Díaz&Díaz
Arquitectos

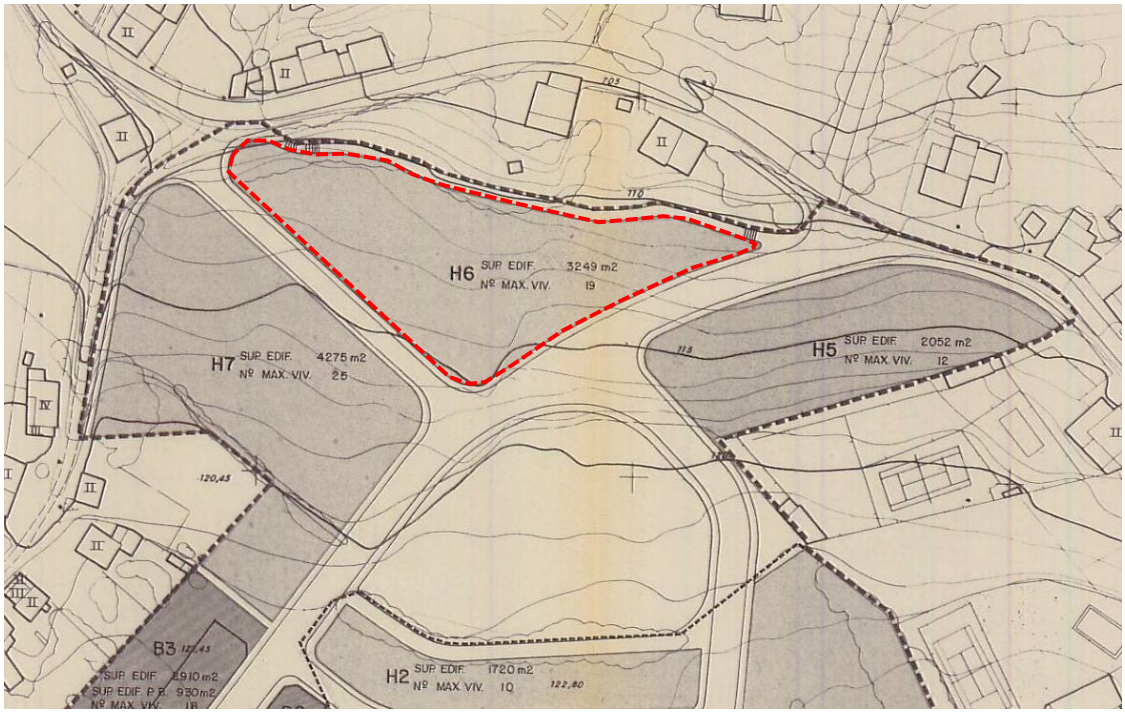
Concello de
Oleiros

ESTUDO DE DETALLE

PILAR CELA ALVAREZ - 32777628Y

Firmado digitalmente por PILAR CELA ALVAREZ - 32777628Y
Motivo: Dilixencia para facer constar que o Estudo de detalle da mazá H6 do Plan Parcial do sector PP_6 _Poligono 11_Obelisco_Oleiros, (Doc RE nº 2022016708 do 13.09.2022) foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello na súa sesión de 27.10.2022
Fecha: 2022.12.05 11:27:43 +01'00'

DA MAZÁ H6 DO PLAN PARCIAL SECTOR PP6-POLÍGONO II-OBELISCO OLEIROS, A CORUÑA



PROMOTOR:

ACCIONA INMOBILIARIA, S.L.U.

Díaz&Díaz
Arquitectos

GUSTAVO DÍAZ GARCÍA E LUCAS DÍAZ SIERRA

C/Tinajas 16 – 5º. 15001. A Coruña. T.981-206105.

E-mail: estudiogalicia@diazydiazarquitectos.com

Para facer constar que na sesión plenaria do 27.10.2022 aprobouse definitivamente o ESTUDO DE DETALLE
MAZÁ H6 DO PP6 - POLÍGONO II - OBELISCO (Doc. R.E. Nº 2022016708 do 13.09.2022)

Código do plan: 15058_ED_202209_AD

Índice de carpetas e documentos

15058_ED_202209_AD_01PDF

- 00.INDEX

    - *15058_ED_202209_AD_INDEX*
      (indice .pdf)

- 01.MX

    - *15058_ED_202209_AD_01MX*
      (memoria xustificativa .pdf)

- 02.PINF

    - *15058_ED_202209_AD_PINF_01*
      (plano de situación sobre ortofoto .pdf)
    - *15058_ED_202209_AD_PINF_02*
      (plano de situación sobre o PXOM de Oleiros .pdf)
    - *15058_ED_202209_AD_PINF_03*
      (plano de ordenación no actual Plan Parcial PP6 .pdf)
    - *15058_ED_202209_AD_PINF_04*
      (plano de estado actual urbanizacion.pdf)

- 03.PORD

    - *15058_ED_202209_AD_PORD_01*
      (plano de rasantes soto.pdf)
    - *15058_ED_202209_AD_PORD_02*
      (plano de rasantes planta baixa.pdf)
    - *15058_ED_202209_AD_PORD_03*
      (plano de rasantes planta primeira.pdf)

Para facer constar que na sesión plenaria do 27.10.2022 aprobouse definitivamente o ESTUDO DE DETALLE DO QUINTEIRO H6 DO PP6 - POLÍGONO II - OBELISCO (Doc. R.E. Nº 2022016708 do 13.09.2022)

- *15058_ED_202209_AD_PORD_04*
  (plano de interferencias H6.pdf)

- *15058_ED_202209_AD_PORD_05*
  (plano de acometidas H6-01 a H6-08.pdf)

- *15058_ED_202209_AD_PORD_06*
  (plano de acometidas H6-09 a H6-19.pdf)

- *15058_ED_202209_AD_PORD_07*
  (plano de rexistro de alzados e seccións 1.pdf)

- *15058_ED_202209_AD_PORD_08*
  (plano de rexistro de seccións 2.pdf)

15058_ED_202209_AD_02EDIT

- 01.DOC_EDIT

  - 00.INDEX

    - *15058_ED_202209_AD_INDEX*
      (indice .docx)

  - 01.MX

    - *15058_ED_202209_AD_01MX*
      (memoria xustificativa .docx)

  - 02.PINF

    - *15058_ED_202209_AD_PINF_01*
      (proxecto Qgis plano de situación sobre ortofoto.qmz)

    - *15058_ED_202209_AD_PINF_02*
      (proxecto Qgis plano de situación sobre o PXOM de Oleiros.qmz)

    - *15058_ED_202209_AD_PINF_03*
      (proxecto Qgis plano de ordenación no actual Plan Parcial PP6.qmz)

    - *15058_ED_202209_AD_PINF_04*
      (proxecto Qgis plano de estado actual urbanizacion.qmz)

Para facer constar que na sesión plenaria do 27.10.2022 aprobouse definitivamente o ESTUDO DE DETALLE DO QUINTEIRO H6 DO PP6 - POLÍGONO II - OBELISCO (Doc. R.E. Nº 2022016708 do 13.09.2022)

- 03.PORD

  - *15058_ED_202209_AD_DWG_01*
    (proxecto DWG plano de rasantes soto.dwg)

  - *15058_ED_202209_AD_DWG_02*
    (proxecto DWG plano de rasantes planta baixa.dwg)

  - *15058_ED_202209_AD_DWG_03*
    (proxecto DWG plano de rasantes planta primeira.dwg)

- 02.FONTE_DATOS

  - *Relación de arquivos (.shp, .svg e .jpg) empregados para a elaboración da cartografía.*

Para facer constar que na sesión plenaria do 27.10.2022 aprobouse definitivamente o ESTUDO DE DETALLE DO QUINTEIRO H6 DO PP6 - POLÍGONO II - OBELISCO (Doc. R.E. Nº 2022016708 do 13.09.2022)

I. MEMORIA

1. MEMORIA DESCRITIVA

1.1 PETICIONARIO
1.2 AUTOR DO ESTUDO DE DETALLE
1.3 SITUACIÓN E DESCRICIÓN DO CUARTEIRÓN
1.4 XUSTIFICACIÓN DA SÚA NECESIDADE E CONVENIENCIA
1.5 DETERMINACIÓNS URBANÍSTICAS

2. MEMORIA XUSTIFICATIVA

2.1 CRITERIOS DE ORDENACIÓN. CONDICIONANTES
2.2 ALIÑACIÓNS E RASANTES
2.3 ORDENACIÓN DE VOLUMES
2.4 XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DA LEI 10/2014 SOBRE ACCESIBILIDADE
2.5 ORDENANZA ESTÉTICA
2.6 INTERFERENCIAS ENTRE ED E OBRAS DE URBANIZACIÓN XA EXECUTADAS
2.7 OUTRAS CONSIDERACIÓNS

3. PLANOS

PINF_01 SITUACIÓN SOBRE ORTOFOTO
PINF_02 SITUACIÓN SOBRE PLANOS DE ORDENACIÓN DO PXOM DE OLEIROS
PINF_03 SITUACIÓN SOBRE PLANOS DE ORDENACIÓN DO PLAN PARCIAL PP-6
PINF_04 ESTADO ACTUAL URBANIZACIÓN
PORD_01 RASANTES SOTO
PORD_02 RASANTES PLANTA BAIXA
PORD_03 RASANTES PLANTA PRIMEIRA
PORD_04 INTERFERENCIAS
PORD_05 INTERFERENCIAS. ACOMETIDAS H6-01 A H6-08
PORD_06 INTERFERENCIAS. ACOMETIDAS H6-09 A H6-19
PORD_07 ALZADOS E SECCIÓNS 1
PORD_08 SECCIÓNS 2

4. ANEXOS

4.1 DECLARACIÓN RESPONSABLE

Para facer constar que na sesión plenaria do 27.10.2022 aprobouse definitivamente o ESTUDO DE DETALLE DO QUINTEIRO H6 DO PP6 - POLÍGONO II - OBELISCO (Doc. R.E. Nº 2022016708 do 13.09.2022)

1. MEMORIA DESCRITIVA

1.1. PETICIONARIO

O presente Estudo de Detalle redáctase por encargo de ACCIONA INMOBILIARIA, S.L.U., con CIF: B-84364579 e domicilio en Avda. de Europa nº 18, 28100, Alcobendas, Madrid. Representada a efectos administrativos por D. Samuel Matarranz Costoso con DNI 51702092-V e domicilio a estes efectos en Calle Anabel Segura nº 11, 28108, Alcobendas, Madrid.

1.2 AUTOR DO PROXECTO

Este estudo de detalle está redactado pola sociedade profesional Díaz & Díaz Arquitectos S.L.P. inscrita con nº 20.098 no Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia, dos Arquitectos, Gustavo Díaz García (colexiado nº 4.974 do COAM e nº 683 do COAG) e Lucas Díaz Sierra (colexiado nº 2.499 do COAG).

O domicilio da sociedade na demarcación do COAG é Rúa Tinajas nº 16 5º, 15001, A Coruña. Teléfono 981 206 105. Email: estudiogalicia@diazydiazarquitectos.com.

O presente Estudo de Detalle busca a anulación do actual Estudo de Detalle dos quinteiros H6 e H7 do Polígono II do Plan Parcial PP6 de Oleiros, FG Nº552, aprobado definitivamente o 30 de abril do 2009.

1.3 SITUACIÓN E DESCRICIÓN DO CUARTEIRÓN

A mazá H6 pertence ao "PLAN PARCIAL SECTOR PP-6, POLÍGONO II-OBELISCO" no termo municipal de Oleiros, A Coruña.

Limita ao norte coa senda natural que comunica a Rúa do Lío e a Rúa Francisco Llorens, ao Sur coa Rúa do Lío e Rúa Francisco Llorens, ao Leste coa Rúa Francisco Llorens e ao Oeste coa Rúa do Lío.

Orientada dirección norte sur, conta cunha forma de V, unha superficie total de 3.965,58 m², e unha edificabilidade total de 3.249,00 m².

Imaxe 1.Parcelas Catastrais. Mazá H6.

Para facer constar que na sesión plenaria do 27.10.2022 aprobouse definitivamente o ESTUDO DE DETALLE DO QUINTEIRO H6 DO PP6 - POLÍGONO II - OBELISCO (Doc. R.E. Nº 2022016708 do 13.09.2022)

A propiedade de todas as parcelas por parte de Acciona Inmobiliaria S.L.U., permite o desenvolvemento conxunto das parcelas 1021 e 1022 da mazá H6, das mesmas, o cal se manifesta no Estudo de Detalle.

Imaxe 2. Sub-parcelas da mazá H6.

A solución permite xerar espazos libres privados comunitarios no interior das parcelas, evita unha fragmentación excesiva do parcelario e resolve o problema das prazas de aparcadoiro, adoitándose nas 8 vivendas da Rúa do Lío unha disposición en superficie; e para as 11 vivendas da Rúa Francisco Llorens un único acceso a garaxes no punto máis baixo da rúa, proxectándose un vial interior que da servizo ás prazas de cada vivenda.

A edificación disponse recuada un máximo de 3,00m, cumprindo neste caso dito recuado de tal forma que a planta primeira de cada vivenda atópase polo menos nalgún punto a unha distancia inferior aos 3,00m.

Esta ordenación permite xerar unha parcela comunitaria no interior da mazá, situada entre os xardíns privativos da fachada posterior das vivendas e o vial peonil que discorre polo linde posterior. Esta zona comunitaria de uso privativo, permite albergar unha piscina e o resto destinalo a superficie axardinada para o desfrute dos usuarios.

O presente Estudo de Detalle ten por obxecto a ordenación de volumes e a acomodación das rasantes interiores das parcelas, axustándose estritamente ás rasantes dos viais dispostos no Proxecto de Urbanización.

Las plataformas de implantación de cada vivienda se han ido acomodando a la rasante de la acera en el frente de cada una de las edificaciones, y debido a la pendiente de los viales, ha obligado a escalonar la edificación.

A ordenación proposta mediante unha actuación integral, desenvolta no seu conxunto, adaptándose as condicións topográficas do terreo da como resultado un conxunto harmónico cuxa percepción visual non produce impacto algún.

Para facer constar que na sesión plenaria do 27.10.2022 aprobouse definitivamente o ESTUDO DE DETALLE DO QUINTEIRO H6 DO PP6 - POLÍGONO II - OBELISCO (Doc. R.E. Nº 2022016708 do 13.09.2022)

Imaxe 3. Implantación Planta Baixa H6.

1.4 XUSTIFICACIÓN DA SÚA NECESIDADE E CONVIVENCIA

O actual Estudo de Detalle dos quinteiros H6 e H7 do Polígono II do Plan Parcial PP6 de Oleiros, FG Nº552, aprobado definitivamente o 30 de abril do 2009, xunto coa acusada topografía do terreo que vén marcada polas rasantes dos viarios da urbanización, e o desnivel que se xera na parcela, axuntado aos condicionantes urbanísticos da ordenanza particular do Plan Parcial, compromete as condicións ideais de funcionalidade, soleamiento e estética das edificacións previstas, así como imposibilita coa normativa actual a implantación do soto que propón o Estudo de Detalle, facendo polo tanto irresoluble calquera proposta arquitectónica.

O presente Estudo de Detalle pretende, axustándose aos criterios do plan, ás rasantes dos viarios propostos no Plan Parcial e á normativa vixente, axustar as rasantes interiores (rasantes oficiais) en base ao estudo e implantación do futuro proxecto edificatorio a desenvolver de xeito que a mazá quede ordenada no seu conxunto. Polo tanto, a presentación deste Estudo de Detalle implica a anulación do actual Estudo de Detalle no que afecta a mazá H6 cando se aprobe o documento.

Segundo o artigo 79 da lei do solo, os Estudos de Detalle permiten:

"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 rasantes.*
b) *Ordenar os volumes edificables.*
c) *Concretar as condicións estéticas e de composición das edificacións complementarias do Planeamento."*

Así mesmo, o Plan Parcial Sector PP6-Obelisco indica que para a ordenación urbanística será obrigatoria a redacción de Estudos de Detalle para a ordenación volumétrica.

"Artigo 5.- Desenvolvemento obligatorio.
Para a execución do Plan Parcial redactaranse, obrigatoriamente, os Proxectos de Urbanización correspondentes. Así mesmo, será obrigatoria a redacción de Estudos de Detalle para a ordenación volumétrica das áreas destinadas a vivendas unifamiliares. O ámbito de ditos Estudos de Detalle abarcará, como mínimo, o conxunto dunha das áreas delimitadas nos planos de ordenación a tal fin.

Para facer constar que na sesión plenaria do 27.10.2022 aprobouse definitivamente o ESTUDO DE DETALLE DO QUINTEIRO H6 DO PP6 - POLÍGONO II - OBELISCO (Doc. R.E. Nº 2022016708 do 13.09.2022)

Artigo 6.- Estudos de Detalle.
Ademais do indicado no artigo anterior, deberán redactarse Estudos de Detalle cando, en vivendas unifamiliares, se propoña unha liña de edificación distinta da aliñación, en concordancia cos recuados autorizados pola ordenanza específica. Dito Estudo de Detalle deberá abarcar como mínimo, a totalidade dunha fronte rúa entre dúas vías transversais consecutivas. Así mesmo poderán redactarse Estudos de Detalle para a resolución volumétrica de parcelas de esquina que, pola súa configuración planimétrica, permitan racionalizar os programas de vivenda e adecualos ás Normas de Deseño Vivenda de Protección Oficial".

O Estudo de Detalle proposto non supón un aumento de ocupación do solo nin dos parámetros edificatorios definidos no Plan Parcial, nin incrementa a densidade de poboación establecida no mesmo, e tampouco ocasiona prexuízo nin altera as condicións urbanísticas de ordenación dos predios colindantes.

Así mesmo, cumpre coas condicións establecidas na Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia.

1.5 DETERMINACIÓNS URBANÍSTICAS

A normativa urbanística aplicable para o desenvolvemento do Estudo de Detalle para a parcela obxecto deste documento vén detallada a continuación.

1.5.1 LEI DO SOLO DE GALICIA 2016

A Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do Solo de Galicia, determina:

"Artigo 79"

Estudos de detalle.

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

a) *Completar ou reaxustar as aliñacións e 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 viarios, 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.*

Para facer constar que na sesión plenaria do 27.10.2022 aprobouse definitivamente o ESTUDO DE DETALLE DO QUINTEIRO H6 DO PP6 - POLÍGONO II - OBELISCO (Doc. R.E. Nº 2022016708 do 13.09.2022)

1.5.2 CONDICIÓNS PARTICULARES DO PLAN PARCIAL

"Art.20. Ordenanza 2C de cidade xardín.

1.- Aplícase esta ordenanza ao conxunto das zonas edificables destinadas a vivenda unifamiliar delimitada nos planos de ordenación (H1,H2,H3,H4,H5,H6,H7).

2.- Fíxase un tipo de ordenación por vivenda unifamiliar adosada, en calquera das seguintes variantes: formando ringleira, pareadas ou en actuacións integradas. En calquera caso, a adopción dunha variante ou outra das anteriormente explicitadas, queda pendente da formulación do correspondente Estudo de Detalle que, respectando os parámetros edificatorios contidos tanto na presenta Ordenanza, como no Cadro de Características, deberá abarcar como mínimo, o ámbito completo dunha das áreas delimitadas nos planos de ordenación.

3.- A altura máxima será de baixo e unha planta equivalente a 6 metros, medidos dende a rasante natural do terreo en calquera punto en contacto coa edificación. No caso das unidades H1, H2, H3 e H4 dita altura tomarase dende a rasante da beirarrúa. Autorízase o aproveitamento baixo cuberta, destinado a usos de habitación, computando edificabilidade e sempre que a altura máxima entre a cota do terreo e/ou beirarrúa e a cara inferior do teito do local habitable non sexa superior a 8,5 metros. Ademais esixirase que os locais baixo cuberta estén inscritos nunha pendente como máximo de 45º, trazada dende a cara superior do último forxado, en liña de fachada, e que o conxunto da planta aproveitable baixo cuberta non supere o 25% do aproveitamento total do edificio; a estes efectos considerarase planta aproveitable aquela que presente unha altura libre de piso superior ou igual a 1,50 metros. Permitiranse semisotos e sotos destinados a garaxe, sempre que queden incluídos na altura máxima, que non computarán edificabilidade.

4.- A liña de edificación coincidirá en xeral coa aliñación, permitíndose, para solucións en ringleira ou pareadas, recuados máximos de 3 metros dende a mesma, en calquera caso haberá de manterse unha disposición uniforme para cada fronte completo de rúa entre dúas vías transversais, debendo mediar o correspondente Estudo de Detalle. No caso de actuacións integradas, o Estudo de Detalle, que desenrolará a disposición do volume edificado, xustificará a súa acomodación ás condicións topográficas do terreo e o menor impacto visual. Para vivenda pareada establécese un recuado lateral mínimo a lindeiro de parcela de 2 metros.

5.- Os accesos ás parcelas edificables serán a través do viario rodado público.

6.- Establécese unha fronte mínima de parcela de 7 metros. Nos proxectos de parcelación, as divisións de fincas seguirán a regra de lindes rectos e normais ás aliñacións oficiais e procurarase a uniformidade e o fraccionamento resultante.

7.- As superficies edificables e número de vivendas máximas en cada zona serán as indicadas no cadro de características do plano de zonificación de áreas residenciais, establecéndose unha ocupación máxima das mesmas do 50%, destinándose o sobrante da parcela a espazos libres privados podéndose edificar nas mesmas instalacións descubertas, que non computarán edificabilidade. A parcela edificable poderá pecharse no seu perímetro con elementos diáfanos de ata 0,80 metros de altura total sobre murete opaco de 0,30 metros de altura máxima.

8.- Usos.

Para facer constar que na sesión plenaria do 27.10.2022 aprobouse definitivamente o ESTUDO DE DETALLE DO QUINTEIRO H6 DO PP6 - POLÍGONO II - OBELISCO (Doc. R.E. Nº 2022016708 do 13.09.2022)

Permítese a vivenda unifamiliar e como usos complementarios o hoteleiro, comercial, oficinas, sanitario-asistencial, docente, recreativo e socio-cultural, así como o industrial en categoría 1ª e 2ª. Todo elo de acordo coa Regulación de Usos definida polo PXOM. Autorízanse garaxes na categoría 1ª e 2ª. Será obrigatoria a previsión ao interior da parcela edificable de prazas de garaxe nunha proporción de 2 prazas por cada vivenda e/ou 1 praza por cada 50 m² de uso comercial, de oficinas ou industrial".

2. MEMORIA XUSTIFICATIVA

2.1 CRITERIOS DE ORDENACION. CONDICIONANTES

Os condicionantes urbanísticos a ter en conta nesta parcela son os establecidos no Art. 20. do Plan Parcial. A ordenación de volumes proposta neste Estudo de Detalle en ningún caso modifica a edificabilidade máxima da mazá, a cal se mantén en 3.249 m², e tampouco se modifica o nº máximo de vivendas, mantendo as 19 que estipula o Plan Parcial. Así mesmo, se cumpre co establecido no Art.20.7 no referente á ocupación máxima de parcela, sendo esta inferior ao 50% do total da mesma.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

Nº PARCELA	SUP. PARCELA	EDIFICABILIDAD	Nº VIVS. MÁXIMO
1021	1.895,35	1.607,00	10
1022	2.070,23	1.642,00	9
Total Mazá H6	**3.965,58**	**3.249,00**	**19**

A continuación, transcríbese cadro comparativo de condicións urbanísticas:

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS COMPARATIVO

		PLAN PARCIAL		ESTUDIO DE DETALLE ACTUAL		ESTUDIO DE DETALLE PROPOSTO	
PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICAB.	Nº VIVS. MÁX	EDIFICAB.	Nº VIVS. MÁX	EDIFICAB.	Nº VIVS. MÁX
1021	1.895,35	**1.607,00**	**10**	----------	----------	----------	----------
1022	2.070,23	**1.642,00**	**9**	----------	----------	----------	----------
AGRUPACIÓN	**3.965,58**	**3.249,00**	**19**	**3.249,00**	**19**	**3.249,00**	**19**

2.2 ALIÑACIÓNS E RASANTES

Aliñacións: Non se modifican as aliñacións oficiais. Mantense unha disposición uniforme para cada fronte completo de rúa, cumprindo a edificación o recuado máximo de 3 metros dende a aliñación.
Rasantes: Mantéñense as rasantes oficiais do viario, segundo o previsto no proxecto de urbanización. En canto as rasantes interiores da maza, se readaptan, buscando resolver unha ordenación coherente como parcela completa, establecendo as diferentes plataformas de cada vivenda adosada e as súas respectivas contencións, así como os saltos entre parcelas e as súas respectivas plataformas de cada edificación. Coa

Para facer constar que na sesión plenaria do 27.10.2022 aprobouse definitivamente o ESTUDO DE DETALLE DO QUINTEIRO H6 DO PP6 - POLÍGONO II - OBELISCO (Doc. R.E. Nº 2022016708 do 13.09.2022)

adaptación das rasantes interiores, conséguese cumprir o establecido no "Art. 114.9 Condicións xerais de estética e integración ambiental" no referente a altura máxima de muro de contención en parcelas. Así, as rasantes oficiais da mazá serán as que se establecen neste documento no plano "PORD_02. Rasantes Interiores" da documentación gráfica deste Estudo de Detalle.

2.3 ORDENACIÓN DE VOLUMES

Nos planos "PORD_01. Rasantes Soto", "PORD_02. Rasantes Planta Baixa", "PORD_03. Rasantes Planta Primeira", "PORD_07. Alzados e Seccións", e "PORD_08. Seccións 2" reflíctese o resultado final da ordenación de volumes da mazá.
A "liña de edificación" (segundo defínense no Art. 20.4 do Plan Parcial) defínense graficamente nos planos "PINF_04. Plano de Ordenación. Urbanización", "PORD_02. Rasantes Planta Baixa" e "PORD_03. Rasantes Planta Primeira" segundo o criterio establecido no plan parcial no "Art. 20.4".

Esta nova ordenación nunca suporá:
"[...]
a) Alterar o destino urbanístico do solo.
b) Incrementar o aproveitamento urbanístico.
c) Reducir as superficies destinadas a viarias, 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 […]"
Cumprindo o que se dispón o artigo 79 da lei do solo de Galicia.

A altura máxima da edificación non superará nunca os 6,00m de altura, medidos no punto medio da fachada de cada vivenda respecto á rasante da beirarrúa ata a cara inferior do forxado que forma teito da última planta.

A altura máxima de cornixa non superará os 7,00m de altura, medidos no punto medio da fachada de cada vivenda respecto á rasante da beirarrúa, regulado no Plan Xeral de Ordenación Municipal.

Por riba da altura máxima, permítense a realización de caixas de escaleira, instalacións, e autorízase o aproveitamento baixo cuberta, computando edificabilidade e debendo inscribirse os elementos nun plano teórico trazado cunha pendente de 45º dende a cara superior do último forxado. A altura máxima entre a cota da beirarrúa e a cara inferior do teito do local habitable non sexa superior a 8,50m. A cuberta formalizarase como plana.

2.4. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DA LEI 10/2014 SOBRE ACCESIBILIDADE

Neste Estudo de Detalle non se modificaron as rasantes de viarios nin beirarrúas establecidas polo Plan Parcial, polo que se manteñen as xustificacións establecidas neste sentido en devandito documento, e no proxecto de urbanización xa realizado, tramitado e aprobado.

2.5 ORDENANZA ESTÉTICA

En canto a condicións de forma, estética, materiais ou calquera consideración que teña que ver coa composición das edificacións e a súa integración na contorna mantense o establecido no Plan Parcial.

Para facer constar que na sesión plenaria do 27.10.2022 aprobouse definitivamente o ESTUDO DE DETALLE DO QUINTEIRO H6 DO PP6 - POLÍGONO II - OBELISCO (Doc. R.E. Nº 2022016708 do 13.09.2022)

2.6 INTERFERENCIAS ENTRE ESTUDO DE DETALLE E OBRAS DE URBANIZACIÓN XA EXECUTADAS.

Debido á nova disposición das vivendas na mazá H6, procédese a analizar as interferencias que puideran producirse en canto a incompatibilidade da implantación prevista con mobiliario urbano (papeleiras, farois, alcorques, prazas de aparcadoiro, etc.), así como garantir a acometida a todas as vivendas sen modificar as instalacións da urbanización xa executadas.

Da devandita análise despréndense as seguintes interferencias:

1.- Interferencias con mobiliario urbano:

Segundo o proxecto de urbanización, actualmente executado, as interferencias que atopamos entre este ED e o mobiliario urbano previsto redúcese unicamente ás interferencias de vaos con tres farois.

A nova disposición da mazá planifícase para un total de 19 vivendas. En consecuencia, dispóñense 9 vaos para acceso rodado. Desta reconfiguración os vaos das vivendas H6-02, H6-07 e o acceso peonil de H6-16 interfire cos farois de iluminación pública dispostas na beirarrúa obrigando o seu desprazamento de 0,75 m, en dirección paralela ao viario cara á vivenda H6-03; outro de 2,9 m, en dirección paralela ao viario cara á vivenda H6-06; e por último o desprazamento de 0,80m en dirección paralela ao viario cara á vivenda H6-17. Estas interferencias e a súa solución pódense ver nos planos PORD_05, PORD_06 e PORD_07.
O resto de accesos a parcelas, rodados ou peonís non presentan interferencias cos elementos de mobiliario urbano tales como farois ou papeleiras, nin cos sinais de tráfico previstas no proxecto de urbanización.

A recolocación dos farois mencionados tradúcense nos seguintes traballos, que terían os seguintes custos:

RESUMO DE TRABALLOS DE CAMBIO DE POSICIÓN DE LUMINARIAS

UD.	Desmontaxe e traslado de báculo existente a nova localización	3	175,00€
		TOTAL	**525,00€**
UD.	Tapiado de arqueta 40x40 existente e substitución por pavimento de 20 cm HM -20+4 cm morteiro+ lastro 20x10x8cm	3	150,00€
		TOTAL	**450,00€**
UD.	Corte de pavimento en lastro existente, escavación e execución de arqueta e tapa 40x40 en nova posición	3	190,00€
		TOTAL	**570,00€**
UD.	Montaxe de báculo de iluminación en nova localización	3	120,00€
		TOTAL	**360,00€**

Para facer constar que na sesión plenaria do 27.10.2022 aprobouse definitivamente o ESTUDO DE DETALLE DO QUINTEIRO H6 DO PP6 - POLÍGONO II - OBELISCO (Doc. R.E. Nº 2022016708 do 13.09.2022)

TOTAL ORZAMENTO DE CONTRATA:	**1905,00€**
TOTAL (PC+21%IVE)	1905,00+400,05=**2305,05€**

2.- Prazas de aparcadoiro

A nova disposición dos vaos **non afecta á dotación de prazas de aparcadoiro existentes** como se pode comprobar na documentación gráfica na comparación dos planos "PINF_04. Plano de información. Urbanización" e "PORD_05. Plano de Ordenación. Interferencias"

3.- Acometidas:

As 19 vivendas nas que se divide a mazá serán parcelas rexistrais e catastrais que albergarán cada unha das vivendas (ver imaxe 2). Tendo en conta esta consideración, todas as vivendas resolven as súas acometidas respectando as instalacións de urbanización proxectadas xa actualmente executadas. Realízase a acometida, desde as arquetas de rexistro até os monólitos integrados nos peches das vivendas para albergar os rexistros obrigatorios de servizos (segundo establecen os seus regulamentos), como é auga, gas e electricidade.

Existen dous tipos de monólitos, os das vivendas que aparcan en superficie, que non teñen peche e os das vivendas con soto, que van incluídos no peche. Todos eles son monólitos individuais. A configuración dos mesmos que se reflicte nos planos "04" ao "06" deste ED, e xustifícase graficamente como todas as vivendas quedan perfectamente servidas sen alterar a instalación existente. Accédese directamente ou polo borde interior de parcela ao monólito e desde o mesmo dótase a cada vivenda das conexións necesarias mediante trazado polo interior da parcela rexistral.

A continuación, descríbense as conexións de cada parcela, reflectidas nos planos mencionados.

Vivendas H6-01 a H6-08

As acometidas de auga, gas, subministración eléctrica e telecomunicacións realizaranse desde as arquetas actuais e cos entroncamentos previstos. A localización do monólito de rexistro de instalacións é inmediata, atópase nos muros que resolven o desnivel no acceso entre vivendas, de acceso libre dende a vía pública, polo que se realiza a acometida das instalacións sen problema. Devandito monólito alberga os rexistros de acometida de instalacións destas vivendas de xeito individual.

As acometidas ás redes de evacuación de augas residuais e pluviais realízanse mantendo os actuais entroncamentos.

Ver planos "PORD_04. Interferencias" e "PORD_05. Acometidas H6-01 a H6-08" para ver a localización de arquetas exteriores, entroncamentos, rexistro de acometidas e esquema de derivación por interior de parcela das mesmas.

Vivendas H6-09 a H6-19

As acometidas de auga, gas, subministración eléctrica e telecomunicacións realizaranse desde as arquetas actuais e cos entroncamentos previstos. A localización do monólito de rexistro de instalacións é inmediata, atópase no peche da parcela, polo

Para facer constar que na sesión plenaria do 27.10.2022 aprobouse definitivamente o ESTUDO DE DETALLE DO QUINTEIRO H6 DO PP6 - POLÍGONO II - OBELISCO (Doc. R.E. Nº 2022016708 do 13.09.2022)

que se realiza a acometida das instalacións sen problema. Devandito monólito alberga os rexistros de acometida de instalacións destas vivendas de xeito individual.

As acometidas ás redes de evacuación de augas residuais e pluviais realízanse mantendo os actuais entroncamentos.

Ver planos "PORD_04. Interferencias" e "PORD_06. Acometidas H6-09 a H6-19" para ver a localización de arquetas exteriores, entroncamentos, rexistro de acometidas e esquema de derivación por interior de parcela das mesmas.

2.7 OUTRAS CONSIDERACIÓNS

Para calquera outra consideración non recollida neste Estudo de Detalle, aplicarase o establecido tanto no PXOM 2014 de Oleiros como no PLAN PARCIAL PP-6. OBELISCO.

A Coruña. Setembro 2022
O arquitecto

Díaz e Díaz Arquitectos S.L.P.

Para facer constar que na sesión plenaria do 27.10.2022 aprobouse definitivamente o ESTUDO DE DETALLE DO QUINTEIRO H6 DO PP6 - POLÍGONO II - OBELISCO (Doc. R.E. Nº 2022016708 do 13.09.2022)