

01. MEMORIA JUSTIFICATIVA

ÍNDICE

1. DATOS GENERALES	2
1.1. PROMOTOR.....	2
1.2. TECNICOS REDACTORES	2
1.3. OBJETO DEL ENCARGO.....	2
2. MARCO NORMATIVO.	3
2.1. L.S.G.	3
2.2. DECRETO 143/2016 Y SUS MODIFICACIONES (DECRETO 92/2019). REGLAMENTO DE LA LEY 2/2016 DEL SUELO DE GALICIA.....	4
2.3. PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-5 “ICARIA IV”	6
3. ORDENACIÓN URBANISTICA. ESTADO ACTUAL.....	7
3.1. AMBITO.	7
3.2. DATOS CATASTRALES.....	8
4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ORDENACION PROPUESTA.	9
4.1. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS PRESCRIPCIONES LEGALES.	14
4.1.1. Ley del Suelo de Galicia.	14
4.1.2. Cumplimiento de la normativa sectorial en materia de accesibilidad	15
4.1.3. Memoria justificativa del cumplimiento de la normativa vigente en materia de habitabilidad	15
5. TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	16

ANEXOS

ANEXO. FICHA CATASTRAL

1. DATOS GENERALES

1.1. PROMOTOR

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de la entidad mercantil INVERSIONES INMOBILIARIAS LUCORMA S.A., con CIF: A70024773 y domicilio en Avenida Buenos Aires 5-6, 1-B, 15004 A Coruña.

La Ley 2/2016 del Suelo de Galicia, en adelante LSG, establece en cuanto a la competencia para la formulación del planeamiento de desarrollo, en su artículo 80:

Artículo 80 Formulación y Aprobación de los Estudios de Detalle

1. Los estudios de detalle podrán ser formulados por los ayuntamientos, por la Administración autonómica, por otros órganos competentes en el ámbito urbanístico y por los particulares legitimados para hacerlo.

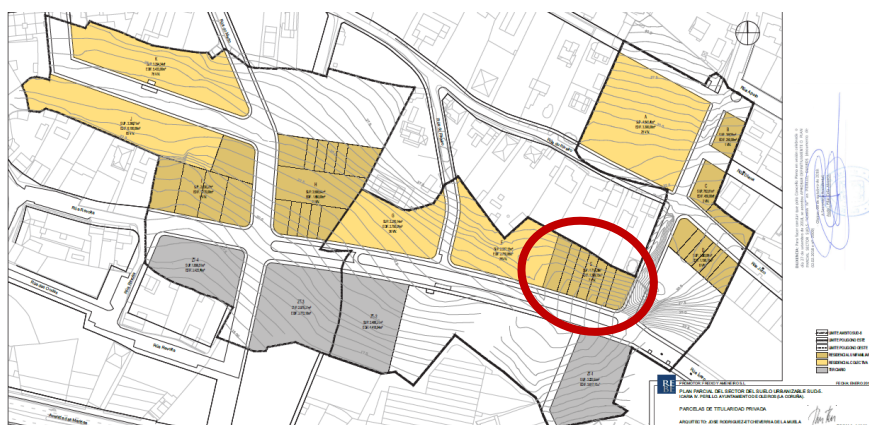
La entidad peticionaria es propietaria del 100% de la parcela E, objeto de éste estudio de detalle.

1.2. TECNICOS REDACTORES

Los técnicos redactores del Estudio de Detalle son el arquitecto Álvaro Fernández Carballada adscrito al Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia con el nº 1047 y la arquitecta Beatriz Aneiros Filgueira adscrita al Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia con el nº 2137, de Fernández Carballada y Asociados, S.L.P., con domicilio a efectos de notificación en la Calle Posse Nº 45, 1ºB, C.P.15.009 de A Coruña, y el arquitecto Raúl Graña Gutiérrez, adscrito también al Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia con el nº 5302, domiciliado en la Plaza de Pontevedra, nº 10 – 1ºB, 15003 A Coruña.

1.3. OBJETO DEL ENCARGO

El objeto del encargo es resolver adecuadamente las alineaciones y rasantes, así como definir el volumen máximo a edificar en la parcela E, sita en la calle Alfredo Pérez Rubalcaba, nº 33, 15172 Perillo, Oleiros, A Coruña.



Delimitación del ámbito sobre cartografía del Plan Parcial

2. MARCO NORMATIVO.

El marco normativo lo constituyen fundamentalmente la legislación urbanística autonómica, en este caso la Ley 2/2016 de 10 de febrero, del suelo de Galicia, en adelante LSG, el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico y el Plan Parcial del Sector SUD-5 "Icaria IV", en adelante PP, aprobado definitivamente el 27/09/2018, que desarrolla el sector recogido en el Plan General de Ordenación Municipal de Oleiros, en adelante PGOM, y que es el documento que define la ordenación de la parcela objeto del Estudio de Detalle.

2.1. L.S.G.

El art. 79 de la LSG dice:

Artículo 79 Estudios de detalle

1. En desarrollo de los planes generales, planes parciales y planes especiales, podrán redactarse estudios de detalle con los siguientes objetivos:

- a) Completar o reajustar las alineaciones y rasantes.
- b) Ordenar los volúmenes edificables.
- c) Concretar las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

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

- a) Alterar el destino urbanístico del suelo.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- c) Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas.
- d) Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrollen o completen.
- e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso.
- f) Parcelar el suelo.
- g) No tener en cuenta o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan.
- h) Establecer nuevos usos y ordenanzas.

En este caso, los objetivos de este estudio de detalle son:

- Respetar las alineaciones señaladas en el PP, que definen claramente la parcela edificable y el viario circundante.
- Reajustar las rasantes del perímetro de la parcela en las alineaciones señaladas, en concordancia con el viario que las delimita y su topografía.
- Señalar el volumen máximo edificable o sólido capaz en aplicación de los parámetros establecidos en el PP.

En el punto 2 del artículo 79 de la LSG se especifican las cuestiones que no pueden abarcar el Estudio de Detalle como documento de ordenación urbanística. Con el objetivo expuesto se puede comprobar que no se infringe ninguno de los puntos de dicho apartado.

2.2. DECRETO 143/2016 Y SUS MODIFICACIONES (DECRETO 92/2019). REGLAMENTO DE LA LEY 2/2016 DEL SUELO DE GALICIA.

El reglamento de la Ley del Suelo de Galicia, en los artículos 192 y 193, recoge expresamente para los ESTUDIOS DE DETALLE, tanto el ámbito competencial, como el contenido documental de los mismos que se reproducen a continuación:

Artículo 192. Estudios de detalle

1. En desarrollo de los planes generales, planes parciales y planes especiales, podrán redactarse estudios de detalle con los siguientes objetivos:

a) Completar o reajustar las alineaciones y rasantes (artículo 79.1.a) de la LSG).

Los estudios de detalle cuya finalidad sea reajustar o completar las alineaciones y rasantes podrán comprender los siguientes contenidos:

a.1) Establecimiento de las alineaciones y rasantes, cuando no estén fijadas en el plan al que completen, respecto de los viarios que en aquel se contemplen.

La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el plan que aquel complementa.

a.2) La adaptación o reajuste a la realidad del terreno o del viario, de las alineaciones y rasantes ya fijadas por el plan. Esta determinación en modo alguno podrá suponer una alteración de dicho plan, ni permitir la reducción de la anchura del espacio destinado a viarios o de las superficies destinadas a espacios libres, ni originar aumento de volumen al aplicar las normas u ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizada.

b) Ordenar los volúmenes edificables (artículo 79.1.b) de la LSG).

Los estudios de detalle que tengan como finalidad la ordenación de volúmenes podrán comprender los siguientes contenidos:

b.1) La asignación concreta a las parcelas de los volúmenes edificables, cuando tal previsión no se contenga en el plan.

b.2) La reordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

c) Concretar las condiciones estéticas y de composición de las edificaciones complementarias del planeamiento (artículo 79.1.c) de la LSG).

Los estudios de detalle que tengan por finalidad la concreción de las condiciones estéticas y de composición de las edificaciones podrán referirse, de conformidad con el planeamiento que resulte de aplicación, a los siguientes contenidos:

c.1) Condiciones de integración de las edificaciones en su entorno.

c.2) Condiciones de intervención en los inmuebles del patrimonio, o en las edificaciones objeto de protección urbanística y en su entorno. En este caso, el estudio de detalle se someterá a informe preceptivo y vinculante del

órgano competente en materia de patrimonio cultural, de acuerdo con la normativa de aplicación en dicha materia, antes de su aprobación definitiva.

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

- a) Alterar el destino urbanístico del suelo (artículo 79.2.a) de la LSG).
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico (artículo 79.2.b) de la LSG).
- c) Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas (artículo 79.2.c) de la LSG).
- d) Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrollen o completen (artículo 79.2.d) de la LSG).
- e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso (artículo 79.2.e) de la LSG).
- f) Parcelar el suelo (artículo 79.2.f) de la LSG).
- g) No tener en cuenta o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan (artículo 79.2.g) de la LSG).
- h) Establecer nuevos usos y ordenanzas (artículo 79.2.h) de la LSG).

A los efectos de lo dispuesto en el apartado c), se entenderá por dotaciones públicas, además de los viales y de los espacios libres, los equipamientos públicos y las infraestructuras.

Artículo 193. Documentación de los estudios de detalle

1. Los estudios de detalle contendrán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen y, como mínimo, los siguientes:

a) Memoria justificativa de la conveniencia de su redacción, y explicativa de las soluciones adoptadas y de su adecuación a las previsiones del plan que complementen, así como del cumplimiento de las exigencias legales y reglamentarias que les sean de aplicación.

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

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

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

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

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

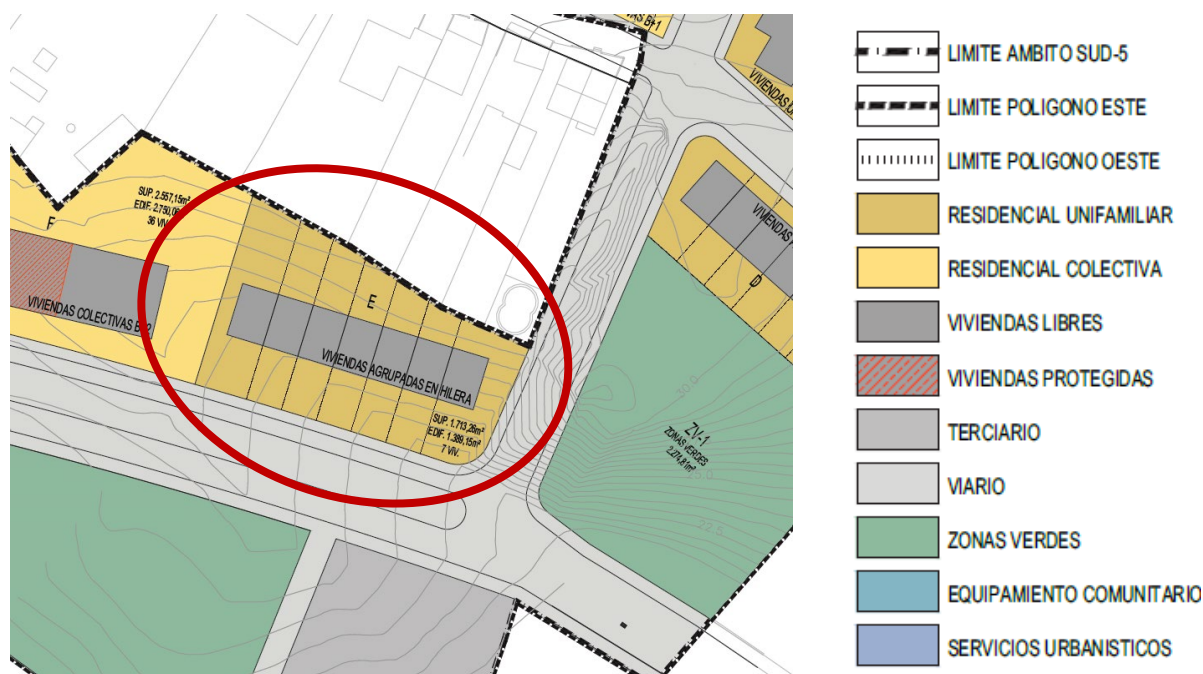
Los objetivos que recoge el presente Estudio de Detalle se encuentran dentro de las competencias establecidas por el Reglamento de la Ley del suelo, en el art. 192.

En cuanto al contenido documental, el presente Estudio de Detalle integra la presente Memoria Justificativa y los planos de Información, a escalas 1/2000 y 1/500, y de Ordenación a escala 1/300.

2.3. PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-5 “ICARIA IV”

El PP aprobado definitivamente el 27/09/2018 constituye la base de ordenación urbanística del presente Estudio de Detalle. El PP establece claramente las alineaciones delimitando cada parcela edificable y los viales y espacios públicos dentro de su ámbito.

En el plano de zonificación y usos podemos identificar la parcela E objeto de este Estudio de Detalle.



Parcela sobre plano OR-02, Zonificación y Usos del PP

El objetivo de este Estudio de Detalle es respetar las determinaciones del PP y del PGOM, como no podía ser de otra forma, representando claramente las alineaciones y rasantes del perímetro de la parcelas, según cotas del Proyecto de Urbanización aprobado, según los ajustes de rasantes de viario presentados en el Ayuntamiento el 17/07/2023, y definiendo el volumen máximo resultante por aplicación de los parámetros establecidos para la parcela en la ordenanza incluida en la normativa del PP.

3. ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL.

3.1. AMBITO.

La parcela objeto del Estudio de Detalle se encuentra actualmente en suelo urbano consolidado, aunque están pendientes de ejecutar las obras de urbanización, como podemos ver en la fotografía aérea a continuación.



Foto aérea. Fuente: Google Earth.

La parcela hace esquina entre la prolongación de la Rúa Ícaro y la que asciende desde ésta hacia el norte hasta la Rúa Apolo y por tanto contaría con posible acceso desde estas dos calles que la delimitan al sur y al este respectivamente. La dirección postal de la parcela es Calle Alfredo Pérez Rubalcaba nº 33, 15172 Perillo, Oleiros, A Coruña.

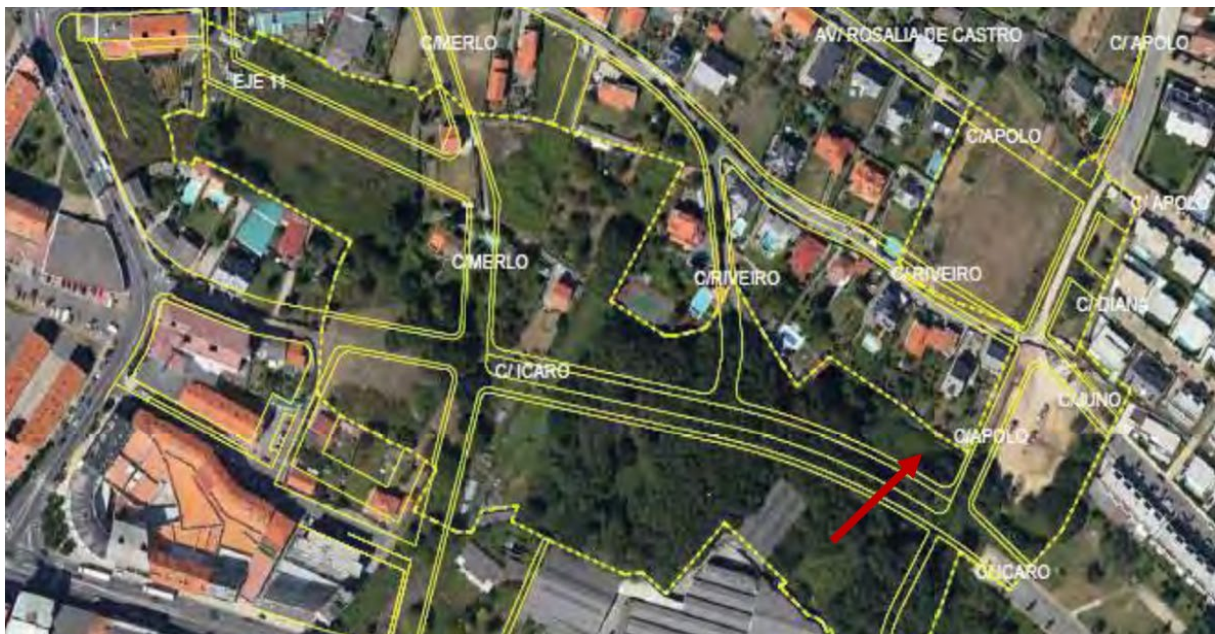


Foto aérea con el trazado viario. Fuente: Memoria del Plan Parcial.

Linda al Norte con parcelas fuera del ámbito del PP edificadas con viviendas unifamiliares, Este con Rúa Apolo, Sur con prolongación de la Rúa Ícaro, y Oeste con parcela privada denominada F en el PP, para vivienda colectiva libre y de protección.

Como hemos comentado el perímetro está pendiente de urbanizar en sus lindes este y sur, donde habrá de completarse la urbanización antes del proceso de edificación.

Se respetarán las cotas de rasante perimetrales definidas en el Proyecto de Urbanización, con los ajustes presentados recientemente (17/07/2023), dónde se establece una diferencia de cota de unos 5 m entre las esquinas norte y sur de la parcela.

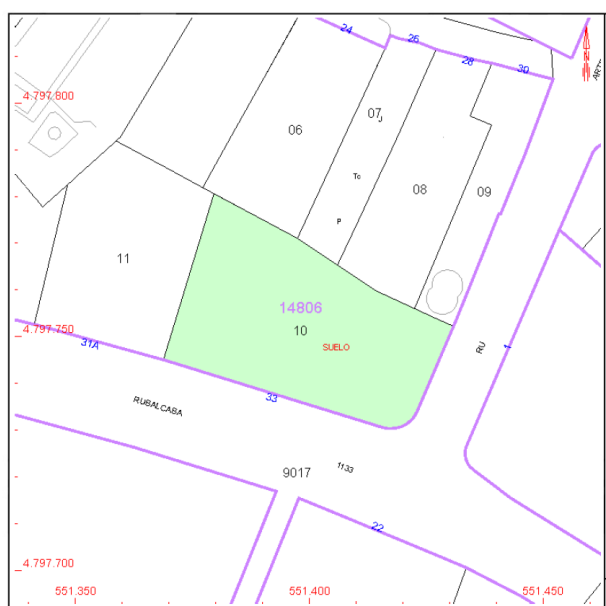
3.2. DATOS CATASTRALES

La parcela objeto de este Estudio de Detalle, cuentan con los siguientes datos catastrales:

Parcela E

1480610NH5918S0000EF

Sup.: 1.713 m²



En el Anexo 1 del presente documento se adjunta la ficha individualizada de la parcela catastral.

4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ORDENACION PROPUESTA.

Como se ha comentado, las parcelas están situadas en Suelo urbano Consolidado. La Ordenanza de aplicación es la Ordenanza A de ciudad jardín (Art. 17 de la normativa del PP), que regula todos los parámetros y condiciones de la edificación, y los usos admisibles en esta zona.

La volumetría resultante derivará de las condiciones establecidas en la norma zonal, así como de las Normas Comunes de Edificación (Art. 10 a 16, en el Capítulo 2.2 de la normativa del PP)

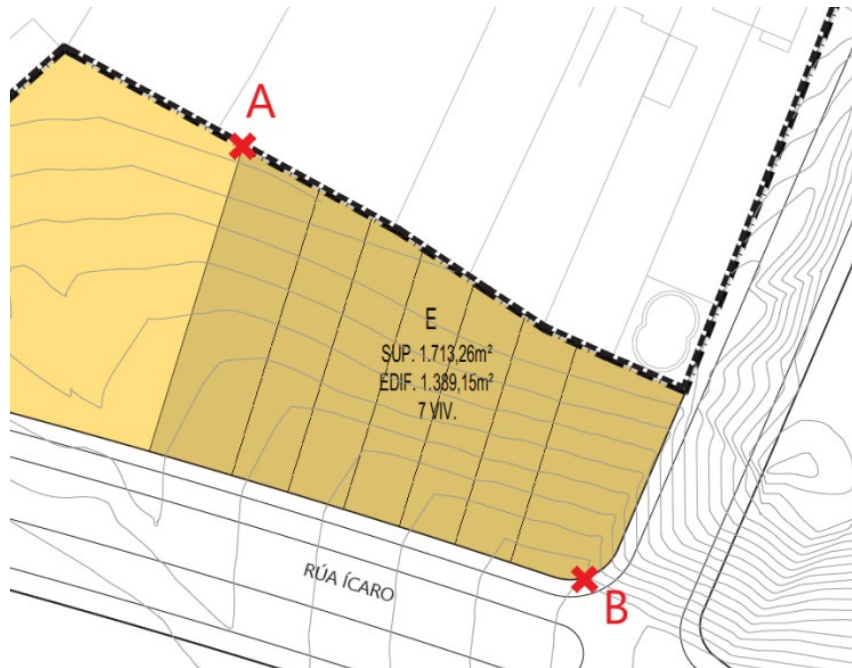
En este Estudio de Detalle se respetan las alineaciones y las rasantes del perímetro de la parcela establecidas en el Proyecto de Urbanización y ajustadas en según informe de 17/07/2023 de la Dirección Facultativa de las obras, sobre las que se aplicarán el resto de los parámetros urbanísticos permitidos, de lo que resultará el volumen de las edificaciones.

El PP y el Proyecto de Urbanización establecen claramente la definición geométrica de la parcela así como las pendientes de los viales que la delimitan al este y al sur.



Dado que no existe realidad física urbanizada se parte de mantener las alineaciones y cotas de los viales definidas en el Proyecto de Urbanización con los ajustes del informe de la dirección de obra de fecha 17/07/2023.

Topográficamente la parcela E presenta una pendiente pronunciada en la dirección noroeste–sureste, con una diferencia de altura de aproximadamente 5m desde el punto A hasta el punto B marcados en la imagen siguiente. Ello se traduce en que las viviendas presentarán una cota de implantación condicionada al vial sur (Rúa Alfredo Pérez Rubalcaba, continuación de Rúa Ícaro) de la parcela.



Para resolver la diferencia de topografía, la cota de implantación de las viviendas se realizará con la intención de minimizar la altura del muro de contención que resulta en el lindero norte de la parcela con las parcelas colindantes, y del mismo modo se quiere evitar una enterramiento excesivo de la parte trasera de las viviendas para que la planta baja de las mismas, cuente con suficiente iluminación natural cumpliendo con los parámetros de alturas reflejados en la ordenanza de aplicación correspondiente a la normativa del PP (6,50m y dos plantas).

Al margen de que la edificabilidad y ocupación máxima de la parcela se materialice en superficie de vivienda, se define un volumen máximo de ubicación de las viviendas dentro de la parcela, marcada por la altura máxima de la edificación y los retranqueos mínimos exigidos por normativa.

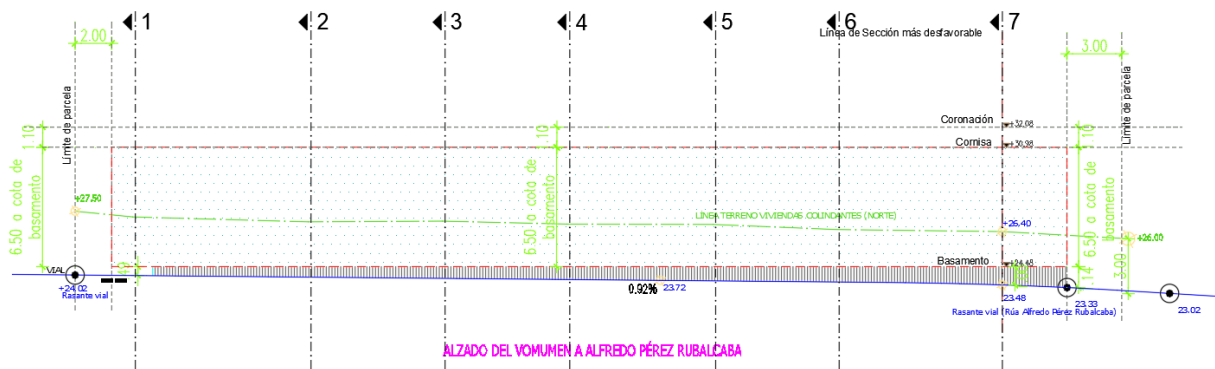
Las cotas de implantación y la ubicación de las viviendas en la parcela, se establecen de forma que:

- 1º Se garantice una correcta iluminación y ventilación de la parte trasera de las viviendas en planta baja.
- 2º Minimizar la altura del muro de contención resultante con las viviendas colindantes en el lindero norte de la parcela.
- 3º Disminuir la longitud de la rampa de acceso rodado a los sótanos y garajes para un mejor aprovechamiento de la parcela.

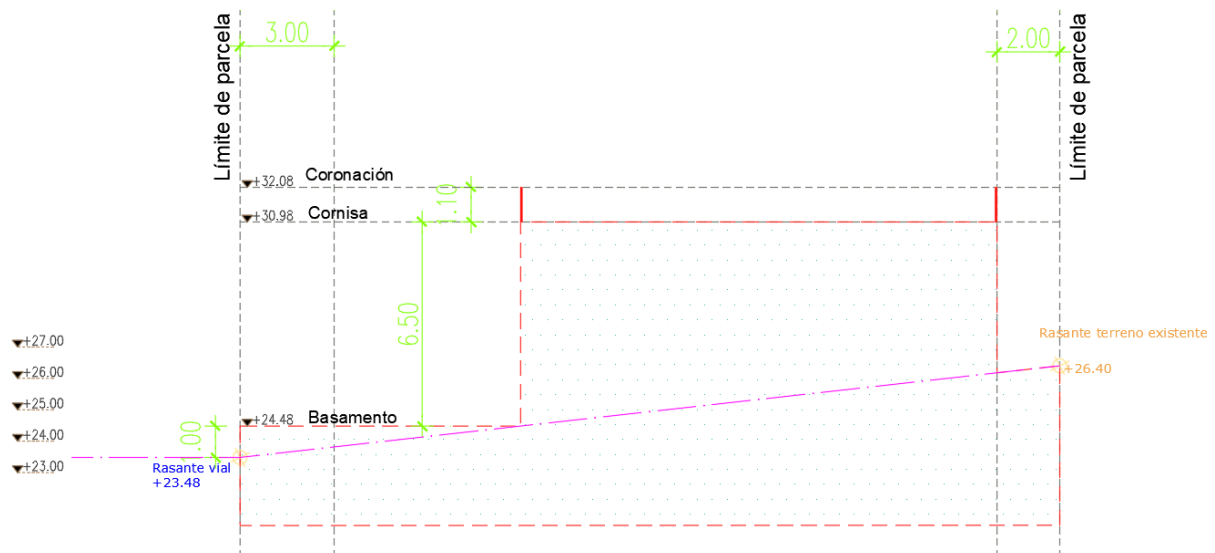
4º Al ubicar el volumen edificatorio más próximo al lindero norte de la parcela (siempre respetando las alineaciones que recoge la normativa), permite un mejor aprovechamiento de la parcela hacia el sur, garantizando una correcta orientación y soleamiento de posibles zonas verdes con piscina.

5º Garantizar el acceso a la urbanización y zonas comunes de la parcela con desniveles no superiores a 1,20 metros.







Para conseguir estos objetivos se establece una plataforma horizontal elevada sobre la rasante de la acera del vial al sur, respecto a la que se ha de cumplir la altura máxima de la edificación y el volumen máximo señalado por la normativa.



La situación de esta plataforma base resulta de la aplicación de la normativa sobre la teórica rasante del terreno resultante del proceso urbanizador, tomada en el punto más desfavorable de la parcela, esto es la sección transversal más próxima a la Rúa Artemisa que denominamos “Sección 7”.



SECCION 7

-  Área de movimiento de la edificación
-  Línea máxima de movimiento de la edificación
-  Rasante teórica del terreno
-  Linderos
-  Cota del terreno original
-  Cota de la rasante propuesta

La línea malva a trazos indica esta rasante teórica, que es la resultante de unir la cota del vial en ese punto con la correspondiente del terreno posterior.

En el encuentro de esta rasante con la línea de movimiento de la edificación hacia el frente de la parcela situamos la línea de basamento de la edificación, sobre la que se puede trazar la altura máxima establecida por la normativa y de la que resulta el volumen máximo o sólido capaz para las edificaciones.

El elemento de cierre delimitador de esta plataforma con la acera no supera en ningún punto los 1,20 m de altura, debiéndose rematar en ángulo de 45° si los superase por reajuste de los viales perimetrales en el proceso urbanizador.

Se define una línea de cornisa, según lo comentado en el párrafo anterior, y una línea de coronación. La línea de cornisa sólo podrá superarse con elementos de remate de la cubierta u ornamentales, tales como petos o barandillas, que en ningún caso superarán la línea de coronación y que no podrán generar volúmenes habitables cerrados, para lo que se limita su profundidad o espesor, no pudiendo superar los 50 cm.

La idea es componer las fachadas de las viviendas de forma que no resulten en un plano continuo, si no que se quiebren tanto en planta como en alzado, de ahí el permitir ajustes en el remate superior de las fachadas hasta la línea de coronación establecida.

Se insiste en que en ningún caso podrá justificar este elemento un aumento de la altura máxima establecida para la línea de cornisa, si no que se permite para posibilitar un remate de las edificaciones que participe en el fraccionamiento de la fachada del conjunto y la enfatice. Será un elemento puramente ornamental que ha sido tradicionalmente utilizado en todas las épocas, pudiendo encontrar multitud de ejemplos en la ciudad construida.





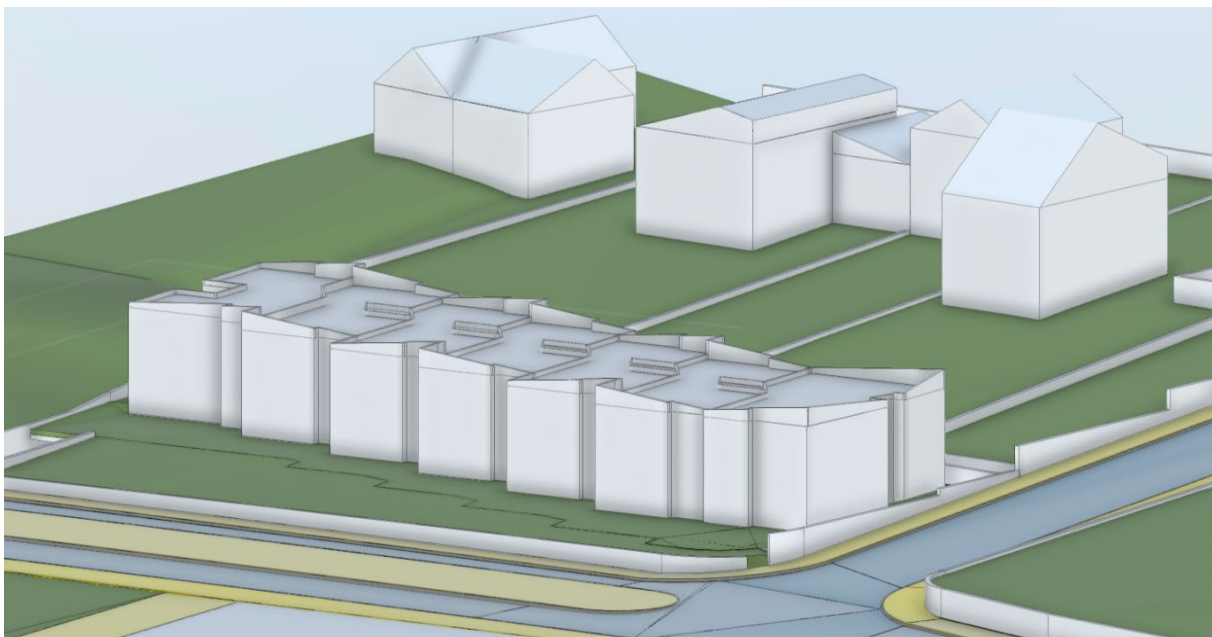
Se han buscado ejemplos puramente ornamentales que no generan aprovechamiento en la cubierta.

Este será el único uso permitido para componer elementos como petos, remates, barandillas o similares entre la línea de cornisa y la de coronación establecidas.

Hacia la parte posterior el volumen de la edificación podrá alcanzar la rasante teórica del terreno, sin necesidad de ceñirse al basamento establecido, con el fin de no generar muros de contención excesivos en el encuentro con las parcelas vecinas.

Este es el criterio configurador de las edificaciones en esta parcela, que servirá (aunque deba ser ajustado) si durante el proceso urbanizador se modificase la rasante de los viales circundantes.

Se acompaña simulación virtual de una posible configuración volumétrica del conjunto.



CONDICIONES ESTÉTICAS

Además del sentido estético que justifica el remate permitido entre la línea de cornisa y la de coronación, se recuerdan las condiciones estéticas establecidas en el PP:

En las edificaciones no se autorizan las láminas impermeabilizantes vistas ni planchas de fibrocemento. No se imponen más restricciones en los materiales de acabado.

Para los cierres se prohíbe la utilización de prefabricados tipo celosía, autorizándose sólo mallas metálicas y/o elementos vegetales, pudiendo ser opacos los primeros 1,20 m de cierre de contención.

Los pavimentos que se dispongan serán acordes con los materiales del resto de la edificación, debiéndose integrar los mismos con los elementos naturales.

Se deberán combinar las especies autóctonas arbóreas, si es posible, de hoja perenne y caduca.

En los proyectos edificatorios se aplicará la Guía de Colores y Materiales de Galicia aprobada por la Xunta de Galicia.

4.1. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS PRESCRIPCIONES LEGALES.

4.1.1. Ley del Suelo de Galicia.

En cuanto a las competencias y limitaciones de un Estudio de Detalle que estipula concretamente en la LSG se justifica a continuación que se cumplen las limitaciones competenciales del presente documento.

El Artículo 79 en su punto 2 dice expresamente

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

a) Alterar el destino urbanístico del suelo.

Se mantiene el destino urbanístico del suelo especificado por el PGOM.

B) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

Se mantiene el aprovechamiento urbanístico de la parcela, que en será el resultado de la formalización de las edificaciones en función de los parámetros urbanísticos de la noma zonal y que deberá ser menor o igual al establecido para la parcela que es de 1.389,15 m².

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

No se reducen, se respetan las establecidas en el PP:

d) Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrollen o completen.

No se prevé la apertura de vías de uso público que no estén recogidas en el PGOM.

e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso.

Se mantienen todos los parámetros establecidos en el PP.

f) Parcelar el suelo.

No se parcela el suelo.

g) No tener en cuenta o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan.

No se infringe ninguna limitación del PP o del PGOM para este ámbito

h) Establecer nuevos usos y ordenanzas.

No se establece nueva ordenanza ni nuevos usos, se mantiene la Ordenanza A de Ciudad Jardín y el uso de vivienda unifamiliar en hilera de la normativa del PP en vigor.

Por tanto se puede concluir que en el presente documento se cumplen las limitaciones competenciales del Estudio de Detalle como instrumento de ordenación urbanística concretadas en el art. 79.2. de la LSG.

4.1.2. Cumplimiento de la normativa sectorial en materia de accesibilidad

Este Estudio de Detalle no altera las condiciones existentes, ya que no se interviene en ningún vial.

Los viales con los que linda la parcela tendrán la pendiente señalada en el PP.

4.1.3. Memoria justificativa del cumplimiento de la normativa vigente en materia de habitabilidad

Tal como determina en el artículo 4 el decreto 29/2010, del 4 de Marzo, por el que se aprueban las normas de Habitabilidad de viviendas, los instrumentos de ordenación urbanística contendrán una memoria justificativa de su adecuación a dichas normas.

En el presente Estudio de Detalle no se modifican las condiciones de ordenación que puedan afectar al cumplimiento de las condiciones de habitabilidad de las viviendas que, en todo caso, deberán de justificar en sus correspondientes proyectos constructivos conforme la legislación en vigor en el momento de su tramitación.

5. TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

La tramitación se realizará según la legislación en vigor y en concreto según lo estipulado por la LSG y su Reglamento

El Reglamento de la Ley del Suelo de Galicia establece en su artículo 194:

“Artículo 194. Formulación y aprobación de los estudios de detalle

1. Los estudios de detalle podrán ser formulados por los ayuntamientos, por la Administración autonómica, por otros órganos competentes en el ámbito urbanístico y por los particulares legitimados para hacerlo (artículo 80.1 de la LSG).

2. Los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por el órgano municipal competente y sometidos a información pública por plazo mínimo de un mes mediante anuncio que se publicará en el “Diario Oficial de Galicia” y en uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia. Asimismo, se notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados. En su caso, se solicitarán los informes sectoriales preceptivos (artículo 80.2 de la LSG).

A la vista del resultado de la información pública, el órgano municipal los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resultasen pertinentes (artículo 80.2 de la LSG).

Los plazos para su aprobación definitiva serán los establecidos en el artículo 76 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y artículo 187 de este reglamento (artículo 80.2 de la LSG).”

La LSG así mismo establece en su artículo 80.2.

“Artículo 80 Formulación y aprobación de los Estudios de Detalle

.....

2. Los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por el órgano municipal competente y sometidos a información pública por plazo mínimo de un mes mediante anuncio que se publicará en el “Diario Oficial de Galicia” y en uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia. Asimismo, se notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados. En su caso, se solicitarán los informes sectoriales preceptivos.

A la vista del resultado de la información pública, el órgano municipal los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resultasen pertinentes.

Los plazos para su aprobación definitiva serán los establecidos en el artículo 76.

Artículo 76. Plazos para la aprobación de instrumentos de planeamiento de desarrollo de iniciativa particular

1. El plazo máximo para resolver sobre la aprobación inicial de planes de desarrollo de iniciativa particular será de tres meses, a contar a partir de su presentación en el registro general del ayuntamiento. Transcurrido este plazo

sin que hubiera recaído resolución expresa, se entenderá otorgada la aprobación inicial del correspondiente instrumento de planeamiento.

2. El plazo para la aprobación definitiva por el ayuntamiento de planes de desarrollo de los planes generales será de seis meses, a contar desde la aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin que se hubiera procedido a la notificación de la resolución, podrá entenderse aprobado definitivamente el plan, siempre que se hubiera realizado el trámite de información pública y se hayan obtenido los informes preceptivos en sentido favorable, de conformidad con la legislación aplicable, o, en su caso, hayan sido solicitados los informes y hubieran transcurrido los plazos para emitirlos.

3. No se aplicará el silencio administrativo positivo cuando los planes o instrumentos contuvieran determinaciones contrarias a la ley, los planes de superior jerarquía o los instrumentos de ordenación del territorio.”

Oleiros, julio de 2023

Por FERNÁNDEZ CARBALLADA Y ASOCIADOS, S.L.P., los arquitectos.

Fdo.: Álvaro Fernández Carballada

Fdo.: Beatriz Aneiros Filgueira

El arquitecto

Fdo: Raúl Graña Gutiérrez

ANEXO. FICHA CATASTRAL

PARCELA E

GOBIERNO
DE ESPAÑA
MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICASECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

RU ALFREDO PEREZ RUBALCABA 33 Suelo SUD-05 PARCELA E
15172 OLEIROS [A CORUÑA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción: 2023

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

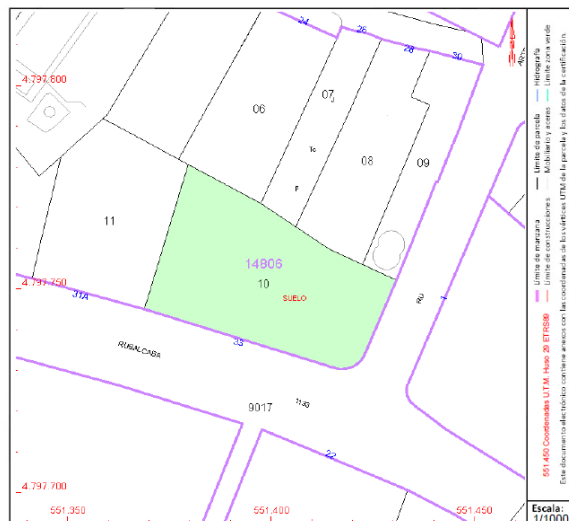
Referencia catastral: 1480610NH5918S0000EF

PARCELA

Superficie gráfica: 1.713 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

Miércoles, 22 de Marzo de 2023