segundo o establecido nos artigos 54 e 59 do TRLA e calquera vertido deberá contar coa autorización deste organismo de conca, en virtude do establecido no artigo 245 do RDPH.

Santiago de Compostela – A xefa de área de autorizacións e concesións – María C. Beneyto González-Baylín (sinatura dixital)

Santiago de Compostela – subdirector xeral de Xestión do Dominio Público Hidráulico – Roberto Arias Sánchez (sinatura dixital)

ANEXO 5. ALEGACIÓNS

A continuación adxúntanse a documentación das alegacións presentadas para este estudo de detalle:

- **Alegación de JOSEFA MARÍA MIRÓN PAZOS – R.E. N° 2022014637 do 10.08.20**