

REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE PARA EL SUELO URBANO PARCELA 147 Y 148 DEL PP "ZAPATEIRA 2", CULLEREDO, A CORUÑA

Promotor:

FELIPE GARCÍA CARNICERO

Arquitectos:

JAVIER VECINO MARTÍN y CARLOS DE FRUTOS GARCÍA

Fecha:

JULIO DE 2021

I. MEMORIA

ÍNDICE

0. ANTECEDENTES

1. DATOS GENERALES

1.1. PROMOTOR.....	3
1.2. TECNICOS REDACTORES	3
1.3. OBJETO DEL ENCARGO.....	3

2. MARCO NORMATIVO

2.1. L.S.G.....	4
2.2. DECRETO 143/2016. REGLAMENTO DE LA LEY 2/2016 DEL SUELO DE GALICIA.....	4
2.3. PLAN PARCIAL "ZAPATEIRA 2".....	6

3. ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL

3.1. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS EXISTENTES.....	8
3.2. ORDENANZA VIVIENDAS AISLADAS	8

4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ORDENACION PROPUESTA

4.1. NORMATIVA URBANÍSTICA	9
----------------------------------	---

5. TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....

12

6. FICHAS CATASTRALES.....

13

7. FOTOGRAFÍAS.....

15

8. INDICE DE PLANOS.....

16

0. ANTECEDENTES

JAVIER VECINO MARTÍN Y CARLOS DE FRUTOS GARCÍA, ARQUITECTOS, COLEGIADOS Nº 2.753 Y Nº 2.935 RESPECTIVAMENTE DEL COAVA Y CON EJERCICIO DE LA PROFESIÓN EN LA PROVINCIA DE VALLADOLID, AUTORES DEL **ESTUDIO DE DETALLE PARA EL SUELO URBANO PARCELA 147 Y 148 DEL PP "ZAPATEIRA 2", CULLEREDO, A CORUÑA**

EXPONEN

- Con fecha 30/07/2020, se presenta telemáticamente el Estudio de Detalle para el suelo urbano de las Parcelas 147 y 148 del PP "Zapateira 2", con número de registro 4546/5623, y número de expediente UAU / 2020/ 377
- Con fecha 04/06/2021, se recibe informe de contestación redactado por Dña. Pilar María Pastor Novo, donde dice textualmente: ".....tendo en conta a natureza regulamentaria do Plan Parcial, infórmase que non se axusta á normativa de aplicación esta previsión dunha altura máxima de 7 metros, polo que se informa desfavorablemente."

EN CONSECUENCIA

Se redacta el presente **REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE PARA EL SUELO URBANO PARCELA 147 Y 148 DEL PP "ZAPATEIRA 2", CULLEREDO, A CORUÑA**.

1. DATOS GENERALES

1.1. PROMOTOR

Se redacta el presente **REFORMADO** Estudio de Detalle a petición de D. Felipe García Carnicero, actuando como propietario de las parcelas 147 y 148 del PP "Zapateira 2", Culleredo, provincia de A Coruña, con domicilio a efectos de notificaciones en Regata Cutty Sark Nº3-1C, A Coruña.

La Ley2/2016 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.

1.2. TECNICOS REDACTORES

Arquitecto: Nombre: CARLOS DE FRUTOS GARCÍA / JAVIER VECINO MARTÍN

Colegiado: COAVA 2935 / COAVA 2753

Dirección: PLAZA MARCOS FERNANDEZ, Nº1, OFICINA 2

Localidad: VALLADOLID

NIF: 45571580-R / 09344509-T

1.3. OBJETO DEL ENCARGO

El objeto del encargo es el dar cumplimiento a las estipulaciones establecidas por el Ayuntamiento de Culleredo, que establece la necesidad de un Estudio de Detalle para concretar más específicamente las condiciones urbanísticas resultantes debido a la agrupación de las parcelas 147 y 148 del PP "Zapateira 2", en Culleredo, A Coruña.

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, y el Plan Parcial "Zapateira 2", de Junio de 2003, en adelante PP, que define la ordenación de la zona 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 nuestro caso simplemente se reordenan los volúmenes edificables debido a la agrupación de las parcelas. Se concretan con más detalle las alineaciones y rasantes ya establecidas en el PP. Así mismo en el punto 2 del mismo artículo se especifica 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 del apartado 2.

2.2. DECRETO 143/2016. REGLAMENTO DE LA LEY 2/2016 DEL SUELO DE GALICIA

El reglamento de la Ley del Suelo de Galicia recoge expresamente para los ESTUDIOS DE DETALLE, tanto el ámbito competencial en el artículo 192, como el contenido documental de los mismos en el art. 193 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 contemplan.

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.

En cuanto a las competencias del Estudio de Detalle, está claro que la ordenación más concreta de los volúmenes ya establecidos por el PP, están dentro de las establecidas por el Reglamento de la Ley del suelo, en el art. 192.

En cuanto al contenido documental aclarar que el presente Estudio de Detalle integra la presente memoria justificativa y los planos a escala 1/200.

2.3. PLAN PARCIAL "ZAPATEIRA 2"

El Plan Parcial "Zapateira 2" de Culleredo, de Junio de 2003 constituye la base de ordenación urbanística del presente Estudio de Detalle.

El PP delimita el ámbito por zonas, uso y tipología; el número total de viviendas que recoge el Plan Parcial es de 190. Se organizan de acuerdo a la topografía y a las condiciones naturales del terreno de la siguiente manera:

- 1- Viviendas adosadas, en número de 114
- 2- Viviendas pareadas, en número de 42
- 3- Viviendas aisladas, en número de 34.

En el cuadro de viviendas aisladas del PP aparecen las parcelas con su superficie objeto de este estudio de detalle de la siguiente manera:

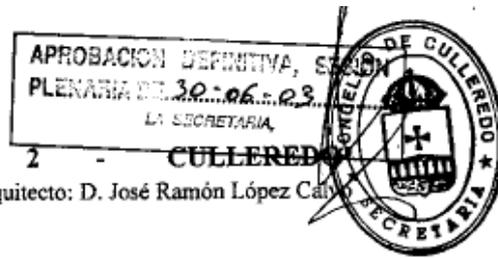
- Parcela 147 : 553 m²
- Parcela 148: 556,50 m²

PLANO Nº 14 DEL PP "ZAPATEIRA 2"



RELACIÓN DE PARCELAS PARA VIVIENDAS AISLADAS SEGÚN PP "ZAPATEIRA 2"

PLAN PARCIAL ZAPATEIRA 2 - CULLEREDO
 Promotor: D. José Manuel Vázquez Paseiro Arquitecto: D. José Ramón López Calvo



3. VIVIENDAS AISLADAS, en número de 34, organizándose en una manzana entre las calles A y B y dos tiras, una en la calle B y otra en el vial principal y la calle A, en el punto más bajo de la urbanización. Al fondo de la calle E se recogen otras dos.

La identificación y superficie se reflejan en el siguiente cuadro:

AISLADOS	
PARCELA	SUPERFICIE (M2)
74	455
75	510
95	342
124	242
137	395
138	341
139	320
140	320
141	320
142	320
143	320
144	320
147	553
148	556.5
149	588.5
150	588.5
151	588.5
152	576
153	783
154	694
155	588.5
156	588.5
157	561
158	512.5
159	1230
160	549
161	587.5
162	822.5
163	943.5
164	737.5
165	511.5
166	656.5
167	501
168	580

3. ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL

3.1. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS EXISTENTES

- Parcela 147: URBANA.- PARCELA Z2-147 DEL SUNP-A-6 denominado ZAPATEIRA-2- CULLEREDO, de quinientos cincuenta y tres metros cuadrados, que linda: Norte, parcela Z2-148; Sur, Este y Oeste, sistema viario interior del polígono.- Usos: Residencial unifamiliar aislado y compatibles.- Edificabilidad máxima: 196 metros cuadrados.- Número de viviendas: 1

Referencia catastral: 5939507NH4953N0001BK

Superficie catastral: 453 m2

- Parcela 148: URBANA.- PARCELA Z2-148 DEL SUNP-A-6 denominado ZAPATEIRA-2- CULLEREDO, de quinientos cincuenta y seis metros con cincuenta decímetros cuadrados, que linda: Norte, parcela Z2-149; Sur, parcela Z2-147; Este, sistema viario interior y Oeste, sistema viario interior del polígono y parcela Z2-158.- Usos: Residencial unifamiliar aislado y compatibles.- Edificabilidad máxima: 196 metros cuadrados.- Número de viviendas: 1.

Referencia catastral: 5939506NH4953N0001AK

Superficie catastral: 556 m2

Para ambas parcelas la ordenanza según el PP es la siguiente:

3.2. ORDENANZA VIVIENDAS AISLADAS

- Los retranqueos vienen indicados en el plano nº 14 de ordenación
- La edificabilidad máxima computable por parcela será de 196 m2
- La ocupación máxima en planta baja será de 120 m2
- Se admite una altura máxima de edificación a cornisa de 6 m (PB + P1º + PBC)
- En las fachadas principales o posteriores se admitirá un voladizo máximo de 1,00 m., situado en las primeras plantas y a un mínimo de 2,60 m. sobre la rasante resultante del terreno.

4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ORDENACIÓN PROPUESTA

Se mantienen todos los parámetros de ordenación definidos en el Plan Parcial. El único objeto de este Estudio de Detalle es la concreción del área de movimiento de la edificación una vez agrupadas las parcelas 147 y 148 del referido PP.

Parcela resultante de agrupación:

AGRUPACIÓN DE LAS PARCELAS Nº147 Y 148 DE LA RUA VICTORIA KENT 1 Y 3 RESPECTIVAMENTE PARA FORMAR LA PARCELA Nº 147A DE LA RUA VICTORIA KENT 1

SUPERFICIE PARCELA RESULTANTE 147A DE LA RUA VICTORIA KENT 1 (453 m²+ 556 m²)= 1.009 m²

- Linderos:
- Norte: Parcela Nº 149 de la Rúa Victoria Kent, nº 5
 - Sur: Sistema Viario, Rúa Juana Capdevielle
 - Este: Sistema Viario, Rúa Victoria Kent
 - Oeste: Sistema Viario, Rúa Juana Capdevielle

4.1. NORMATIVA URBANÍSTICA

Las parcelas objeto de la agrupación están situadas dentro del término municipal de Culleredo, y se rigen por el Plan Parcial " Zapateira 2", Culleredo, aprobado definitivamente en Junio de 2003.

Se encuentran dentro del ámbito denominado Ordenanza Viviendas Aisladas, teniendo la calificación de "suelo urbano".

En este punto, teniendo en cuenta:

Según la LEY 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en su CAPÍTULO II Exigencias técnicas y administrativas de la edificación Artículo 3. Requisitos básicos de la edificación, dice:

1. Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos siguientes:

a) Relativos a la funcionalidad:

a.1) Utilización, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.

a.2) Accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.

a.3) Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

b) Relativos a la seguridad:

b.1) Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

b.2) Seguridad en caso de incendio, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

b.3) Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

c) *Relativos a la habitabilidad:*

c.1) *Higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.*

c.2) *Protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.*

c.3) *Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.*

c.4) *Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.*

2. *El Código Técnico de la Edificación es el marco normativo que establece las exigencias básicas de calidad de los edificios y de sus instalaciones, de tal forma que permite el cumplimiento de los anteriores requisitos básicos. Las normas básicas de la edificación y las demás reglamentaciones técnicas de obligado cumplimiento constituyen, a partir de la entrada en vigor de esta Ley, la reglamentación técnica hasta que se apruebe el Código Técnico de la Edificación conforme a lo previsto en la disposición final segunda de esta Ley. El Código podrá completarse con las exigencias de otras normativas dictadas por las Administraciones competentes y se actualizará periódicamente conforme a la evolución de la técnica y la demanda de la sociedad.*

Y según el CTE:

El CTE es el marco normativo que establece y desarrolla las Exigencias Básicas de calidad de los edificios y sus instalaciones, y que permiten demostrar que se satisfacen los Requisitos Básicos de la edificación, de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. El CTE da entrada a otros documentos que completan el marco reglamentario, los Documentos Reconocidos.

Atendiendo sobre todo a los apartados de la LEY 38/1999, Artículo 3. *Requisitos básicos de la edificación:*

a) *Relativos a la funcionalidad: a.1) Utilización, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.*

Y

b) *Relativos a la habitabilidad*

Se propone una modificación mínima de la Ordenación detallada estipulada en el PP "Zapateira":

1. Referente al área de movimiento de la parcela.

Esta modificación viene ligada a la agrupación de las parcelas. Es evidente que al agrupar las parcelas nº 147 y nº 148 del PP, el área de movimiento sufre una pequeña variación. Lo único que se pretende es unir las dos áreas de movimiento definidas en el actual PP, de manera que respetando el retranqueo de 2,5 m a lindero lateral, el retranqueo de 10,5 m a la Rúa victoria Kent y el fondo edificable de 12,00 metros desde el retranqueo antes citado de 10,5 m, de la parcela nº 148; **se propone una distancia de 20 metros, desde el retranqueo de 2,5 m a lindero lateral antes citado, paralela a la Rúa Victoria Kent, para crear un área de movimiento de 12,00 x 20,00 metros, un total de 240 metros cuadrados**, igualando así la suma de las ocupaciones de las dos parcelas nº 147 y nº 148 individualmente que ahora mismo es de 120 m2 cada una, según el PP vigente (**plano nº 6 del presente Estudio de detalle**)

La **edificabilidad** de la parcela resultante es la suma de la edificabilidad de las parcelas existentes

Con todo ello, tenemos lo siguiente:

CONDICIONES PARTICULARES DE APLICACIÓN Y FICHA URBANÍSTICA

Ordenanza viviendas aisladas	Parcela 147	Parcela 148	Parcela Resultante (147 + 148)
Los retranqueos vienen indicados en el plano nº 14 de ordenación	Retranqueo a lindero lateral: 2,5 m Retranqueo a Rúa Victoria Kent: 10,5 m	Retranqueo a linderos laterales: 2,5 m Retranqueo a Rúa Victoria Kent: 10,5 m Retranqueo a lindero posterior: 16,72 m	Retranqueo a lindero lateral: 2,5 m Retranqueo a Rúa Victoria Kent: 10,5 m Retranqueo a lindero posterior: 16,72 m
La edificabilidad máxima computable por parcela será de 196 m ²	196 m ²	196 m ²	392 m²
La ocupación máxima en planta baja será de 120 m ²	120 m ²	120 m ²	240 m²
Se admite una altura máxima de edificación a cornisa de 6 m (PB + P1º + PBC)	6m (PB + P1º + PBC)	6m (PB + P1º + PBC)	6m (PB + P1º + PBC)
En las fachadas principales o posteriores se admitirá un voladizo máximo de 1,00 m., situado en las primeras plantas y a un mínimo de 2,60 m. sobre la rasante resultante del terreno.	En las fachadas principales o posteriores se admitirá un voladizo máximo de 1,00 m., situado en las primeras plantas y a un mínimo de 2,60 m. sobre la rasante resultante del terreno.	En las fachadas principales o posteriores se admitirá un voladizo máximo de 1,00 m., situado en las primeras plantas y a un mínimo de 2,60 m. sobre la rasante resultante del terreno.	En las fachadas principales o posteriores se admitirá un voladizo máximo de 1,00 m., situado en las primeras plantas y a un mínimo de 2,60 m. sobre la rasante resultante del terreno.

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.

En Valladolid, Julio de 2021

Firmado, Los Arquitectos.

D. Carlos de Frutos García / D. Javier Vecino Martín

6. FICHAS CATASTRALES

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

MINISTERIO
DE HACIENDA

GOBIERNO
DE ESPAÑA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5939507NH4953N0001BK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
RU VICTORIA KENT 1 Suelo PP ZAPATEIRA2 PARCELA 147

15199 CULLEREDO [A CORUÑA]

USO PRINCIPAL
Suelo sin edif.

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN

SUPERFICIE CONSTRUIDA INT.

Martes , 7 de Abril de 2020

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
RU VICTORIA KENT 1 PP ZAPATEIRA2 PARCELA 147
CULLEREDO [A CORUÑA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA INT.

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA INT. TIPO DE FINCA
453

Suelo sin edificar

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.

Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcción
- Mobilización y aeras
- Límite zona verde
- Hidrografía

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5939506NH4953N0001AK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
RU VICTORIA KENT 3 Suelo PP ZAPATEIRA2 PARCELA 148
15199 CULLEREDO [A CORUÑA]

USO PRINCIPAL
Suelo sin edif.

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

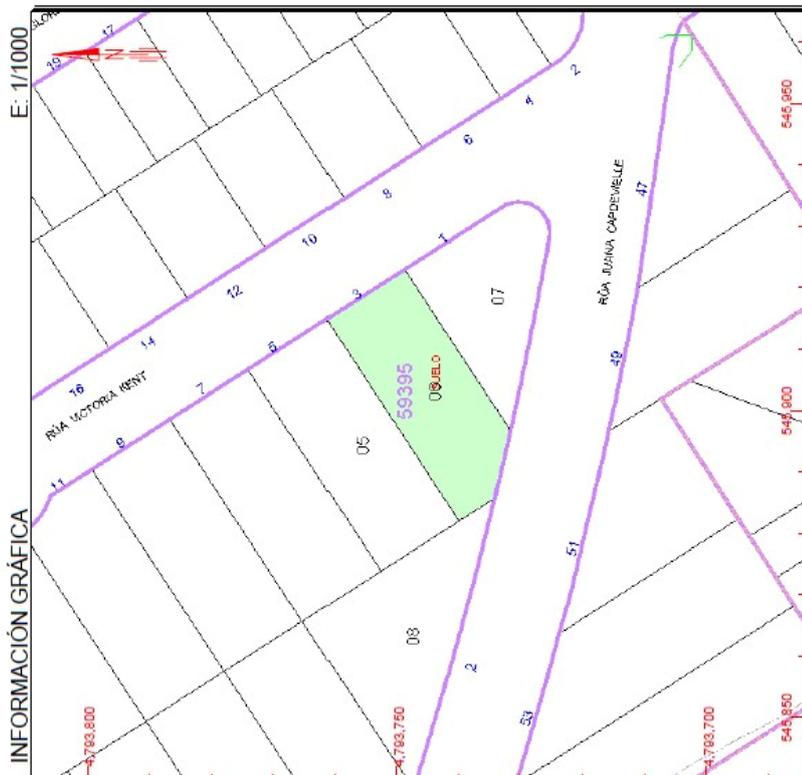
PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
RU VICTORIA KENT 3 PP ZAPATEIRA2 PARCELA 148
CULLEREDO [A CORUÑA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA
556

Suelo sin edificar



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.

- 5445,950 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETR389
- 5445,950 Límite de Manzana
 - 5445,950 Límite de Parcela
 - 5445,950 Límite de Construcciones
 - 5445,950 Mobiliario y aeras
 - 5445,950 Límite zona verde
 - 5445,950 Hidrografía

Martes, 7 de Abril de 2020

7. FOTOGRAFIAS



CRUCE RUA VICTORIA KENT CON RUA JUANA CAPDEVIELLE



VISTA DESDE LA PARCELA 148 HACIA EL CRUCE RUA VICTORIA KENT CON RUA JUANA CAPDEVIELLE

8. INDICE DE PLANOS

PLANO 01: SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO, PLANO DE ORDENACIÓN. PP "ZAPATEIRA 2". E VARIAS

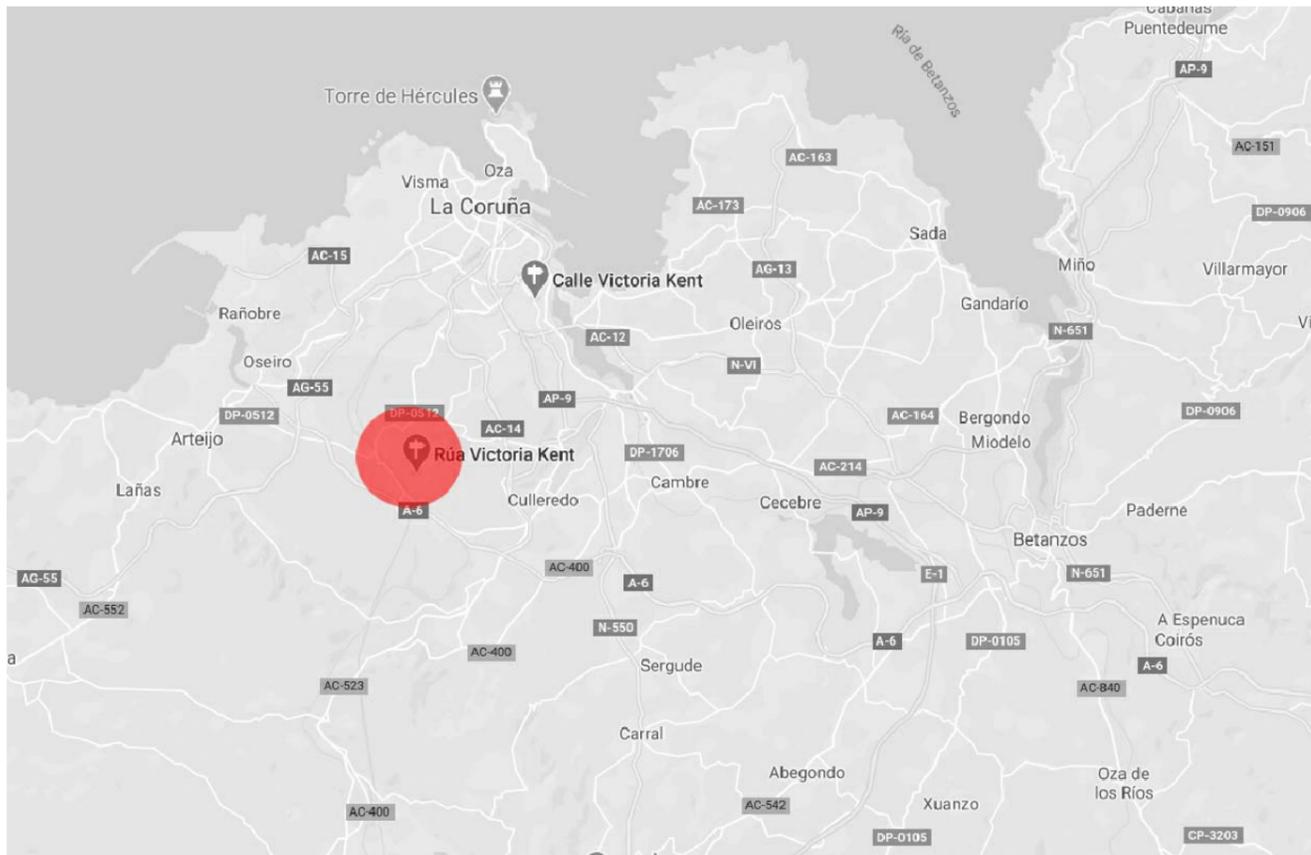
PLANO 02: FICHAS CATASTRALES. PLANOS DE LINDEROS. E 1/200

PLANO 03: PARCELAS EXISTENTES. COTAS Y SUPERFICIES. ORDENANZA DE APLICACIÓN. E 1/200

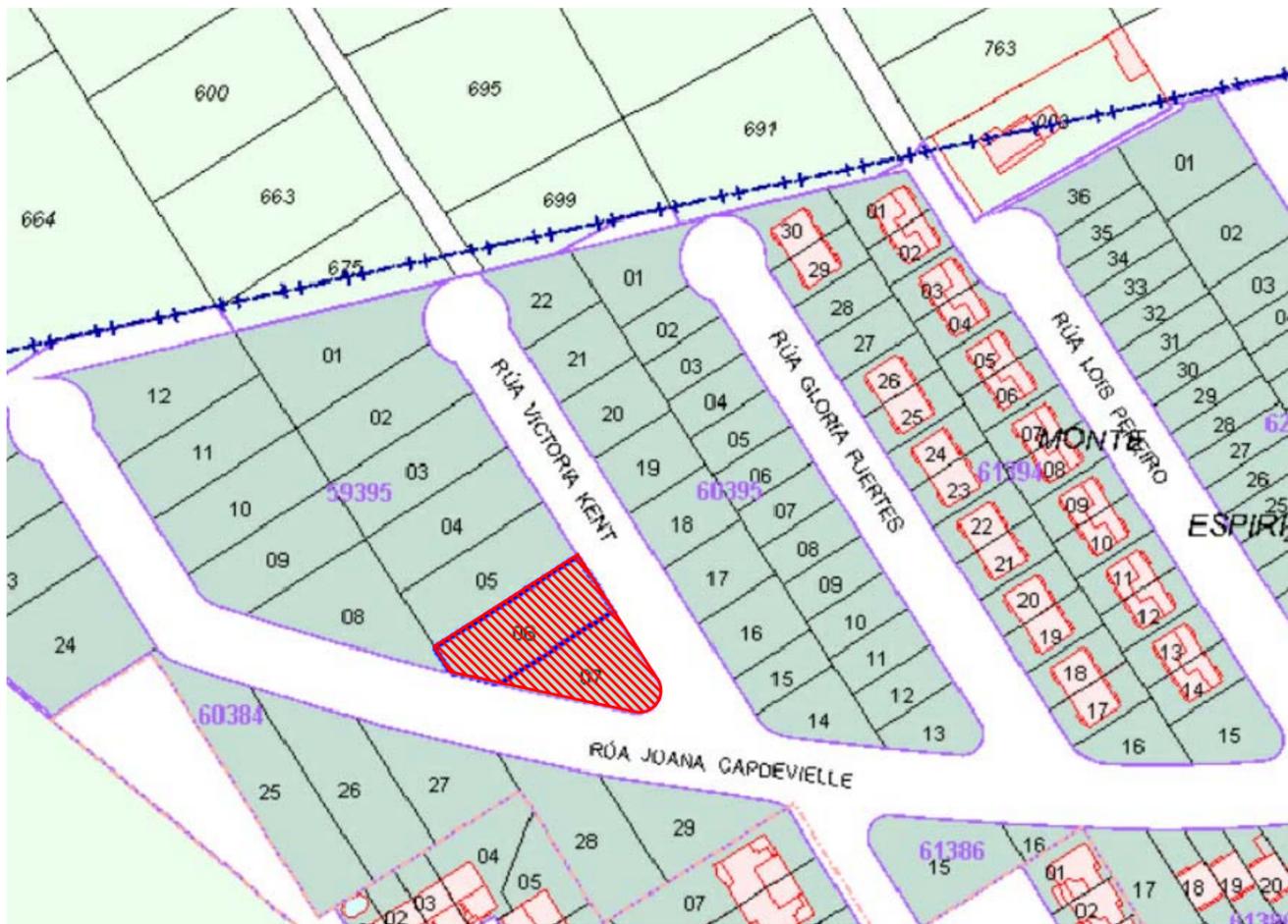
PLANO 04: PARCELAS 147 Y 148 SEGÚN PP "ZAPATEIRA 2". AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN. E 1/200

PLANO 05: PARCELA RESULTANTE DE LA AGRUPACIÓN. COTAS Y SUPERFICIES. ORDENANZA DE APLICACIÓN. E 1/200

PLANO 06: PARCELA RESULTANTE DE LA AGRUPACIÓN. AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN. E 1/200



SITUACION_ ESCALA: VARIAS



EMPLAZAMIENTO SOBRE PLANO CATASTRAL_ ESCALA: VARIAS

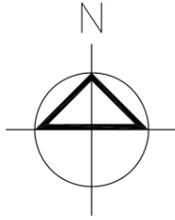


- ADOSADAS 
- PAREADAS 
- AISLADAS 

 PARCELAS

EMPLAZAMIENTO. PLANO DE ORDENACIÓN. PP "ZAPATEIRA 2" _ ESCALA: VARIAS

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL SUELO URBANO PARCELA 147 Y 148 DE PP "ZAPATEIRA 2"		
CULLEREDO, A CORUÑA		JULIO 2021
PLANO SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO	ESCALA VARIAS	NÚMERO 01
PLANO DE ORDENACIÓN. PP "ZAPATEIRA 2"		
PROMOTOR	ARQUITECTOS	
FELIPE GARCÍA CARNICERO	CARLOS DE FRUTOS GARCÍA	JAVIER VECINO MARTÍN



PARCELA Nº149

PARCELA Nº148
RUA VICTORIA KENT, Nº3

PARCELA Nº147
RUA VICTORIA KENT, Nº1

RUA VICTORIA KENT

RUA JUANA CAPDEVIELLE

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5939507N4953N0001BK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

UBICACIÓN:
RUA VICTORIA KENT 1 Suelo PP ZAPATERAJ PARCELA 147
[15199 CULLEREDO (A CORUÑA)]

USO DESTINADO:
Suelo sin edif. No construido

COMPONENTE DE PARTICIPACIÓN:
100,000000

PARCELA CATASTRAL

UBICACIÓN:
RUA VICTORIA KENT 1 PP ZAPATERAJ PARCELA 147
[CULLEREDO (A CORUÑA)]

USO DESTINADO:
Suelo sin edificar

COMPONENTE DE PARTICIPACIÓN:
453

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

Martes, 7 de Abril de 2020

FICHA CATASTRAL. PARCELA Nº147, RUA VICTORIA KENT, Nº 1

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5939506N4953N0001AK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

UBICACIÓN:
RUA VICTORIA KENT 3 Suelo PP ZAPATERAJ PARCELA 148
[15199 CULLEREDO (A CORUÑA)]

USO DESTINADO:
Suelo sin edif. No construido

COMPONENTE DE PARTICIPACIÓN:
100,000000

PARCELA CATASTRAL

UBICACIÓN:
RUA VICTORIA KENT 3 PP ZAPATERAJ PARCELA 148
[CULLEREDO (A CORUÑA)]

USO DESTINADO:
Suelo sin edificar

COMPONENTE DE PARTICIPACIÓN:
556

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

Martes, 7 de Abril de 2020

FICHA CATASTRAL. PARCELA Nº148, RUA VICTORIA KENT, Nº 3

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL SUELO URBANO PARCELA 147 Y 148 DE PP "ZAPATEIRA 2"
CULLEREDO, A CORUÑA

JULIO 2021

PLANO FICHAS CATASTRALES
PLANO DE LINDEROS.

ESCALA 1/200

NÚMERO 02

PROMOTOR

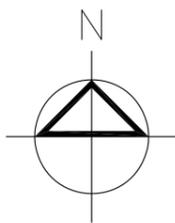
ARQUITECTOS

FELIPE GARCÍA CARNICERO

CARLOS DE FRUTOS GARCÍA

JAVIER VECINO MARTÍN

PLANO DE LINDEROS. ESCALA:1/200



PARCELA Nº149

A (545914.91 4793761.56)

B (545923.07 4793748.98)

(545882.00 4793740.21)

PARCELA Nº148
ORDENANZA VIVIENDA AISLADA

PARCELA Nº147
ORDENANZA VIVIENDA AISLADA

C (545933.27 4793733.26)

(545885.75 4793734.44)

(545896.76 4793731.91)

D (545928.52 4793725.57)

RUA JUANA CAPDEVIELLE

RUA VICTORIA KENT

Nº 3

Nº 1

G

F

E

C

D

39.24

39.85

34.63

42.02

31.29

15.02

19.04

6.93

11.22

24.08

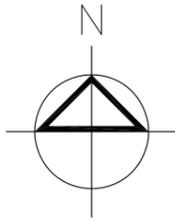
36.72

32.22

R5.00

- SUPERFICIE DE PARCELA 147 (B-C-D-E-B)= 453 M2
- SUPERFICIE DE PARCELA 148 (A-B-E-F-G-A)= 556 M2

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL SUELO URBANO PARCELA 147 Y 148 DE PP "ZAPATEIRA 2"		
CULLEREDO, A CORUÑA		JULIO 2021
PLANO	PARCELAS EXISTENTES COTAS Y SUPERFICIES. ORDENANZA DE APLICACIÓN	ESCALA 1/200
		NÚMERO 03
PROMOTOR	ARQUITECTOS	
FELIPE GARCÍA CARNICERO	CARLOS DE FRUTOS GARCÍA	JAVIER VECINO MARTÍN



PARCELA Nº149

PARCELA Nº148

PARCELA Nº147

RUA VICTORIA KENT

RUA JUANA CAPDEVIELLE

CONDICIONES PARTICULARES DE APLICACIÓN Y FICHA URBANÍSTICA

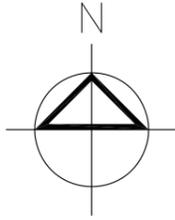
Ordenanza viviendas aisladas	Parcela 147	Parcela 148
Los retranqueos vienen indicados en el plano nº 14 de ordenación	Retranqueo a linder lateral: 2,5 m Retranqueo a Rua Victoria Kent: 10,5 m	Retranqueo a linderos laterales: 2,5 m Retranqueo a Rua Victoria Kent: 10,5 m Retranqueo a linder posterior: 16,72 m
La edificabilidad máxima computable por parcela será de 196 m2	196 m2	196 m2
La ocupación máxima en planta baja será de 120 m2	120 m2	120 m2
Se admite una altura máxima de edificación a cornisa de 6 m (PB + P1° + PBC)	6m (PB + P1° + PBC)	6m (PB + P1° + PBC)
En las fachadas principales o posteriores se admitirá un voladizo máximo de 1,00 m., situado en las primeras plantas y a un mínimo de 2,60 m. sobre la rasante resultante del terreno.	En las fachadas principales o posteriores se admitirá un voladizo máximo de 1,00 m., situado en las primeras plantas y a un mínimo de 2,60 m. sobre la rasante resultante del terreno.	En las fachadas principales o posteriores se admitirá un voladizo máximo de 1,00 m., situado en las primeras plantas y a un mínimo de 2,60 m. sobre la rasante resultante del terreno.

 AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN SEGUN PP "ZAPATEIRA 2"

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL SUELO URBANO PARCELA 147 Y 148 DE PP "ZAPATEIRA 2"
CULLEREDO, A CORUÑA JULIO 2021

PLANO PARCELAS 147 Y 148 SEGUN PP "ZAPATEIRA 2" ESCALA 1/200
AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION NÚMERO 04

PROMOTOR	ARQUITECTOS	
FELIPE GARCÍA CARNICERO	CARLOS DE FRUTOS GARCÍA	JAVIER VECINO MARTÍN



PARCELA Nº149

A (545914.91 4793761.56)

RUA VICTORIA KENT

39.24

39.85

34.06

38.50

(545882.00 4793740.21)

PARCELA Nº147 + PARCELA Nº148
ORDENANZA VIVIENDA AISLADA

E

6.93

51.96

D

(545885.75 4793734.44)

B

(545933.27 4793733.26)

43.44

R5.00

C

(545928.52 4793725.57)

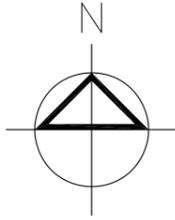
RUA JUANA CAPDEVIELLE

 SUPERFICIE DE PARCELA RESULTANTE (A-B-C-D-E-A)= 1.009 M2

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL SUELO URBANO PARCELA 147 Y 148 DE PP "ZAPATEIRA 2"
CULLEREDO, A CORUÑA JULIO 2021

PLANO PARCELA RESULTANTE DE LA AGRUPACIÓN ESCALA 1/200
COTAS Y SUPERFICIES. ORDENANZA DE APLICACIÓN NÚMERO **05**

PROMOTOR		ARQUITECTOS	
FELIPE GARCÍA CARNICERO		CARLOS DE FRUTOS GARCÍA	JAVIER VECINO MARTÍN



PARCELA Nº149

PARCELA RESULTANTE
AREA DE MOVIMIENTO

RUA VICTORIA KENT

RUA JUANA CAPDEVIELLE

CONDICIONES PARTICULARES DE APLICACIÓN Y FICHA URBANÍSTICA

Ordenanza viviendas aisladas	Parcela 147	Parcela 148	Parcela Resultante (147 + 148)
Los retranqueos vienen indicados en el plano nº 14 de ordenación	Retranqueo a lindero lateral: 2,5 m Retranqueo a Rúa Victoria Kent: 10,5 m	Retranqueo a linderos laterales: 2,5 m Retranqueo a Rúa Victoria Kent: 10,5 m Retranqueo a lindero posterior: 16,72 m	Retranqueo a lindero lateral: 2,5 m Retranqueo a Rúa Victoria Kent: 10,5 m Retranqueo a lindero posterior: 16,72 m
La edificabilidad máxima computable por parcela será de 196 m ²	196 m ²	196 m ²	392 m²
La ocupación máxima en planta baja será de 120 m ²	120 m ²	120 m ²	240 m²
Se admite una altura máxima de edificación a cornisa de 6 m (PB + P1º + PBC)	6m (PB + P1º + PBC)	6m (PB + P1º + PBC)	6m (PB + P1º + PBC)
En las fachadas principales o posteriores se admitirá un voladizo máximo de 1,00 m., situado en las primeras plantas y a un mínimo de 2,60 m. sobre la rasante resultante del terreno.	En las fachadas principales o posteriores se admitirá un voladizo máximo de 1,00 m., situado en las primeras plantas y a un mínimo de 2,60 m. sobre la rasante resultante del terreno.	En las fachadas principales o posteriores se admitirá un voladizo máximo de 1,00 m., situado en las primeras plantas y a un mínimo de 2,60 m. sobre la rasante resultante del terreno.	En las fachadas principales o posteriores se admitirá un voladizo máximo de 1,00 m., situado en las primeras plantas y a un mínimo de 2,60 m. sobre la rasante resultante del terreno.

 AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN EN PARCELA RESULTANTE

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL SUELO URBANO PARCELA 147 Y 148 DE PP "ZAPATEIRA 2"
CULLEREDO, A CORUÑA JULIO 2020

PLANO PARCELA RESULTANTE DE LA AGRUPACIÓN ESCALA 1/200
AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION NÚMERO **06**

PROMOTOR	ARQUITECTOS	
FELIPE GARCÍA CARNICERO	CARLOS DE FRUTOS GARCÍA	JAVIER VECINO MARTÍN