



ADMINISTRACIÓN LOCAL

MUNICIPAL

ARTEIXO

Urbanismo

Aprobación definitiva do Estudo de Detalle para o reaxuste de aliñacións, o axuste de rasantes interiores e a reordenación de volumes en parcelas da fase 2 do Plan parcial Zapateira 1, por instancia de Invertia Estate, S.L.

Procedemento.- Estudo de Detalle

Expediente Urbanismo. - 2024/U051/000001

Ref.- LACC/plb

O Pleno do Concello de Arteixo en sesión ordinaria celebrada o 29 de xaneiro de 2026 adoptou o acordo de aprobación definitiva do Estudo de Detalle para o reaxuste de aliñacións, o axuste de rasantes interiores e a reordenación de volumes en parcelas da fase 2 do Plan parcial Zapateira 1, por instancia de Invertia Estate, S.L.

O acordo notificouse persoalmente a todos os interesados e publicouse anuncio no DOG Núm. 74 de 22 de abril de 2026.

O Pleno do Concello de Arteixo en sesión ordinaria celebrada o 30 de xuño de 2026, adoptou o acordo de aprobación definitiva segunda do Estudo de Detalle para o reaxuste de aliñacións, o axuste de rasantes interiores e a reordenación de volumes en parcelas da fase 2 do Plan parcial Zapateira 1, por instancia de Invertia Estate, S.L.

Por resolución da directora xeral de Urbanismo do 4 de agosto de 2026 procedeuse á inscrición do estudo de detalle para o reaxuste de aliñacións, o axuste de rasantes interiores e a reordenación de volumes en parcelas da fase 2 do Plan parcial Zapateira 1, do Concello de Arteixo, no Rexistro de Ordenación do Territorio e Planeamento Urbanístico de Galicia, co número de rexistro ROTPG/P/60/2026, da Sección II, do Libro I, Tomo V, folla rexistral nº 98.

Pode consultarse a documentación íntegra na seguinte ligazón: <https://territoriourbanismo.xunta.gal/es/territorio-y-urbanismo/registro-de-ordenacion-del-territorio-y-urbanismo/buscador?concello=517&order=data&sort=DESC>

De conformidade co previsto no artigo 82.3 da Lei 2/2016 do 10 de febreiro do solo de Galicia e o artigo 70 da Lei 7/1985, de 2 de abril, reguladora das Bases de Réxime Local, procédese á publicación íntegra do documento que contén a normativa e as ordenanzas do Estudo de Detalle definitivamente aprobado.

Contra as disposicións da normativa aprobada poderase interpoñer directamente recurso contencioso administrativo ante o Tribunal Superior de Xustiza de Galicia no prazo de dous meses, contado a partir do día seguinte ao da publicación deste anuncio no Boletín Oficial da Provincia.

Asinado o 22/09/2026 en Arteixo

O Alcalde

P.D. (Decreto 1243/2025 de 08/05/2025)

Luis Alberto Castro Calvete

Concelleiro delegado en materia de Urbanismo

NORMATIVA:**Objeto**

El <<Estudio de Detalle para el reajuste de alineaciones, el ajuste de rasantes interiores y la reordenación de volúmenes edificables en parcelas de la Fase 2 del Plan Parcial “Zapateira 1”>> se redacta con el objeto de reajustar las alineaciones y ajustar las rasantes interiores de 114 parcelas privadas así como de parte de la parcela de titularidad pública municipal denominada “Espacios Libres” de la Fase 2 del Plan Parcial “Zapateira 1”; las cuales presentan un fuerte desnivel respecto de los viarios contemplados en el mismo; y de reordenar los volúmenes edificables en las parcelas privadas en función de las rasantes ajustadas; todo ello al amparo de lo dispuesto en el apartados 1 a) y b) del artículo 79 Ley 2/2016 del Suelo de Galicia (en adelante, LSG 2016) y en los subapartados a.1), a.2) y b.1) del apartado 1 del artículo 192 del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia (en adelante RLSG 2016).

Consiguientemente, se reajustan las alineaciones definidas en el vigente <<Plan Parcial “Zapateira-1”. Ayuntamiento de Arteixo>>; se ajustan las rasantes interiores de parcela a la realidad física existente y se establecen las cotas de implantación de los volúmenes edificables a resultas de dicho ajuste; y se reordenan los volúmenes edificables en las parcelas privadas en función de las rasantes ajustadas, con el consiguiente reajuste de la línea de fachada definida en el vigente <<Plan Parcial “Zapateira-1”. Ayuntamiento de Arteixo>>.

En lo relativo al reajuste de alineaciones definidas en el vigente <<Plan Parcial “Zapateira-1”. Ayuntamiento de Arteixo>>; se reajustan las mismas a la realidad viaria resultante de lo señalado en el apartado 7.2.2 siguiente.

Por lo que respecta al ajuste de las rasantes interiores de parcela a la realidad física existente y al establecimiento de las cotas de implantación de los volúmenes edificables a resultas de dicho ajuste; en unas parcelas se establece una plataforma de implantación de la edificación quebrada a dos niveles para mayor integración topográfica y, en otras, se establece una única plataforma de implantación de la edificación.

Estas plataformas de implantación son las que se consideran a los efectos de determinación de la planta baja.

Finalmente, con la reordenación de los volúmenes edificables en las parcelas privadas en función de las rasantes ajustadas se definen los sólidos capaces en cada parcela con la altura máxima fijada en cada una de las ordenanzas específicas de aplicación resultantes del <<Plan Parcial “Zapateira-1”. Ayuntamiento de Arteixo>> aprobado definitivamente el 29 de septiembre de 1.997 y se reajustan las líneas de fachada definidas en este último.

En los planos de ordenación se incorporan los perfiles orientativos de la edificación, los cuales deberán ser finalmente definidos en el correspondiente proyecto de edificación, respetando los parámetros determinados en el presente Estudio de Detalle.

Ámbito, parcelario catastral y estructura de la propiedad

El ámbito del Estudio de Detalle se corresponde con 114 parcelas catastrales -de 41.786,21 m2 de superficie conjunta-, en las cuales se opera el reajuste alineaciones, el ajuste de rasantes interiores y la reordenación de volúmenes; y con parte de la parcela de titularidad pública municipal denominada “Espacios Libres” - 5.353,65 m2 de superficie- en la que se opera el reajuste alineaciones y el ajuste de rasantes interiores; todo ello conforme al objeto del presente Estudio de Detalle identificado en el apartado 1 anterior; representando una superficie total de 47.139,86 m2.

A continuación, se relacionan las parcelas que conforman el ámbito objeto del presente documento, con expresión de su número de parcela -resultante de los instrumentos de planeamiento y gestión vigentes-; referencia catastral; número de finca registral (constando todas las fincas registrales relacionadas inscritas en el Registro de la Propiedad de Arteixo); propietario, titular catastral y registral; superficie; y edificabilidad -resultante del <<Plan Parcial “Zapateira-1”. Ayuntamiento de Arteixo>> vigente-.

Nº PARCELA	PARCELA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	PROPIETARIO / TITULAR REGISTRAL Y CATASTRAL	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD (m2)
1	6643822NH4964S0001JQ	30902	"INVERTIA ESTATE, S.L"	955,80	211,72
2	6643821NH4964S0001IQ	30903	"INVERTIA ESTATE, S.L"	959,25	211,72
3	6643820NH4964S0001XQ	30904	"INVERTIA ESTATE, S.L"	1.047,92	211,72
4	6643819NH496480001JQ	30905	"INVERTIA ESTATE, S.L"	972,20	211,72
5	6643818NH4964S0001IQ	30906	"INVERTIA ESTATE, S.L"	875,54	211,72
6	6643817NH4964S0001XQ	30907	"INVERTIA ESTATE, S.L"	804,54	211,72
7	6643816NH4964S0001DQ	30908	"INVERTIA ESTATE, S.L"	759,02	211,72
8	6643815NH4964S0001RQ	30909	"INVERTIA ESTATE, S.L"	739,55	211,72
9	6643814NH4964S0001KQ	30910	"INVERTIA ESTATE, S.L"	736,98	211,72
10	6643813NH4964S0001OQ	30911	"INVERTIA ESTATE, S.L"	738,62	211,72
11	6643812NH4964S0001MQ	30912	"INVERTIA ESTATE, S.L"	739,17	211,72
12	6643811NH4964S0001FQ	30913	"INVERTIA ESTATE, S.L"	740,64	211,72
13	6643810NH4954S0001TQ	30914	"INVERTIA ESTATE, S.L"	741,71	211,72
14	6643809NH4964S0001MQ	30915	"INVERTIA ESTATE, S.L"	742,80	211,72
15	6643808NH4964S0001FQ	30916	"INVERTIA ESTATE, S.L"	743,72	211,72
16	6643807NH4964S0001TQ	30917	"INVERTIA ESTATE, S.L"	745,20	211,72
17	6643806NH4964S0001LQ	30918	"INVERTIA ESTATE, S.L"	653,27	211,72
71	6541706NH4964S0001DQ	30972	"INVERTIA ESTATE, S.L"	355,26	137,45
72	6541705NH4964S0001RQ	30973	"INVERTIA ESTATE, S.L"	330,56	137,45
77	6541407NH4964S0001PQ	30978	"INVERTIA ESTATE, S.L"	372,23	137,45
78	6541408NH4964S0001LQ	30979	"INVERTIA ESTATE, S.L"	324,46	137,45
79	6541409NH4964S0001TQ	30980	"INVERTIA ESTATE, S.L"	324,46	137,45
80	6541410NH4964S0001PQ	30981	"INVERTIA ESTATE, S.L"	324,46	137,45
81	6541411NR4964S0001LQ	30982	"INVERTIA ESTATE, S.L"	321,17	137,45
83	6541406NH4964S0001QQ	30984	"INVERTIA ESTATE, S.L"	326,91	137,45
84	6541405NH4964S0001GQ	30985	"INVERTIA ESTATE, S.L"	324,46	137,45
85	6541404NH4964S0001YQ	30986	"INVERTIA ESTATE, S.L"	324,46	137,45
86	6541403NH4964S0001BQ	30987	"INVERTIA ESTATE, S.L"	324,46	137,45
87	6541402NH4964S0001AQ	30988	"INVERTIA ESTATE, S.L"	324,46	137,45
88	6541401NH4964S0001WQ	30989	"INVERTIA ESTATE, S.L"	402,41	137,45
89	6542106NH4964S0001JQ	30990	"INVERTIA ESTATE, S.L"	327,49	137,45
90	6542107NH4964S0001EQ	30991	"INVERTIA ESTATE, S.L"	283,72	137,45
91	6542108NH4964S0001SQ	30992	"INVERTIA ESTATE, S.L"	404,15	137,45

Nº PARCELA	PARCELA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	PROPIETARIO / TITULAR REGISTRAL Y CATASTRAL	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD (m2)
92	6542109NH4964S0001ZQ	30993	"INVERTIA ESTATE, S.L"	427,37	137,45
93	6542110NH4964S0001EQ	30994	"INVERTIA ESTATE, S.L"	331,54	137,45
94	6542111NH4964S0001SQ	30995	"INVERTIA ESTATE, S.L"	584,51	137,45
95	6542105NH4964S0001IQ	30996	"INVERTIA ESTATE, S.L"	374,48	137,45
96	6542104NH4964S0001XQ	30997	"INVERTIA ESTATE, S.L"	288,74	137,45
97	6542103NH4964S0001DQ	30998	"INVERTIA ESTATE, S.L"	411,67	137,45
98	6542102NH4964S0001RQ	30999	"INVERTIA ESTATE, S.L"	436,17	137,45
99	6542101NH4964S0001KQ	31000	"INVERTIA ESTATE, S.L"	565,45	137,45
100	6442505NH4964S0001OQ	31001	"INVERTIA ESTATE, S.L"	320,06	137,45
101	6442506NH4964S0001KQ	31002	"INVERTIA ESTATE, S.L"	351,92	137,45
102	6442507NH4964S0001RQ	31003	"INVERTIA ESTATE, S.L"	388,03	137,45
103	6442508NH4964S0001DQ	31004	"INVERTIA ESTATE, S.L"	469,59	137,45
104	6442504NH4964S0001MQ	31005	"INVERTIA ESTATE, S.L"	329,86	137,45
105	6442503NH4964S0001FQ	31006	"INVERTIA ESTATE, S.L"	352,23	137,45
106	6442502NH4964S0001TQ	31007	"INVERTIA ESTATE, S.L"	386,10	137,45
107	6442501NH4964S0001LQ	31008	"INVERTIA ESTATE, S.L"	473,68	137,45
108	6443904NH4964S0001ZQ	31009	"INVERTIA ESTATE, S.L"	465,32	137,45
109	6443905NH4964S0001UQ	31010	"INVERTIA ESTATE, S.L"	265,06	137,45
110	643906NH4964S0001HQ	31011	"INVERTIA ESTATE, S.L"	474,26	137,45
111	6443903NH4964S0001SQ	31012	"INVERTIA ESTATE, S.L"	392,33	137,45
112	6443902NH4964S0001EQ	31013	"INVERTIA ESTATE, S.L"	259,32	137,45
113	6443901NH4964S0001JQ	31014	"INVERTIA ESTATE, S.L"	426,41	137,45
114	6445727NH4964S0001GQ	31015	"INVERTIA ESTATE, S.L"	494,52	137,45
115	6445735NH4964S0001FQ	31016	"INVERTIA ESTATE, S.L"	306,12	137,45
116	6445736NH4964S0001MQ	31017	"INVERTIA ESTATE, S.L"	462,96	137,45
117	6643012NH4964S0001FQ	31018	"INVERTIA ESTATE, S.L"	290,12	137,45
118	6643011NH4964S0001TQ	31019	"INVERTIA ESTATE, S.L"	281,09	137,45
119	6643010NH4964S0001LQ	31020	"INVERTIA ESTATE, S.L"	274,50	137,45
120	6643009NH4964S0001FQ	31021	"INVERTIA ESTATE, S.L"	283,88	137,45
121	6643008NH4964S0001TQ	31022	"INVERTIA ESTATE, S.L"	283,64	137,45
122	6643007NH4964S0001LQ	31023	"INVERTIA ESTATE, S.L"	282,62	137,45
123	6643006NH4964S0001PQ	31024	"INVERTIA ESTATE, S.L"	281,85	137,45
124	6643005NH4964S0001QQ	31025	"INVERTIA ESTATE, S.L"	280,56	137,45
125	6643004NH4964S0001GQ	31026	"INVERTIA ESTATE, S.L"	279,35	137,45

Nº PARCELA	PARCELA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	PROPIETARIO / TITULAR REGISTRAL Y CATASTRAL	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD (m2)
126	6643003NH4964S0001YQ	31027	"INVERTIA ESTATE, S.L"	278,25	137,45
127	6643002NH4964S0001BQ	31028	"INVERTIA ESTATE, S.L"	277,91	137,45
128	6643001NH4964S0001AQ	31029	"INVERTIA ESTATE, S.L"	278,73	137,45
141	6643013NH4964S0001MQ	31042	"INVERTIA ESTATE, S.L"	418,96	137,45
142	6643014NH4964S0001OQ	31043	"INVERTIA ESTATE, S.L"	293,45	137,45
143	6643015NH4964S0001KQ	31044	"INVERTIA ESTATE, S.L"	293,95	137,45
144	6643016NH4964S0001RQ	31045	"INVERTIA ESTATE, S.L"	319,50	137,45
145	6643017NH4964S0001DQ	31046	"INVERTIA ESTATE, S.L"	355,95	137,45
146	6643018NH4964S0001XQ	31047	"INVERTIA ESTATE, S.L"	225,46	137,45
147	6643019NH4964S0001IQ	31048	"INVERTIA ESTATE, S.L"	282,11	137,45
148	6643020NH4964S0001DQ	31049	"INVERTIA ESTATE, S.L"	249,77	137,45
149	6643021NH4964S0001XQ	31050	"INVERTIA ESTATE, S.L"	276,18	137,45
150	6643022NH4964S0001IQ	31051	"INVERTIA ESTATE, S.L"	234,74	137,45
151	6643023NH4964S0001JQ	31052	"INVERTIA ESTATE, S.L"	233,67	137,45
152	6643024NH4964S0001EQ	31053	"INVERTIA ESTATE, S.L"	239,12	137,45
153	6643025NH4964S0001SQ	31054	"INVERTIA ESTATE, S.L"	245,03	137,45
154	6643026NH4964S0001ZQ	31055	"INVERTIA ESTATE, S.L"	288,28	137,45
167	6543915NH4964S0001HQ	31068	"INVERTIA ESTATE, S.L"	293,01	125,21
168	6543914NH4964S0001UQ	31069	"INVERTIA ESTATE, S.L"	185,10	125,21
169	6543913NH4964S0001ZQ	31070	"INVERTIA ESTATE, S.L"	169,40	125,21
170	6543912NH4964S0001SQ	31071	"INVERTIA ESTATE, S.L"	194,91	125,21
171	6543911NH4964S0001EQ	31072	"INVERTIA ESTATE, S.L"	182,87	125,21
172	6543910NH4964S0001JQ	31073	"INVERTIA ESTATE, S.L"	192,53	125,21
173	6543909NH4964S0001SQ	31074	"INVERTIA ESTATE, S.L"	194,69	125,21
174	6543908NH4964S0001EQ	31075	"INVERTIA ESTATE, S.L"	189,61	125,21
175	6543907NH4964S0001JQ	31076	"INVERTIA ESTATE, S.L"	176,67	125,21
176	6543906NH4964S0001IQ	31077	"INVERTIA ESTATE, S.L"	156,32	125,21
177	6543905NH4964S0001XQ	31078	"INVERTIA ESTATE, S.L"	192,08	125,21
178	6543904NH4964S0001DQ	31079	"INVERTIA ESTATE, S.L"	154,72	125,21
179	6543903NH4964S0001RQ	31080	"INVERTIA ESTATE, S.L"	174,52	125,21
180	6543902NH4964S0001KQ	31081	"INVERTIA ESTATE, S.L"	147,80	125,21
181	6543901NH4964S0001OQ	31082	"INVERTIA ESTATE, S.L"	159,26	125,21
195	6543916NH4964S0001WQ	31096	"INVERTIA ESTATE, S.L"	178,16	125,21
196	6543917NH4964S0001AQ	31097	"INVERTIA ESTATE, S.L"	161,46	125,21

Nº PARCELA	PARCELA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	PROPIETARIO / TITULAR REGISTRAL Y CATASTRAL	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD (m2)
197	6543918NH4964S0001BQ	31098	"INVERTIA ESTATE, S.L"	163,21	125,21
198	6543919NH4964S0001YQ	31099	"INVERTIA ESTATE, S.L"	194,92	125,21
199	6543920NH4964S0001AQ	31100	"INVERTIA ESTATE, S.L"	179,73	125,21
200	6543921NH4964S0001BQ	31101	"INVERTIA ESTATE, S.L"	181,60	125,21
201	6543922NH4964S0001YQ	31102	"INVERTIA ESTATE, S.L"	177,72	125,21
202	6543923NH4964S0001GQ	31103	"INVERTIA ESTATE, S.L"	173,92	125,21
203	6543924NH4964S0001QQ	31104	"INVERTIA ESTATE, S.L"	170,30	125,21
204	6543925NH4964S0001PQ	31105	"INVERTIA ESTATE, S.L"	166,09	125,21
205	6543926NH4964S0001LQ	31106	"INVERTIA ESTATE, S.L"	162,36	125,21
206	6543927NH4964S0001TQ	31107	"INVERTIA ESTATE, S.L"	163,61	125,21
207	6543928NH4964S0001FQ	31108	"INVERTIA ESTATE, S.L"	172,34	125,21
208	6543929NH4964S0001MQ	31109	"INVERTIA ESTATE, S.L"	154,80	125,21
209	6543930NH4964S0001TQ	31110	"INVERTIA ESTATE, S.L"	165,08	125,21
ESPACIOS LIBRES	No consta	30898	"AYUNTAMIENTO DE ARTEIXO"	5.353,65	-

Ninguna de las parcelas que conforman el ámbito objeto del presente Estudio de detalle se encuentra edificada o alberga construcción alguna.

Régimen urbanístico y planeamiento vigente

Régimen urbanístico vigente

Tal y como se ha señalado con anterioridad, el <<Plan Parcial "Zapateira-1". Ayuntamiento de Arteixo>> resultó aprobado definitivamente el 29 de septiembre de 1.997; el <<Proyecto de Compensación del Plan Parcial "Zapateira-1". Ayuntamiento de Arteixo>> fue objeto de aprobación definitiva a medio de acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Arteixo de fecha 28 de enero de 1.999; el "Proyecto de Urbanización Plan Parcial Zapateira I. T.M. Arteixo" se aprobó definitivamente a medio de acuerdo de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Arteixo de fecha 31 de mayo de 1.999; y, finalmente, el 5 de diciembre de 2.005, se formalizó entre el Ayuntamiento y la Promotora de las obras de urbanización la correspondiente acta de recepción de las obras de urbanización -de cuya formalización tomó conocimiento la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Arteixo en sesión de fecha 5 de enero de 2.006-, significando la puesta en carga y uso de la totalidad de las infraestructuras públicas del ámbito íntegro del Plan Parcial definitivamente aprobado.

Consecuentemente, la totalidad de la superficie del ámbito tiene, a día de la fecha, la condición de suelo urbano consolidado.

Por su parte, el apartado 1 del art. 18 de la LSG 2016 (27.1 del RLSG 2016) establece:

"1. Tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano legalmente divididas y aptas para la edificación que cuenten con acceso por vía pública pavimentada y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a la red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, en condiciones de caudal y potencia adecuadas para los usos permitidos. Si existiera planeamiento, además de lo anterior, habrán de estar urbanizadas de acuerdo con las alineaciones y rasantes de todas las vías a las que den frente (artículo 18.1 de la LSG)".

Así las cosas, tal y como señala el Informe del Secretario General del Ayuntamiento de Arteixo de fecha 9 de enero de 2.024: *"Si bien en su momento la totalidad de las parcelas incluidas en el ámbito del Plan Parcial Zapateira 1 pudieron haber alcanzado la condición de solar, lo cierto es que, a día de hoy, el grueso de las parcelas no edificadas carecen de los servicios urbanísticos necesarios para poder ser consideradas como solar, habida cuenta del deterioro de gran parte de las instalaciones sufrido como consecuencia del abandono de la urbanización durante dos décadas"* por lo que concluye que *"En tanto las obras de urbanización del Plan Parcial Zapateira-1, fueron recibidas en su día por el Ayuntamiento, la totalidad del suelo incluido en el ámbito tiene la condición de suelo urbano consolidado"* si bien *"A día de hoy, la mayor parte de las parcelas no edificadas (o su totalidad), carecen de los servicios urbanísticos necesarios para tener la condición de solar"*.

De todo lo anteriormente expuesto se concluye que el régimen urbanístico de aplicación a las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle es el del suelo urbano consolidado.

Planeamiento vigente: El <<Plan Parcial “Zapateira-1”>>

El <<Plan Parcial “Zapateira-1”. Ayuntamiento de Arteixo>> resultó aprobado definitivamente el 29 de septiembre de 1.997, siendo publicada su Normativa en el Boletín Oficial de la Provincia de A Coruña nº 245 de fecha 26 de octubre de 1.998.

Tal y como resulta del epígrafe “A.4.3 ORDENACION DE USOS RESIDENCIALES” de la Memoria del Plan Parcial “Zapateira-1”

“Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Arteixo fijan en este suelo el uso residencial. El Plan Parcial atendiendo a la topografía y a las características del área, organiza todas las viviendas en torno al vial que forma un anillo prácticamente homotético a los límites de la finca y que está fragmentado por un vial a cota intermedia.

La organización de los usos residenciales contempla tres tipologías de vivienda unifamiliar:

La vivienda aislada en parcela, con ordenación lineal al borde del vial situado a cota más baja y limitado posteriormente con el Club de Golf. Se retranquea un mínimo de 25,00 mts. respecto al límite posterior de la parcela y 3,00 mts. de los laterales. La altura se fija en bajo y una planta equivalente a 6,00 mts. respecto a cualquier punto del terreno. En el plano de Ordenación de usos aparece localizada con el N° 11 de “Aplicación de Ordenanzas” aparece localizada en la ZONA 1.

La superficie computable de cada vivienda aislada se fija en $211,72 \text{ m.2} \times 41 = 8.680,52 \text{ m2}$.

La vivienda pareada situada en parcelas que se apoyan en los viales del anillo proyectado que tienen más pendiente. Se retranquea un mínimo de 4,00 mts. de los linderos laterales y posterior. Adopta un esquema de una planta partida al objeto de adaptarse a la topografía existente con 3,00 mts. de altura máxima en las líneas de cornisa anterior y posterior. En el plano de Ordenación de usos aparece localizada con el N° 11 de “Aplicación de Ordenanzas” aparece localizada en la ZONA 2. La superficie computable de cada vivienda pareada se fija en $137,45 \text{ m.2}$. El número total de viviendas pareadas es de 125.

La edificabilidad consumida por el conjunto de las viviendas pareadas es de $137,45 \times 125 = 17.181,25 \text{ m2}$.

La vivienda adosada situada en el centro de la urbanización, que la disposición proyectada fragmenta en 4 manzanas al situar al centro una parcela de reserva de jardines y áreas de juego. El esquema de vivienda adoptado se adapta a la topografía, organizándose en una planta partida y alturas de cornisa máxima igual que en la vivienda pareada. En el plano de Ordenación de usos aparece localizada con el N° 11 de “Aplicación de Ordenanzas” aparece localizada en la ZONA 3 y 6 parcelas en la ZONA 2.

La superficie computable de cada vivienda adosada se fija en $125,21 \text{ m.2}$. el número total de viviendas pareadas es de 58.

La edificabilidad consumida por el conjunto de las viviendas pareadas es de $125,21 \times 58 = 7.262,18 \text{ m2}$.

La edificabilidad total consumida es de $33.123,95 \text{ m.2}$, menor que la autorizada para el conjunto del Plan Parcial que es de $166,845 \times 0,20 = 33,369,00 \text{ m2}$ ”.

Tanto la ordenación general como las zonas en las que se localizan las distintas tipologías se reflejan en el Plano nº 11 “Aplicación de ordenanzas” de dicho instrumento de planeamiento.

Por su parte, el apartado D.3 del Plan Parcial establece las Normas de edificación, entre las que se encuentran las ordenanzas específicas de aplicación:

“D.3. NORMAS DE EDIFICACION

D.3.1. CARACTERISTICAS DE LAS EDIFICACIONES

Las edificaciones del Plan Parcial se ajustarán a las determinaciones de los Planos de Ordenación y a los parámetros definidos como máximos, que serán:

- Línea de Cerramiento.*
- Línea de Fachada.*
- Profundidad Edificable.*
- Altura Máxima.*
- Retranqueos.*

D.3.2. CONDICIONES DE USO DE LAS PARCELAS.

Son las condiciones que regulan el uso característico de cada parcela.

El uso principal en todo el ámbito de Plan Parcial es el Residencial de vivienda unifamiliar, englobando en él, el uso de garaje como complementario de aquella dentro de cada parcela.

Se fijan tres tipos de ordenanzas:

- 1.- Vivienda Aislada
- 2.- Vivienda Pareada*
- 3.- Vivienda Adosada

* En la Ordenanza N°2 se producen 6 unidades de vivienda adosada, pero registrarán para ella los parámetros fijados en la citada Ordenanza.

D.3.3. ORDENANZAS ESPECIFICAS DE APLICACION.

Son las definidas en los Planos de Ordenación y separan cada parcela de la vía pública. Su sectorización se recoge en el plano N° 11 del expediente "Aplicación de Ordenanzas"

D.3.3-1 ORDENANZA N° 1 "VIVIENDA AISLADA"

LINEA DE CERRAMIENTO	Alineación Oficial
LINEA DE FACHADA	Ver plano N° 11
PROFUNDIDAD MAXIMA	< 15,00 mts.
ALTURA DE CORNISA	< 6,00 mts.
I. MAX. CUBIERTA	< 30°
ALT. MAX. CUBIERTA	3,80 mts sobre el últ. Forjado horizontal
RETRANQUEOS LATERALES	> 3,00mts.

D.3.3-2 ORDENANZA N° 2 "VIVIENDA PAREADA"

LINEA DE CERRAMIENTO	Alineación Oficial
LINEA DE FACHADA	Ver plano N° 11
PROFUNDIDAD MAXIMA	< 14,00 mts.
ALTURA DE CORNISA	< 3,00 mts.en f. principal o posterior
I. MAX. CUBIERTA	< 30°
ALT. MAX. CUBIERTA	3,80 mts sobre el últ. Forjado horizontal
RETRANQUEOS LATERALES	> 3,00 mts.

D.3.3-3 ORDENANZA N° 3 "VIVIENDA ADOSADA"

LINEA DE CERRAMIENTO	Alineación Oficial
LINEA DE FACHADA	Ver plano N° 11
PROFUNDIDAD MAXIMA	< 14,00 mts.
ALTURA DE CORNISA	< 3,00 mts. en f. principal o posterior
I. MAX. CUBIERTA	< 30°
ALT. MAX. CUBIERTA	3,80 mts sobre el últ. Forjado horizontal

D.3.4 ACCESO A LAS PARCELAS.

El acceso a las parcelas se realizará desde la vía pública, tanto de vehículos como de peatones con entradas diferenciadas.

Los accesos de vehículos se localizarán próximos a las parcelas contiguas, al objeto de permitir bandas de aparcamiento entre ellas.

D.3.5. CIERRE DE PARCELAS.

Los cierres de parcela con la vía pública, serán opacos hasta la altura máxima de 1,20 mts. y diáfanos hasta 2,00 mts. Permitiéndose celosías u otro tipo de material permeable. Los cierres de separación con otras parcelas no sobrepasarán la altura de 1,00 mts”.

Las cotas de los viales se fijan en los planos nº 6 “Ordenación General”, nº 7 “Distribución de parcelas”, nº 8 “Org. Territorial” y nº 11 “Aplicación de ordenanzas” del vigente Plan Parcial “Zapateira-1”; incorporándose además, entre los planos, el plano de viales y cotas -plano nº 9- y el plano de perfiles de los viales -plano nº 10-.

Afecciones territoriales y sectoriales

Afecciones territoriales

Directrices de Ordenación del Territorio

Las Directrices de Ordenación del Territorio; aprobadas a medio de Decreto 19/2011, de 10 de febrero al amparo de la hoy derogada Ley 10/1995, de 23 de noviembre, de ordenación del territorio de Galicia; tienen como finalidad básica *“definir un Modelo territorial para Galicia que permita orientar las actuaciones sectoriales, dotándolas de coherencia espacial y de las referencias necesarias para que se desarrollen de acuerdo con los objetivos generales de la política territorial de Galicia, conformando una acción de gobierno coordinada y eficaz”*.

El reajuste de alineaciones, ajuste de rasantes interiores y la consecuente reordenación de volúmenes edificables propuesta con el presente Estudio de Detalle afecta única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada en suelo urbano consolidado, por lo que su escala y ámbito quedan fuera de la escala territorial de las Directrices de Ordenación del Territorio.

Plan de ordenación do litoral

Según dispone el artículo 3.2 de la normativa del Plan de Ordenación del Litoral (aprobado a medio de Decreto 20/2011 de 10 de febrero), el mismo: *“No será de aplicación en la parte del término municipal no incluido en la citada delimitación, ni en los ámbitos clasificados como suelo urbano consolidado o como suelo de núcleo rural por el planeamiento en vigor o que adquieran esa clasificación en virtud de expedientes de primera formulación, modificación o revisión de aquél. Tampoco lo será en aquellos suelos que a la entrada en vigor de este Plan hubieran finalizado la tramitación del instrumento de gestión”*.

Por consiguiente; en atención a la finalización de la tramitación del instrumento de gestión -28 de enero de 1.999- de forma previa a la entra en vigor del Plan de Ordenación del Litoral -24 de febrero de 2.011-; no resultan de aplicación las determinaciones o afecciones previstas en el Plan de Ordenación del Litoral.

Planes y Proyectos sectoriales

En el término municipal de Arteixo se encuentran vigentes diversos Planes y Proyectos Sectoriales de incidencia supra-municipal, si bien ninguno de los mismos tiene repercusión o incidencia alguna sobre el suelo que conforma el ámbito del actual Estudio de Detalle.

Afecciones sectoriales

Navegación aérea

Dada su proximidad con el Aeropuerto de A Coruña -se encuentra a unos 3.500 m de distancia en dirección este-, los terrenos que conforman el ámbito del presente Estudio de Detalle se encuentran afectados por las servidumbres aeronáuticas correspondientes y resultantes del Plan Director del aeropuerto de A Coruña (aprobado mediante Orden Ministerial el 31 de julio de 2.001 y cuyas servidumbres aeronáuticas han sido modificadas por el Real Decreto 360/2024, de 2 de abril) en virtud de la Ley 48/60, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea, y del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, **Administrativas y del Orden Social**.

De conformidad con la Disposición Adicional Única de la Ley 48/60, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea y el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, en los planos 5.1 y 5.2 del Plan Director del aeropuerto de A Coruña (modificados por el Real Decreto 360/2024, de 2 de abril) se encuentran recogidas las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de A Coruña resultantes del Real Decreto 374/1996, de 23 de febrero tanto en su situación actual como a establecer en el desarrollo previsible del aeropuerto.

Concretamente, de las servidumbres indicadas en los referidos planos del Plan Director, a las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle le afectan las servidumbres de aeródromo -al encontrarse dentro de la envolvente de dichas servidumbres -, por lo que resultan de aplicación las determinaciones específicas contenidas en el Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica

el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

El presente Estudio de Detalle no aumenta la altura máxima de las edificaciones permitida (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.). ni aumenta su planta, respecto al planeamiento vigente.

Dado que la totalidad del ámbito del estudio se encuentra incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de construcciones, instalaciones (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantaciones, requerirá acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme al artículo 54 bis, de la Ley 48/1960 y a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.

Se aporta como anexo nº1: Informe favorable al estudio de detalle por parte de la Dirección General de Aviación Civil.

Instalaciones de la Refinería

El “Plan de emergencia Exterior A Grela – Bens (A Coruña)”;

 cuya última revisión se aprobó a medio del Decreto 174/2021, de 29 de diciembre, por el que se adoptan medidas en relación con los planes de emergencia exterior del polígono de A Grela-Bens [...] publicado en el DOGA nº 11 de fecha 18 de enero de 2.022; define, de acuerdo con la Directriz Básica de Protección Civil para el control y planificación ante el riesgo de accidentes graves en los que intervienen sustancias peligrosas (aprobada por el Real Decreto 1196/2003), la zonas para planificar actuaciones en caso de accidente grave, distinguiendo la Zona de intervención, la Zona de alerta y la Zona de efecto dominó.

El ámbito del presente Estudio de Detalle se encuentra dentro de la zona de alerta definida, si bien el reajuste de alineaciones, el ajuste de rasantes interiores y la consecuente reordenación de volúmenes edificables que el mismo realiza es compatible, sin restricción alguna, con los riesgos establecidos en dicha zona.

Conservación de la naturaleza

El Ayuntamiento de Arteixo se incluye en el ámbito territorial de la Reserva de la Biosfera denominada “Mariñas Coruñesas e Terras do Mandeo”; la cual resultó aprobada durante la “25ª Sesión del Consejo Internacional de Coordinación del Programa El Hombre y la Biosfera (MaB) de la UNESCO (CIC-MAB), celebrada los días del 27 al 30 de mayo de 2013 en la sede de la UNESCO, en París”; siendo publicada en el BOE nº 312 de 30 de diciembre de 2013 la “Resolución de 20 de noviembre de 2013, de Parques Nacionales, por la que se publica la aprobación por la UNESCO de tres reservas de la biosfera españolas: Reserva de la Biosfera de Las Mariñas Coruñesas y Terras de Mandeo, Galicia; Reserva de la Biosfera de Terres de l'Ebre, Cataluña; Reserva de la Biosfera del Real Sitio de San Ildefonso-El Espinar, Castilla y León, y la ampliación de la Reserva de la biosfera Ordesa-Viñamala, Aragón”.

Concretamente, el ámbito del presente Estudio de Detalle se ubica en la zona de transición de la misma; zona en la que se puede albergar una variedad más amplia de aquellas actividades económicas que favorezcan el desarrollo socioeconómico de las poblaciones locales; resultando de aplicación la Ley 5/2019, de 2 de agosto, del patrimonio natural y de la biodiversidad de Galicia.

El reajuste de alineaciones, el ajuste de rasantes interiores y la consecuente reordenación de volúmenes edificables que se realiza en el presente Estudio de Detalle es plenamente compatible con la reserva de la biosfera, sin afectar al cumplimiento de las funciones de la misma.

Paisaje

De acuerdo con la delimitación realizada por el Catálogo de los Paisajes de Galicia, aprobado por el Decreto 119/2016, las parcelas que conforman el ámbito del presente Estudio de Detalle se integran parte en la Gran Área Paisajística (GAP) denominada “Chairas e Fosas Occidentais”, concretamente en la comarca paisajística “Arco Bergantiñán” y, parte, en la Gran Área Paisajística denominada “Golfo Ártabro”, concretamente en la comarca paisajística “Golfo Ártabro litoral”; discutiendo la delimitación que diferencia las Grandes Área Paisajísticas diferenciadas, de forma aproximada, a lo largo del vial hoy denominado Travesía da Cornixa.

La comarca paisajística “Arco Bergantiñán” resulta ser la comarca litoral más al norte siguiendo la línea de costa que se extiende desde Punta Langosteira hasta el Cabo de Santo Adrián al oeste. Su sector central, comprendido entre los posibles tómbolos de Caión y Malpica, forma una ensenada amplia que es asiento de una de las playas más extensas de Galicia, el arenal de Baldaio, de unos 6 km de longitud y de 100 a 300 m de fondo. En la parte oriental se forma una extensa laguna interior, de carácter marismático, al nivel del mar. No punto más occidental avanza el Cabo de Santo Adrián, del cual emergen las Illas Sisargas. La mayor, en forma de meseta, alcanza una altitud de 96 m.

Por su parte, la comarca paisajística “Golfo Ártabro litoral” se caracteriza por un tipo de paisaje que combina Litoral Cántabro Atlántico, Rururbano y Termotemperado, características propias de la franja costera y por lo tanto de la propia Comarca Paisajística Golfo Ártabro Litoral; comarca en la cual las buenas condiciones para el asentamiento humano llevaron a una ocupación continuada y difusa del territorio, singularmente en los bordes de las rías de Coruña y Ferrol y, en menor medida, en otros ámbitos costeros como la Península de Bezoucos o el entorno de la ría de Betanzos.

A partir de aquí, en el catálogo se definen las unidades de paisaje, configuradas como áreas con un paisaje homogéneo a partir de tres elementos básicos conformadores del paisaje: la geomorfología (relieve), el clima y el uso o cobertura del suelo. En el caso que nos ocupa se definen los siguientes elementos:

VARIABLE	UNIDADES DE PAISAJE
Cubierta	Urbano
Geomorfología	Valles sublitorales
Clima	Mesotemperado inferior

De las unidades de paisaje descritas resulta un tipo de paisaje diferenciado fundamentalmente por el uso del suelo, producto de la transformación ejercida por el ser humano sobre el medio.

En cuanto a los valores paisajísticos se identifica la presencia de los siguientes:

VALORES PAISAJÍSTICOS	
Tipo	Presencia en el ámbito del ED
Naturales y ecológicos	o Plan de recuperación del escribano palustre o Plan de gestión del lobo (zona 3) o Reserva de la Biosfera ““Mariñas Coruñesas e Terras do Mandeo”
De uso	Productos gallegos de calidad: Grellos de Galicia, Ternera gallega, Lacón gallego, Orujo de Galicia/Aguardiente de Galicia, Queso Tetilla, Miel de Galicia, Tarta de Santiago, Agricultura ecológica

No existe en el ámbito del proyecto ni en el entorno próximo ningún Área de Especial Interés Paisajístico delimitada en los Catálogos de los Paisajes de Galicia.

El reajuste de alineaciones, el ajuste de rasantes interiores y la consecuente reordenación de volúmenes edificables que se realiza en el presente Estudio de Detalle se integra plenamente tanto en la Gran Área Paisajística “Chairas e Fosas Occidentais” y en la comarca paisajística “Arco Bergantiñán” como en la Gran Área Paisajística “Golfo Ártabro” y en la comarca paisajística “Golfo Ártabro litoral”.

Ordenación y gestión integrada del litoral de Galicia

La Ley 4/2023, de 6 de julio, de ordenación y gestión integrada del litoral de Galicia realiza una zonificación del litoral de Galicia, distinguiendo tres clases de espacios, agrupados para su ordenación en áreas, en función de sus condiciones y de las acciones que corresponde emprender sobre ellos: área de protección ambiental, área de mejora ambiental y paisajística, y área de reordenación; estableciendo a su vez un concreto régimen de usos y actividades (permitidos, compatibles y prohibidos) en el Título III de la misma.

Consultado el visor de la Ley 4/2023, de 6 de julio, de ordenación y gestión integrada del litoral de Galicia (en adelante LOGILGA 2023), las parcelas que constituyen el ámbito del presente Estudios de Detalle resultan incluidas en la zonificación de área de mejora ambiental y paisajística.

Los objetivos de ordenación de las áreas de mejora ambiental y paisajística se establecen en el art. 39 de la LOGILGA 2023, mientras que los usos permitidos y compatibles en dichas áreas se regula en los arts. 40 y 41 de la misma norma.

Así las cosas, el reajuste de alineaciones, el ajuste de rasantes interiores y la consecuente reordenación de volúmenes edificables que el presente Estudio de Detalle realiza resulta acorde con los objetivos de ordenación fijados por la LOGILGA 2023 teniendo encaje en el régimen de usos permitidos y/o compatibles establecido por la misma.

Perspectiva de género

El artículo 15 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres establece la obligación que las Administraciones públicas integren, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo del conjunto de

todas sus actividades, el principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres; principio que informará, con carácter transversal, la actuación de todos los Poderes Públicos.

Por su parte, el artículo 20.1.c) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana impone, entre los criterios básicos de utilización del suelo, el de atender, por parte de las Administraciones Públicas -particularmente las competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo- en la ordenación de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente; teniendo en cuenta, en todo caso, la perspectiva de género.

En este sentido, el principio de igualdad de trato resulta ser un principio inspirador de la nueva concepción del desarrollo urbano, exigiendo una ordenación adecuada y dirigida, entre otros fines, a lograr la igualdad efectiva entre hombres y mujeres.

En base a todo ello, la evaluación de los instrumentos de planeamiento urbanístico parte de dos premisas fundamentales desde el punto de vista del género:

1. Una mayor percepción de las situaciones de inseguridad en los espacios públicos y privados urbanizados en las mujeres.
2. Que el mayor índice de situaciones de vulnerabilidad entre los colectivos más desfavorecidos (víctimas de violencia de género, migrantes y mayores) corresponde a las mujeres.

Así, el planeamiento urbanístico puede y debe dar respuesta, desde su ámbito competencial, a las necesidades de la perspectiva de género, poniendo un especial énfasis en las viviendas protegidas, en el diseño de los espacios públicos urbanizados y en una correcta y eficiente red de transporte pública y de equipamientos.

Si bien el reajuste de rasantes, el ajuste de rasantes interiores y la consecuente reordenación de volúmenes edificables que constituyen el objeto del presente Estudio de Detalle no tienen una vinculación directa con los factores urbanísticos que constituyen una respuesta a las necesidades de la perspectiva de género a los que anteriormente se ha hecho mención, el correspondiente proyecto constructivo deberá

garantizar en el diseño de las edificaciones proyectadas, las mejores soluciones, desde la perspectiva de género, que garanticen y fomenten la igualdad entre mujeres y hombres.

Accesibilidad

El presente Estudio de Detalle, conforme lo señalado en los anteriores apartados 1 y 6, afecta a 114 parcelas privadas y a parte de la parcela de titularidad pública municipal ya existente y denominada "Espacios Libres", abordando en las primeras el reajuste de alineaciones, el ajuste de rasantes y la reordenación de volúmenes, y el reajuste de alineaciones y el ajuste de rasantes en la segunda; todo ello sin alterar las condiciones de ordenación existentes y sin intervenir en elementos de urbanización de la misma, por lo que serán los correspondientes proyectos de edificación y reurbanización los que deberán justificar el cumplimiento de la normativa sectorial en materia de accesibilidad conforme a la legislación en vigor en el momento de la tramitación de su correspondiente título habilitante de naturaleza urbanística.

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 condiciones de ordenación que puedan afectar al cumplimiento de las condiciones de habitabilidad de las viviendas que, en todo caso, deberán de ser justificadas en sus correspondientes proyectos constructivos conforme la legislación en vigor en el momento de la tramitación de su correspondiente título habilitante de naturaleza urbanística.

Zonificación acústica

Marco legal.

El artículo 13 del Real Decreto 1367/2007, del 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (en adelante Real Decreto 1367/2007), en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, establece que todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación.

En consonancia con la normativa estatal, el Decreto 106/2015, de 9 de julio, sobre contaminación acústica de Galicia, incluye también en su artículo 5.2 la obligación de los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico de incorporar la zonificación acústica del territorio adoptando las medidas necesarias para lograr la compatibilidad a efectos de calidad acústica, entre las distintas áreas acústicas.

Situación actual

Ni las vigentes NNSS de Arteixo 1995 ni el vigente Plan Parcial “Zapateira 1” incluyen la zonificación acústica, consecuentemente el ámbito no dispone de una zonificación previa, ni está clasificado como zona tranquila, como zona de protección acústica especial (ZPAE) o como zona de situación acústica especial (ZSAE).

Es también necesario destacar que el área no se encuentra afectada por ninguna servidumbre acústica delimitada dentro de los mapas de ruido asociados a los grandes ejes viarios, ferroviarios o aeropuertos, aprobados y elaborados en aplicación de la Directiva 2002/49/CE sobre evaluación y gestión del ruido ambiental y la Ley 37/2003; encontrándose fuera de la zona de afección acústica delimitada por el Plan Director del Aeropuerto de A Coruña.

El ámbito de actuación se enmarca en un entorno urbanizado. Las principales fuentes de ruido antropogénico provienen de la propia actividad residencial existente en el entorno.

Consecuentemente, se realizará una propuesta de zonificación del ámbito basándonos en el uso predominante del suelo, actual y propuesto.

Zonificación acústica del ámbito.

Principales criterios.

La clasificación y zonificación de las áreas acústicas y sus objetivos de calidad asociados, se ajustarán a los tipos y criterios establecidos por la Ley 37/2003 y el Real Decreto 1367/2007.

Para su delimitación, se adoptan unos criterios generales de acuerdo con lo recogido en la normativa:

Se tendrá en cuenta el uso predominante actual o previsto, independientemente de los niveles de ruido existentes o que se espera puedan existir en un futuro.

Los límites que delimiten las áreas acústicas podrán ser artificiales o naturales, y siempre serán fácilmente identificables sobre el terreno.

Se evitará la fragmentación excesiva del territorio consecuencia de una delimitación en áreas excesivamente pequeñas.

Ningún punto del territorio podrá pertenecer a dos tipos de áreas acústicas diferentes.

La zonificación acústica únicamente afectará a las áreas urbanizadas y a los nuevos desarrollos urbanísticos (a excepción de las áreas asociadas a los sistemas generales de infraestructuras de transporte y a los espacios naturales).

Delimitación de las áreas acústicas del ámbito.

Se describe a continuación la zonificación acústica propuesta de acuerdo con los usos y la zonificación incluida en la ordenación detallada del vigente Plan Parcial “Zapateira 1”:

El uso característico asignado a las parcelas privadas objeto del presente Estudio de Detalle por el Plan Parcial “Zapateira 1” es el Residencial de vivienda unifamiliar -englobando en él el uso de garaje como complementario de aquella dentro de cada parcela-, por lo que se considera conveniente zonificar esta área como un área acústica tipo “a”, con predominio de suelo de uso residencial.

A la parcela de titularidad pública municipal denominada “Espacios Libres” también objeto del presente estudio de Detalle, el Plan Parcial “Zapateira 1” le asigna un uso dotacional de espacio libre. Con el objetivo de mantener sus condiciones naturales originales y en función de su uso específico no se procede a su inclusión dentro de área acústica alguna.

En el plano de ordenación de la Ordenación Detallada titulado Zonificación acústica, se delimitan las áreas acústicas propuestas.

Límites legislados.

Una vez delimitadas las distintas áreas de sensibilidad acústica, han de definirse los límites acústicos de acuerdo con el Real Decreto 1367/2007.

Para verificar su cumplimiento, se deben contemplar:

Los objetivos de calidad acústica exterior e interior, relacionados con el efecto que las emisiones de la actividad industrial tienen sobre la acústica ambiental de las áreas existentes y en el espacio interior de las edificaciones acústicamente sensibles, en el ámbito y en su entorno.

Los niveles de inmisión del uso residencial registrados en las distintas áreas acústicas, en el ámbito y en su entorno.

Objetivos de calidad acústica.

Los objetivos de calidad acústica exterior vinculados a las distintas áreas acústicas (en dBA), son los definidos en la Tabla A del anexo II del Real Decreto 1367/2007, asociados a las áreas urbanizadas existentes para los tres períodos temporales considerados (día, tarde y noche):

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L_d	L_e	L_n
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c)	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	(2)	(2)	(2)

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

(2) En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos.

Los objetivos de calidad acústica asociados al espacio interior habitable de las edificaciones más sensibles, de acuerdo con la Tabla B del mismo anexo II del RD Real Decreto 1367/2007:

Uso del edificio	Tipo de recinto	Índices de ruido		
		L_d	L_e	L_n
Vivienda o uso residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Hospitalario	Zonas de estancia	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Educativo o cultural	Aulas	40	40	40
	Salas de lectura	35	35	35

Valores límites de inmisión de ruido.

Además de estos valores, se establecen también unos valores límite a las emisiones acústicas en función del tipo de fuente, en nuestro caso, el emisor sería el uso residencial. Estos valores se recogen en la Tabla B1 del Anexo III del Real Decreto 1367/2007 como valores límite de inmisión de ruido en función del área acústica en la que se registren:

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		$L_{k,d}$	$L_{k,e}$	$L_{k,n}$
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	50	50	40
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	55	55	45
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c)	60	60	50
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	63	63	53
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	65	65	55

Análisis de las posibles zonas de conflicto.

El Real Decreto 1367/2007 determina que las áreas colindantes no compatibles acústicamente, entendidas como aquellas para las que sus objetivos de calidad acústica difieren en más de 5 dBA, se estudien en detalle.

Para evitar posibles conflictos acústicos, sí que es recomendable que exista una compatibilidad acústica entre áreas colindantes, entendiendo esta medida como una medida preventiva destinada a que las emisiones de un uso de menor sensibilidad acústica no den lugar a afecciones sobre otro de mayor sensibilidad.

El Real Decreto 1367/2007, no excluye la posibilidad de que colinden dos usos acústicamente incompatibles, pero sí obliga a analizar cada caso en concreto, para confirmar que efectivamente no se producen dichas afecciones.

Análisis del ámbito

Todas las parcelas privadas objeto del presente Estudio de Detalle resultan con una misma sensibilidad acústica tipo “a” por lo que, de acuerdo con la definición, no constituyen ninguna zona de conflicto, no existiendo áreas cuyos objetivos de calidad acústica difieran.

Análisis del entorno

Como ya se ha comentado, el ámbito que nos ocupa se localiza en un entorno con vocación residencial, sin presencia inmediata de otros usos.

Conclusiones

No se identifican zonas de conflicto entre áreas acústicas.

Justificación del cumplimiento de las Normas de Aplicación Directa

Los artículos 79 y 80 de la LSG 2016 así como los artículos 192 a 194 del RLSG 2016 regulan los estudios de detalle dentro del capítulo denominado “otras figuras de planeamiento”.

Por su parte, El Título III del RLSG 2016 contiene las normas de aplicación directa, las cuales se desarrollan en dos artículos -216 y 217- que regulan la “adaptación al ambiente y protección del paisaje” (art. 216 RLSG 2016) y la protección de las vías de circulación (217 RLSG 2016), interesando, en el caso que nos ocupa -dado el objeto del presente Estudio de Detalle-, el primero (art. 216 RLSG 2016), el cual establece:

“Artículo 216. Adaptación al ambiente y protección del paisaje.

1. Las normas de aplicación directa contenidas en el presente título vincularán a todos los instrumentos de planeamiento urbanístico y a las administraciones públicas, que deberán atenerse a las mismas al conceder o denegar licencias y al ejercer sus competencias urbanísticas, exista o no planeamiento aplicable, así como a los particulares que habrán de tenerlas en cuenta en las obras y actuaciones que promuevan, en ejecución del planeamiento urbanístico.

2. El uso del suelo y, en especial, su urbanización y edificación, deben adaptarse a las características naturales y culturales de su entorno, así como respetar sus valores.

3. Las construcciones e instalaciones deberán adaptarse al ambiente en el que estuvieran situadas y, a tal efecto (artículo 91 de la LSG) se establecen con carácter general y con independencia de la clasificación del suelo, las siguientes normas de aplicación directa:

a) Las construcciones en lugares inmediatos a un edificio o a un conjunto de edificios de carácter histórico o tradicional deberán armonizar con él [artículo 91.a) de la LSG] y ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante.

b) En los lugares de paisaje abierto o natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características históricas o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras o caminos de trayecto pintoresco no se permitirá que la situación, masa o altura de las construcciones, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan la armonía del paisaje, desfiguren la perspectiva propia del mismo o impidan la contemplación del conjunto [artículo 91.b) de la LSG].

c) La tipología de las construcciones y los materiales y colores empleados deberán favorecer la integración en el entorno inmediato y en el paisaje [artículo 91.c) de la LSG].

d) Las construcciones habrán de presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados [artículo 91.d) de la LSG].

e) Queda prohibida la publicidad estática que por sus dimensiones, emplazamiento o colorido no cumpla las anteriores prescripciones [artículo 91.e) de la LSG].

f) En las zonas de flujo preferente y en las áreas amenazadas por graves riesgos naturales o tecnológicos como explosión, incendio, contaminación, hundimiento u otros análogos sólo se permitirán las construcciones y usos admitidos por las legislaciones sectoriales correspondientes [artículo 91.f) de la LSG].

4. Las normas establecidas en el apartado anterior deben ser concretadas por el ayuntamiento respectivo, en forma de determinaciones justificadas incluidas en los instrumentos de planeamiento urbanístico aplicables, o bien en forma de

condiciones que se impongan en los títulos habilitantes de naturaleza urbanística y demás autorizaciones que procedan, en desarrollo justificado de las citadas determinaciones”.

Cumplimiento de las determinaciones legales de adaptación al ambiente y protección del paisaje

El reajuste de alineaciones, el ajuste de rasantes interiores y la consecuente reordenación de volúmenes edificables que el presente Estudio de Detalle realiza cumple todos los criterios y condiciones descritas anteriormente, adaptándose a las características naturales y culturales del entorno urbano en el cual está situado, respetando sus valores.

Así, en referencia a la norma de aplicación directa del apartado a) del art. 216.3 del RLSG 2016, la implementación de volúmenes no se realiza en un lugar inmediato a un edificio o conjunto de edificios de carácter histórico o tradicional.

En relación con la norma de aplicación directa del apartado b) del art. 216.3 del RLSG 2016, podría llegar a considerarse que el ajuste de rasantes interiores y la consecuente reordenación de volúmenes edificables operada se realizada en un lugar de paisaje abierto.

Ello, no obstante, de darse dicha consideración, es precisamente el propio objeto de Estudio de detalle y, más concretamente el ajuste de rasantes interiores, la garantía de que no se permitirá, con la edificación de las parcelas, que la situación, masa o altura de las construcciones, muros y cierres limiten el campo visual para contemplar el entorno, rompan la armonía del paisaje o desfiguren la perspectiva propia del mismo o limiten o impidan la contemplación del conjunto. Y ello es así toda vez que el ajuste de rasantes permitirá una reordenación volumétrica que, en su conjunto, mejore la integración paisajística de las edificaciones y su relación con el mismo.

Con respeto a la norma de aplicación directa del apartado c) del art. 216.3 del RLSG 2016, la tipología y los materiales y colores de la ampliación no perjudicará la integración en el entorno y en el paisaje, desarrollándose en el apartado 10.2 siguiente las concretas condiciones estéticas establecidas.

En cuanto a la norma de aplicación directa del apartado d) del art. 216.3 del RLSG 2016, las futuras edificaciones presentarán todas sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados.

Sobre la norma de aplicación directa del apartado e) del art. 216.3 del RLSG 2016, se prohíbe la publicidad estática que por sus dimensiones, localización o colorido no cumpla las anteriores condiciones.

Y en referencia a la norma de aplicación directa del apartado f) del art. 216.3 del RLSG 2016, los volúmenes implementados no se sitúan ni en una zona de flujo preferente, ni en un área amenazada por graves riesgos naturales o tecnológicos.

Condiciones estéticas

A los efectos de garantizar la integración en el entorno inmediato y en el paisaje conforme a lo dispuesto en la letra c) del apartado 3 del art. 216 del RLSG 2016, se establecen las siguientes condiciones estéticas para la implementación de volúmenes prevista:

- los materiales y acabados empleados se caracterizarán por su durabilidad y facilidad de mantenimiento.
- todos los paramentos exteriores serán tratados como fachadas y quedarán completamente rematados; la cubierta quedará acondicionada.
- se evitarán los materiales que produzcan deslumbramientos.

Justificación del cumplimiento de los límites contenidos en el art. 192.2 RLSG 2016

Como ya se ha señalado anteriormente, los artículos 79 y 80 de la LSG 2016 así como los artículos 192 a 194 del RLSG 2016 regulan los estudios de detalle dentro del capítulo denominado “otras figuras de planeamiento”; estableciendo, el punto 2 del artículo 192 lo siguiente:

“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]”.

En relación al cumplimiento de las citadas determinaciones en el presente documento de Estudio de Detalle, procede justificar que:

En referencia a la limitación contenida en el apartado a), no se altera el destino urbanístico del suelo sobre el que se propone el reajuste de alineaciones, el ajuste de las rasantes interiores y, en su caso, la reordenación de los volúmenes edificables; manteniéndose la calificación prevista y destinándose los volúmenes reordenados al uso resultante del vigente Plan Parcial “Zapateira 1” (Residencial de vivienda unifamiliar -englobando en él el uso de garaje como complementario de aquella dentro de cada parcela- respecto de las parcelas privadas y dotacional de espacio libre respecto de la parcela de titularidad pública municipal denominada “Espacios Libres”).

En relación con la limitación contenida en el apartado b), no se incrementa el aprovechamiento urbanístico de las parcelas, resultando ser el mismo el asignado en el vigente Plan Parcial “Zapateira 1”.

Con respeto a la limitación contenida en el apartado c), no se reducen las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas, afectando el presente documento única y exclusivamente a parcelas privadas sobre las que se propone el reajuste de alineaciones, el ajuste de las rasantes interiores y la reordenación de los volúmenes edificables así como a parte de una parcela de titularidad pública municipal denominada “Espacios Libres” sobre la que se propone el reajuste de alineaciones y el ajuste de las rasantes interiores; sin que ello suponga alteración alguna en la superficie de las parcelas.

En cuanto al limitación contenida en el apartado d), no se prevé la apertura de vías de uso público.

Sobre la limitación contenida en el apartado e), no se aumenta la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso, resultando dichos parámetros de las determinaciones normativas del vigente Plan Parcial “Zapateira 1”.

En referencia a la limitación contenida en el apartado f), el presente Estudio de Detalle no realiza operación alguna de parcelación de suelo.

En relación con la limitación contenida en el apartado g), el presente Estudio de Detalle se ajusta a las determinaciones contenidas en el Plan Parcial “Zapateira 1” vigente, sin obviar o infringir determinación alguna del mismo.

Y con respeto a la limitación contenida en el apartado h), no se establecen ni nuevos usos ni ordenanzas, resultando de aplicación a dicho efecto lo dispuesto en el documento D “Ordenanzas Reguladoras” del vigente Plan Parcial “Zapateira 1”.

Por último, señala el párrafo segundo de la letra a) del apartado 1 del art. 193 del RLSG 2016 que *“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”* del propio reglamento.

En este sentido, la reordenación volumétrica realizada en las parcelas privadas no supone una alteración de la superficie edificable asignada por el vigente Plan Parcial “Zapateira 1”; de forma tal que la superficie edificable *“que se obtiene en el estudio de detalle”* -en los términos de la determinación legal referida- para cada una de las 114 parcelas privadas objeto del mismo, se corresponde con la asignada en el Plan Parcial “Zapateira 1” vigente; abundando en la justificación del cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 192 del Reglamento anteriormente realizada.

2026/6185