

DECRETO

EXPEDIENTE: 2024/PLANEAM/000013 (FG núm. 739)

ASUNTO: aprobación inicial do estudo de detalle da parcela catastral 2669715NH5926N, sita en Avda. das Mariñas, S/N

Con data 13 de decembro de 2024, a coordiadora de servizos urbanísticos emite informe do seguinte teor literal (transcrición literal parcial):

“

1. OBXECTO DO INFORME E ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS



EXPEDIENTE	2024/PLANEAM/000013 (FG núm. 739)
DENOMINACIÓN	Estudo de detalle da parcela catastral 2669715NH5926N, sita en Avda. das Mariñas, S/N
ENTIDADE PROMOTORA	Invermen Bierzo, S.L. (B-24.491.227)
ENTIDADE REDACTORA	Miguel Mariñas Armesto, arquitecto
ÁMBITO DO ESTUDO DE DETALLE	O solar obxecto deste Estudo de Detalle está situado ao noroeste da localidade de San Pedro de Nos, concello de Oleiros (A Coruña), con fronte ao carril de acceso á rotonda elevada do cruzamento de O Seixal da N-VI. A parcela atópase libre de edificacións e, topograficamente, presenta un desnivel norte-sur de 217 cm, cunha caída desde a parte posterior (N) cara á rúa (S), e outro na fachada, menos pronunciado, de 12 cm, cunha caída do lado Oeste cara ao Leste.
DATA E NRE REDACCIÓN INICIAL	23.10.2024 nº rexistro 2024022756, presentado tras solicitude de corrección.
INFORME TÉCNICO	5 de decembro de 2024, favorable, coas seguintes condicións documentais a corrixir logo da aprobación inicial e información pública: <ol style="list-style-type: none"> 1. Eliminarase do directorio 01.DOC_EDIT todos os ficheiros non editables. 2. Os ficheiros gráficos editables deberán estar todos xeorreferenciados en coordenadas UTM-ETRS89 HUSO 29. Deberán configurarse para posibilitar a impresión directa dende o modo de presentación e enlazar directamente coas referencias necesarias. 3. Os planos de ordenación forman un grupo temático distinto e como tales deben nomearse nas cartela e índice de planos: PORD_01PRO, PORD_02OCU e PORD_037SEC. 4. O documento logo da aprobación inicial terá a codificación axeitada que iniciárase así: 15058_ED_FG739_AAAAMM_AD_..... onde AAAAMM será o ano e mes correspondente coa firma dixital dos ficheiros.

2. NORMATIVA APLICABLE

- Arts. 76,79 e 80 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.
- Arts. 159,160, 187, 192, 193 e 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.

3. FUNDAMENTACIÓN XURÍDICA

Con data 5 de decembro de 2024, o arquitecto técnico municipal emitiu informe do seguinte teor literal:

“(…)

NECESIDADE E CONVENIENCIA DA REDACCIÓN DO ESTUDIO DE DETALLE:

Resulta conveniente a redacción deste documento dada a singularidade da parcela que se derivadas seguintes circunstancias:

- Colindancia da parte posterior co Concello limítrofe de Cambre.
- Todo o fronte da parcela linda co carril de servizo da AC-12 na rotonda de O Seixal. Isto fai que o acceso rodado non sexa aconsellable nin seguramente fora autorizado polo titular da vía. Polo tanto o acceso deberá facerse dende o remate da vía posterior que é do concello de Cambre. A rasante da rúa fai preciso o emprego dun montacoches no interior da parcela.
- Remate en vértice agudo no encontro co edificio medianeiro que no concello de Cambre.

OBXECTO DO ESTUDIO DE DETALLE.

O obxecto do encargo é resolver a ordenación da parcela axustando a rasante no fronte á AC-12.

Se procede a facer un reaxuste da liña para evitar o remate en vértice a facer un acordo lóxico co edificio colindante.

Se xustifica e da solución ó acceso posterior rodado da parcela dende o vial executado no concello de Cambre e co emprego dun montacoches para salvar a diferenza de rasantes e facilitar o acceso.

Reaxústase tamén o límite da parcela á realidade construída na liña de medianeira co edificio e Concello de Cambre.

Os criterios son:

- Respectar as aliñacións sinaladas no PP, que definen claramente a parcela edificable e o viario circundante.



- Definición das rasantes do perímetro da parcela nas aliñacións sinaladas, en concordancia co viario que as delimita e a súa topografía, definindo como rasante de referencia da parcela a liña recta que une a rasante de encontro coa beirarrúas enfrontadas da rúa María Moliner e rúa do Riveiro..
- Sinalar o volume máximo edificable ou sólido capaz en aplicación dos parámetros establecidos no PP, axustando as rasantes de implantación da planta baixa de cada un dos bloques

CONTIDO DO ESTUDIO DE DETALLE, PROPOSTA DE ORDENACIÓN.

De acordo co artigo 193 do Decreto 143/2016 polo que se aproba o regulamento da Lei 2/2016 de Solo de Galicia, a documentación necesaria para este documento é a seguinte:

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 exixencias legais e regulamentarias que lles sexan de aplicación.	Consta Memoria completa no documento.
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 192 do regulamento en canto a non afrontar contidos impropios do Estudio de Detalle.	O Estudio de detalle introduce certas determinacións para regular a volumetría das edificacións.
Planos de información da ordenación pormenorizada do ámbito afectado segundo o planeamento vixente.	Inclúese: PINF_01SIT.-Ordenación , planeamento e datos catastrais a escalas 1/1000 e 1/5000 PINF_02TOP. Levantamento topográfico a 1/100. PINF_03ACT.-Estado actual a 1/100 PINF_04RES.- Solar resultante por aliñacións.
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.	Inclúense planos de ordenación: PINF_05PRO. Parcela. Solar resultante da proposta a 1/100 PINF_06OCU. Ocupación resultado da proposta a 1/100. PINF_07SEC. Sección A-A` e alzados comparativos a 1/100 e 1/200 ESTES PLANOS SON DE ORDENACIÓN POLO QUE FORMAN UN GRUPO TEMÁTICO DISTINTO E COMO TALES DEBEN NOMEARSE NAS CARTELA E ÍNDICE DE PLANOS: PORD_01PRO, PORD_02OCU E PORD_037SEC. Os ficheiros sen embargo están correctamente nomeados.
Calquera outro documento que poida contribuir á xustificación da proposta.	Non se precisa.
A documentación do estudo de detalle formalizárase, como mínimo, nunha copia de todo o seu contido en soporte dixital que será entregada á Administración correspondente.	Inclúese copia en formato dixital.

CUMPRIMENTO DAS DETERMINACIÓNS DE RANGO SUPERIOR:

O Estudio de Detalle presentado respecta a clasificación do solo e cualificación proposta polo Planeamento vixente e determinacións propias do planeamento parcial que o xustifica.

Axústase o Estudio de Detalle as limitacións impostas polo artigo 79.2 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, e 192.2 do Regulamento da Lei, tal e como se detalla na seguinte táboa.

Limitación	Cumprimento
a) Alterar o destino urbanístico do solo.	Non se altera lo destino urbanístico do solo.
b) Incrementar o aproveitamento urbanístico.	Non se modifica o aproveitamento urbanístico.
c) Reducir ou modificar as superficies destinadas a viais, espazos libres ou dotacións públicas.	Nos se reducen as superficies de 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.	Non se prevé apertura de vía ningunha de uso público.



e) Aumenta-la ocupación do solo, as alturas máximas edificables ou a intensidade de uso.	Non se aumenta a ocupación, nin as alturas nin a intensidade de uso..
f) Parcela-lo solo.	Non se parcela o solo.
g) Non ter en conta ou infrinxir as demais limitacións que lles impoña o correspondente plan.	Cumpre coas limitacións da Normativa do Plan Parcial e Plan Xeral.
h) Establecer novos usos e ordenanzas.	Non se establecen novos usos nin ordenanzas.

CUMPRIMENTO DA NORMATIVA DE ACCESIBILIDADE:

O Estudio de Detalle cumpre coa Lei 10/2014, de 3 de decembro, de accesibilidade e co Decreto 35/2000 (Regulamento de aplicación en tanto non se desenvolva regulamentariamente a Lei 10/2014), así como coa Normativa estatal, Orde VIV/561/2010.

CUMPRIMENTO DA NORMATIVA DE HABITABILIDADE:

A ordenación proposta polo Estudio de Detalle non modifica as condicións de ordenación que podan afectar ó cumprimento das condicións de habitabilidade. Os espazos exteriores previstos compren cos requisitos esixidos por esta normativa en canto a configuración, dimensións, funcionalidade, criterios de sostibilidade, etc.

CONCLUSIÓN:

As determinacións do Estudio de Detalle axústanse as permitidas polo Plan Xeral e pola Lei 2/2016. Non implican incremento de ocupación do solo, nin sobrepasan a ocupación, alturas máximas e intensidade de uso permitidas polo Plan Xeral para a reordenación de volumes. Por outra parte, tampouco ocasiona prexuízos nin altera as condicións urbanísticas dos predios colindantes, polo que desde o punto de vista técnico, cumpre aprobar inicialmente o presente Estudio de Detalle coas seguintes condicións documentais a corrixir logo da aprobación inicial e información pública:

1. Eliminarase do directorio 01.DOC_EDIT todos os ficheiros non editables.
2. Os ficheiros gráficos editables deberán estar todos xeorreferenciados en coordenadas UTM-ETRS89 HUSO 29. Deberán configurarse para posibilitar a impresión directa dende o modo de presentación e elenazar directamente coas referencias necesarias..
3. Os planos de ordenación forman un grupo temático distinto e como tales deben nomearse nas cartela e índice de planos: PORD_01PRO, PORD_02OCU e PORD_037SEC.
4. O documento logo da aprobación inicial terá a codificación axeitada que iniciárase así:

15058_ED_FG739_AAAAMM_AD_..... onde AAAAMM será o ano e mes correspondente coa firma dixital dos ficheiros.

(...)"

En canto á tramitación dos estudos de detalle, estes poderán ser formulados polas seguintes entidades:

- Os concellos
- A Administración autonómica
- Outros órganos competentes no ámbito urbanístico
- Polos particulares lexitimados para facelo (artigo 80.1 da LSG): deberá acreditarse polo promotor a aceptación polos propietarios ou propietarias que representen máis do 50% da superficie do ámbito de planeamento (artigo 66.b) da LSG).
Nestes casos, o documento deberá determinar a obrigaón de conservación da urbanización, expresando se correrá a cargo do municipio, dos futuros propietarios ou propietarias das parcelas ou dos promotores da urbanización (artigo 66.a) da LSG).
No caso de que a obrigaón de conservación da urbanización corra a cargo dos futuros propietarios ou propietarias das parcelas ou dos promotores da urbanización, indicárase o período de tempo ao que se estenderá dita obrigaón.

No caso que nos ocupa, trátase dun estudo de detalle formulado pola promotora que se sinala no apartado 1 deste informe, e consta no expediente a lexitimación para presentar o devandito estudo.

Os estudos de detalle serán aprobados inicialmente polo órgano municipal competente e sometidos a información pública por 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, notificarase individualmente a todas as persoas titulares catastrais dos terreos afectados. No seu caso, solicitaranse os informes sectoriais preceptivos.



O órgano competente para a súa aprobación inicial é o Alcalde, en aplicación do artigo 21.1.j) da Lei 7/1985, do 2 de abril, Reguladora das Bases de Réxime Local. Este estudo de detalle foi aprobado inicialmente mediante a resolución que se cita no apartado segundo deste informe, e levouse a cabo o trámite de información pública e as notificacións pertinentes consonte ao exposto no devandito apartado do informe.

Ha de terse en conta tamén que, en atención ao establecido no artigo 3.3.d).7º do Real Decreto 128/2018, do 16 de marzo, polo que se regula o réxime xurídico dos funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, é preceptivo o informe do secretario municipal para a aprobación, modificación ou derogación de convenios e instrumentos de planeamento e xestión urbanística como o que nos ocupa. Sinala o artigo 3.4 do citado Real Decreto que a emisión do informe do Secretario poderá consistir nunha nota de conformidade en relación cos informes que fosen emitidos polos servizos do propio Concello e que figuren como informes xurídicos no expediente

Á vista do resultado da información pública, o órgano municipal aprobará o estudo de detalle definitivamente, coas modificacións que resultasen pertinentes (artigo 80.2 da LSG).

De conformidade co artigo 22.2 c) da Lei de Bases de Réxime Local, corresponde ao Pleno a aprobación inicial do planeamento xeral e a aprobación que poña fin á tramitación municipal dos plans e demais instrumentos de ordenación previstos na lexislación urbanística, así como os convenios que teñan por obxecto a alteración de calquera dos devanditos instrumentos.

(...)"

En consecuencia, e de conformidade co establecido no artigo 21 da Lei 7/1985, do 2 de abril, Reguladora das Bases do Réxime Local, **RESOLVO:**

PRIMEIRO.- Aprobar inicialmente o estudo de detalle que a continuación se identifica, coas condicións que se sinalan no informe técnico para a súa corrección de cara á aprobación definitiva:



EXPEDIENTE	2024/PLANEAM/000013 (FG núm. 739)
DENOMINACIÓN	Estudo de detalle da parcela catastral 2669715NH5926N, sita en Avda. das Mariñas, S/N
ENTIDADE PROMOTORA	Invermen Bierzo, S.L. (B-24.491.227)
ENTIDADE REDACTORA	Miguel Mariñas Armesto, arquitecto
ÁMBITO DO ESTUDO DE DETALLE	O solar obxecto deste Estudo de Detalle está situado ao noroeste da localidade de San Pedro de Nos, concello de Oleiros (A Coruña), con fronte ao carril de acceso á rotonda elevada do cruzamento de O Seixal da N-VI. A parcela atópase libre de edificacións e, topograficamente, presenta un desnivel norte-sur de 217 cm, cunha caída desde a parte posterior (N) cara á rúa (S), e outro na fachada, menos pronunciado, de 12 cm, cunha caída do lado Oeste cara ao Leste.
DATA E NRE REDACCIÓN INICIAL	23.10.2024 nº rexistro 2024022756, presentado tras solicitude de corrección.
INFORME TÉCNICO E CONDICIÓN	5 de decembro de 2024, favorable, coas seguintes condicións documentais a corrixir logo da aprobación inicial e información pública: <ol style="list-style-type: none"> 1. Eliminarase do directorio 01.DOC_EDIT todos os ficheiros non editables. 2. Os ficheiros gráficos editables deberán estar todos xeorreferenciados en coordenadas UTM-ETRS89 HUSO 29. Deberán configurarse para posibilitar a impresión directa dende o modo de presentación e enlazar directamente coas referencias necesarias. 3. Os planos de ordenación forman un grupo temático distinto e como tales deben nomearse nas cartela e índice de planos: PORD_01PRO, PORD_02OCU e PORD_037SEC. 4. O documento logo da aprobación inicial terá a codificación axeitada que iniciárase así: 15058_ED_FG739_AAAAMM_AD_..... onde AAAAMM será o ano e mes correspondente coa firma dixital dos ficheiros.

SEGUNDO.- dilixenciar o documento identificado no apartado anterior como “redacción inicial” e archivar tódolos documentos presentados con anterioridade.

TERCEIRO.- solicitar os informes sectoriais que a continuación se sinalan, de conformidade co indicado no informe técnico que figura no expediente:

- Administración do Estado como titular da AC-12 á cal da fronte o edificio. O acceso rodado ó inmovible ordénase dende o viario posterior e non dende o fronte á AC-12.
- Administración de Patrimonio da xunta de Galicia por canto se ubica dentro do contorno de protección da Villa Concepción elemento catalogado no colindante concello de Cambre.
- Concello de Cambre, como limítrofe.

CUARTO.- Someter o expediente 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.

QUINTO.- notificar individualmente a todas as persoas titulares catastrais dos terreos afectados

SEXTO.-Notificar á promotora e ao equipo redactor.

En Oleiros, asinado dixitalmente na data que figura na marxe polo Alcalde do Concello de Oleiros, don Ángel García Seoane, e a Secretaria accidental, dona María Pilar Cela Álvarez, que da fe. (Asinado aos efectos exclusivamente do artigo 3.2 do RD 128/2018 de 16 de marzo e o artigo 2.1 do Decreto 24/2018 do 15 de febreiro).

