

O GROVE

E D I C T O

ESTUDIO DE DETALLE DE REORDENACIÓN DE VOLUMENES EN VIRXE DAS MAREAS

O Pleno da corporación do Concello do Grove en sesión celebrada o 25 de abril de 2011 acordou aprobar definitivamente o Estudio de Detalle da Reordenación de Volumenes en Virxe das Mareas.

A continuación expónse o contido do citado estudio de detalle dacordo ó establecido no artigo 92 da Lei 9/2002 de 30 de decembro.

Contra este acordo poderase interpor recurso contencioso administrativo ante o TSX de Galicia no prazo de dous meses desde a publicación deste edicto.

MEMORIA DESCRIPTIVA**1.— ANTECEDENTES****1.1.— Las vigentes Ordenanzas Urbanísticas en el Concello de O Grove**

El Concello de O Grove se regula urbanísticamente por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NN.SS.) aprobadas el 25 de Abril de 1996 y por la Ley de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural (Ley 09/2002, 30 de Diciembre y Ley 15/2004 de 29 de Diciembre), así como, por el decreto 208 del 2002, de suspensión de las NN.SS.

1.2.— Fines y objetivos del Plan que se propone

Las tantas veces citadas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, establecen, entre otras las siguientes condiciones de obligado cumplimiento.

NUCLEO URBANO DE VIRXEN DAS MAREAS

Se establece una ordenanza específica para este núcleo que permite el mantenimiento y conservación de las edificaciones existentes, posibilitando pequeñas ampliaciones para mejorar sus condiciones higiénico-sanitarias y de habitabilidad.

La citada ordenanza no establece las condiciones mínimas ni máximas, de cómo deben ser esas pequeñas ampliaciones. Ni como se realizarán, ni en que parámetros se mueven, etc. Por lo que pretende el Ayuntamiento de O Grove es, definir y aclarar las condiciones anteriormente citadas sin que con ello se produzca un incremento del volumen máximo de edificación permitido por las ordenanzas de aplicación.

2.— VIABILIDAD DEL PLAN DIRECTOR MUNICIPAL PARA RENOVACION Y REHABILITACION DO BARRIO DEVIRGEN E LAS MAREAS**2.1.— Antecedentes legislativos**

El Reglamento de Planeamiento en su Art. 154 establece:

- 1.— Los planes de ordenación y los proyectos de urbanización tendrán vigencia indefinida.
- 2.— La alteración del contenido de los planes de ordenación y proyectos de urbanización, podrán llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno o algunos de los elementos que lo constituyan.
- 3.— Se entiende por revisión del Plan la adaptación de nuevos criterios, respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, con carácter demográfico o económico, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.
- 4.— En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General.

Los criterios fundamentales aplicables al caso están regulados por los Arts. 126 y 128, cuyo texto se reproduce literalmente a continuación:

Artículo 126. Revisión del Planeamiento

1. La actualización del Plan Nacional de Ordenación podrá llevarse a cabo por el Gobierno, en la forma que disponga su ley aprobatoria y sólo podrán quedar en suspenso en los términos que señale la propia Ley.
2. La revisión o modificación de los planes directores territoriales de coordinación se llevará a cabo por el procedimiento establecido para su elaboración en los plazos y por las causas establecidas en los mismos.
3. La alteración del contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyan.
4. Se entiende por revisión de planeamiento general la adopción de nuevos criterios, respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad. La revisión podrá determinar la sustitución del instrumento de planeamiento existente.
5. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o imponga la procedencia de revisar la programación del Plan General.
6. Cuando las circunstancias lo exigieran, el órgano competente de la Comunidad Autónoma podrán ordenar motivadamente la revisión de los planes generales y NN.SS., previa audiencia de las entidades locales afectadas, acordando lo procedente en cuanto a la redacción.

Artículo 128. Modificación de Planes

1. Las modificaciones de cualquiera de los elementos de los planes, proyectos, normas y ordenanzas, se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.
2. Sin embargo, cuando la modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población.

El planteamiento que recoge el presente Plan Rector Municipal, lo que pretende es aclarar y definir una normativa que no fija parámetros y establecer la forma y disposición de los volúmenes de las edificaciones del Barrio de Virgen de las Mareas; sin que con ello se afecte a la clasificación y calificación del suelo. Por lo que no debería encuadrarse en lo definido por el Art. 126, como modificación.

En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o imponga la procedencia de revisar la programación del Plan General.

Y, por el mismo razonamiento, debe entenderse que el Plan Rector Municipal no encaja en lo contemplado en el artículo 126 de la Ley de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural, que afecta a la revisión del planeamiento (Ley 09/2002, 30 de Diciembre y Ley 15/2004 de 29 de Diciembre). Pero si podrá entenderse fácilmente que su marco normativo está inscrito en el contenido del artículo 73 de la citada ley Estudios de Detalle, pues lo que se pretende es ordenar los volúmenes edificables y concretar las condiciones estéticas y de composición de la edificación. Sin que con ello se altere el destino urbanístico del suelo, se incremente el aprovechamiento urbanístico, reducir o modificar las superficies destinadas a vías, espacios libres o dotaciones públicas; la apertura de vías de uso público que no estén previamente recogidas en el plan que desenvuelvan o completen; aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso; parcelar el suelo; establecer nuevos usos y ordenanzas.

2.2.—Los Estudios de Detalle en la Ley de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural (Ley 09/2002, 30 de Diciembre y Ley 15/2004 de 29 de Diciembre)

A estos efectos, este documento normativo regula en su artículo 73, los Estudios de Detalle, en concreto establece:

Artigo 73. Estudios de Detalle

1. En desarrollo de los planes generales, planes parciales y especiales podrán redactarse estudios de detalle para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas con los siguientes objetivos:
 - a) Completar o reajustar las alineaciones y las 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 en ningún caso podrán:
 - a) Alterar el destino urbanístico del suelo.
 - b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
 - c) Reducir o modificar las superficies destinadas a vías, espacios libres o dotaciones públicas.
 - d) Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente recogidas en el plan que desenvuelvan o completen.
 - e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso.
 - f) Parcelar el suelo.
 - g) Desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan.
 - h) Establecer nuevos usos y ordenanzas.

3.—DISPOSICIONES GENERALES

3.1.—Documentación

La solución proyectada, se refiere únicamente a elementos puntuales de las ordenanzas urbanísticas de aplicación en el suelo urbano de O Grove, mas concretamente la ordenanza nº 6 que afecta exclusivamente al barrio de Virgen de las Mareas, no modificando ningún criterio general, por lo que en este caso, la documentación que comprende este proyecto consta de:

- a) Memoria descriptiva, justificación de su conveniencia y oportunidad.
- b) Anexos.
- c) Evaluación económica de las nuevas determinaciones de planeamiento.
- d) Planos de información y proyecto.

3.2.—Procedimiento y tramitación

El Art. 93. 4 de la Ley 09/2002 de 30 de Diciembre y Ley 15/2004 de 29 de Diciembre, determina que la modificación de los planes, proyectos, normas y ordenanzas, deberán ajustarse a las mismas disposiciones previstas para su formulación, con la salvedad en este caso, de que no es preciso la formulación de un documento de Avance.

El procedimiento para tramitación de este documento, es por lo tanto, el señalado por el rt. 85 y siguientes de la Ley de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural (Ley 09/2002, 30 de Diciembre y Ley 15/2004 de 29 de Diciembre)

Artigo 83. Formulación do planeamento de desenvolvemento

1. Os plans parciais, plans especiais, plans de sectorización e estudos de detalle poderán ser formulados polos concellos, por outros órganos competentes na orde urbanística e polos particulares lexitimados para facelo.

Artigo 84. Elaboración do planeamento municipal

1. La redacción de los instrumentos de planeamento urbanístico serán efectuadas por facultativos con titulación universitaria de segundo o tercer ciclo.
2. La redacción del proyecto de plan general deberá ser realizada por un equipo multidisciplinar formado por un mínimo de tres especialistas con titulación universitaria de segundo o tercer ciclo, de los que, como mínimo, uno de ellos tendrá que ser arquitecto o ingeniero de caminos, canales y puertos.
3. Acordada la redacción de cualquier instrumento de ordenación urbanística, podrá formularse potestativamente un avance del plan que sirva de orientación a su redacción, en lo que se concierna a la estrategia, las directrices y los objetivos generales del plan. A seguir, se abrirá un período de información pública por plazo mínimo de un mes, mediante anuncio que se publicará en el Diario Oficial de Galicia y en uno de los periodicos de mayor circulación de la provincia, durante el cual las entidades y los particulares podrán sugerir lo que consideren oportuno y presentar propuestas y convenios urbanísticos que juzguen procedentes.

Artigo 86. Tramitación de planeamento de desenvolvemento

2. Los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por el órgano municipal competente y sometidos a información pública por el plazo mínimo de veinte días mediante anuncio que se publicará en el Diario Oficial de Galicia y en uno de los periodicos de mayor circulación de la provincia. A la vista del resultado de la información pública, el órgano municipal ha de aprobarlo definitivamente con las modificaciones que resulten pertinentes.

Artigo 89. Competencia para a aprobación definitiva

1. Correspóndelle ó conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio a aprobación definitiva das normas subsidiarias e complementarias de planeamento, dos plans xerais de ordenación municipal, dos plans de protección, rehabilitación e mellora do medio rural e dos instrumentos de planeamento que afecten a varios termos municipais.
2. A aprobación definitiva dos plans parciais, especiais e de sectorización e dos estudos de detalle corresponderalle ó órgano municipal competente.

3.3.—Suspensión de licencias

De acuerdo con lo establecido por el Art. 77 de la Ley de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural (Ley 09/2002, 30 de Diciembre y Ley 15/2004 de 29 de Diciembre), el acuerdo de aprobación inicial del presente documento, determinará por sí solo, la suspensión del procedimiento de otorgamiento de licencias, en el ámbito del instrumento de planeamiento.

Esta suspensión de licencias, contado a partir de la aprobación inicial, tendrá una duración máxima de un año.

En cualquier caso, la suspensión se extinguirá con la aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento.

3.4.—Vigencia

La aprobación definitiva de este documento, deberá publicarse en el diario oficial de Galicia y en el B.O.P.

También deberá publicarse en el B.O.P. el documento que contenga la normativa y las ordenanzas. En el caso de que la aprobación tenga lugar en virtud de acto presunto, la obligación de su publicación correrá a cargo de la administración, a la que le competa su aprobación por acto expreso.

3.5.—Naturaleza y obligatoriedad

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en este documento, una vez obtengan su aprobación definitiva y se cumplan las condiciones señaladas en el punto 3.4.

3.6.—Administración actuante

Los órganos de la Administración Estatal, Autonómica y Local, con competencia para la aprobación y ejecución de Planes Parciales, y Especiales, tendrán el carácter de Administración actuante, y ejercerán su competencia de conformidad con las determinaciones y previsiones contenidas en este documento, coordinarán entre sí sus actuaciones respectivas, mantendrán la máxima publicidad en la formación, tramitación y ejecución del planeamiento urbanístico.

4.—DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE QUE SE PROPONE

4.1—Objeto

Es objeto del presente Estudio de Detalle, el regular las condiciones de volumen y uso del bajo cubierta de las edificaciones en el núcleo de Virgen de las Mareas en de O Grove.

4.2.—Información Urbanística

4.2.1.—Localización y ámbito

La localización y el ámbito del Estudio de Detalle, se grafía en el plano I.1.1 de las NN.SS. que afectan al barrio urbano de Virgen de las Mareas.

4.2.2.—Calificación urbanística y normativa de aplicación, establecida por las ordenanzas de O Grove.

El ámbito del Estudio de Detalle se encuentra incluido dentro del suelo urbano del término municipal de O Grove, cuya ficha urbanística se reproduce de forma esquemática:

ORDENANZA Nº 6

DE CONSERVACIÓN DE LA ESTRUCTURA DE ACTUACIONES DE VIVIENDAS SOCIALES

TIPIFICACIÓN Y ÁMBITO

Comprende esta ordenanza aquellas agrupaciones de viviendas o "colonias" de tipo social, que constituye el núcleo urbano de "Virxen das Mareas".

La tipología de la edificación sería la existente.

CONDICIONES DE VOLUMEN

Las definidas en los proyectos que dieron origen a la colonia, debiéndose conservar su ordenación.

Se autorizan las obras de consolidación, conservación y rehabilitación, así como el aprovechamiento vividero bajo cubierta, según la regulación del epígrafe 7.2.12.

7.2.12.—Cubiertas y construcciones por encima de la altura máxima permitida.

Por encima del último forjado y por debajo de la cubierta, se admiten el uso vividero bajo las siguientes condiciones:

1.—Altura máxima de cumbrera será de 4,00 m. Sobre esta altura sólo podrán elevarse las torres de ascensores, conducto de ventilación, e instalaciones especiales.



En la figura nº 3, se definen los parámetros del sólido capaz de la cubierta y el punto de arranque de las pendientes.

2.—La iluminación y ventilación de estos espacios bajo cubierta, podrá realizarse mediante ventanas tipo velux, terrazas interiores sin romper la pendiente de cubierta y mansardas. En este último caso, éstas no podrán sobrepasar las alineaciones, ni el cumio del paño de cubierta, no podrán ocupar más del 50% de la línea de fachada y su longitud máxima será de 4,00 m.

3.—En el gráfico adjunto se definen el gálibo bajo el cual, se deberá desarrollar la cubierta, así como separación entre mansardas, pendientes de la cubierta, retranqueos de mansardas con diferentes alineaciones, etc.

Se deberán mantener las alineaciones existentes que conforma la colonia.

Las obras de reforma y ampliación deberán realizarse con la misma tipología de materiales de las edificaciones existentes: piedra, teja cerámica, enfoscados, aluminio en color, etc.

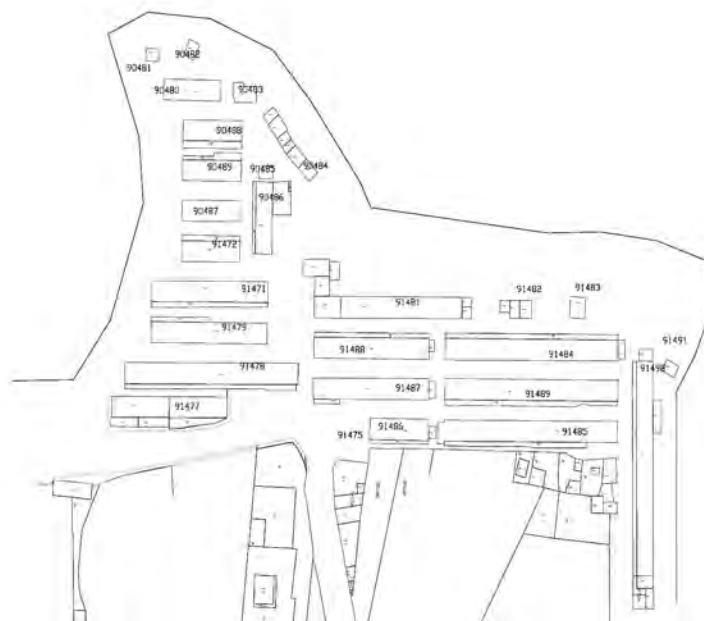
CONDICIONES DE USO

USOS AUTORIZADOS	CATEGORÍA
- Vivienda	1º
- Garaje - aparcamiento	2º
- Industrial	1º
- Hotelero	2º
- Comercial	3º
- Espectáculos	-
- Oficinas	2º y 3º
- Salas de reunión	4º
- Religioso	4º
- Cultural	3º
- Deportivo	3º
- Sanitario	6º
- Residencial móvil	No se autoriza
- Actividades extractivas	No se autoriza

4.2.3.—*Estado actual del territorio. Información fotográfica.*

4.2.4.—*Estado de la propiedad en el ámbito del Estudio Detalle*

El ámbito delimitado corresponde al suelo del barrio de Virgen de las Mareas, siendo la superficie afectada por el Estudio de Detalle de 2,50 Ha, con una parcelación definida, la cual se muestra en el gráfico adjunto.



4.3.—Examen, análisis y justificación de la solución propuesta: Conveniencia y oportunidad

Como se cito anteriormente, las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, establecen para el barrio de Virgen de las Mareas, entre otras, las siguientes condiciones de obligado cumplimiento.

NUCLEO URBANO DE VIRXEN DAS MAREAS

Se establece una ordenanza específica para este núcleo que permite el mantenimiento y conservación de las edificaciones existentes, posibilitando pequeñas ampliaciones para mejorar sus condiciones higiénico-sanitarias y de habitabilidad.

La citada ordenanza no establece las condiciones mínimas ni máximas, de cómo deben ser esas pequeñas ampliaciones. Ni como se realizarán, ni en que parámetros se mueven, etc. Así como, por el devenir de las leyes y ordenanzas posteriores (decreto 208/2002, habita de Galicia, ley de vivienda de Galicia, etc.)

Por lo que el Ayuntamiento de O Grove pretende, definir, en su caso aclarar las condiciones anteriormente citadas y conjugarlas con la nueva legislación; sin que con ello se produzca un incremento del volumen máximo de edificación permitido por las ordenanzas de aplicación.

Ya que, de la lectura del epígrafe 7.2.12. de las NN.SS. de O Grove se deduce que:

Por encima del último forjado y por debajo de la cubierta, se admiten el uso vividero bajo las siguientes condiciones:

- 1.—Altura máxima de cumbrera será de 4,00 m. Sobre esta altura sólo podrán elevarse las torres de ascensores, conducto de ventilación, e instalaciones especiales.

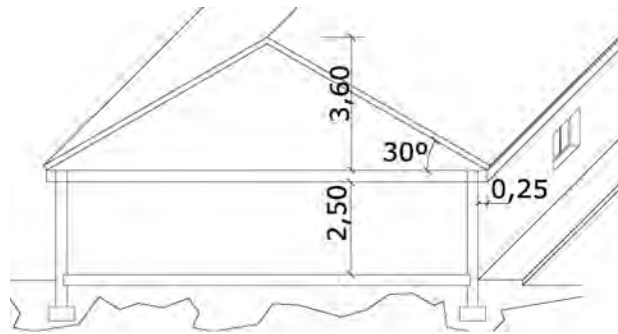


En la figura nº 3, se definen los parámetros del sólido capaz de la cubierta y el punto de arranque de las pendientes.

- 2.—La iluminación y ventilación de estos espacios bajo cubierta, podrá realizarse mediante ventanas tipo velux, terrazas interiores sin romper la pendiente de cubierta y mansardas. En este último caso, éstas no podrán sobrepasar las alineaciones, ni el cumio del paño de cubierta, no podrán ocupar más del 50% de la línea de fachada y su longitud máxima será de 4,00 m.
- 3.—En el gráfico adjunto se definen el gálibo bajo el cual, se deberá desarrollar la cubierta, así como separación entre mansardas, pendientes de la cubierta, retranqueos de mansardas con diferentes alineaciones, etc.

De la lectura del Decreto 208/2002, de 20 de junio, de suspensión de las normas subsidiarias de planeamiento municipal de O Grove, mas concretamente el punto 1.3.b de su anexo que dice:

Configuración de la cubierta de las edificaciones: pendiente máxima de 30° con altura máxima de cumbrera de 3,60 metros. Las cubiertas estarán formadas por planos inclinados sin quebraduras de sus faldones y se prohíben los áticos, las mansardas, las buhardillas y cualquier otro volumen sobre los faldones de cubierta. El aprovechamiento bajo cubierta computa edificabilidad.



A la vista del decreto del 2007, del 20 de diciembre, por el que se aprueban las normas del Habitat Gallego, más concretamente su apartado 1.2.2 que establece, entre otras cosas, que no se admite la iluminación natural de pezas vivideras solo a través de ventanas situadas en el faldón de la cubierta. Ello quiere decir que, deberán realizarse ventanas en paños verticales de las fachadas, no permitiendo la normativa que se ventilen e iluminen los espacios bajo cubierta únicamente con ventanas en el paño de la cubierta.

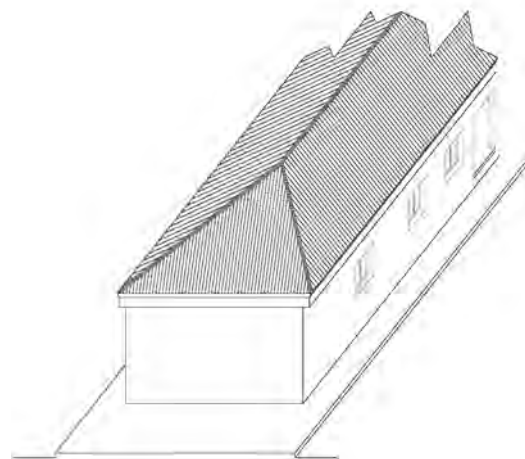
También debemos tener en cuenta el apartado I.A.2.3.1, del citado decreto, mediante el cual se regulan las alturas mínimas, donde se establece que:

- Las alturas libres mínimas entre pavimento acabado y cara inferior de forjado serán de 2,70 m.
- Las alturas libres mínimas entre pavimento y techo acabados serán de 2,60 m.

En vestíbulos, corredores, cuartos de aseo y cuartos de baño, la altura libre mínima podrá reducirse hasta 2,40 m.

En las restantes piezas esta altura libre mínima de 2,40 m podrá permitirse, siempre que no exceda, como máximo, del 30% de la superficie útil de la pieza.

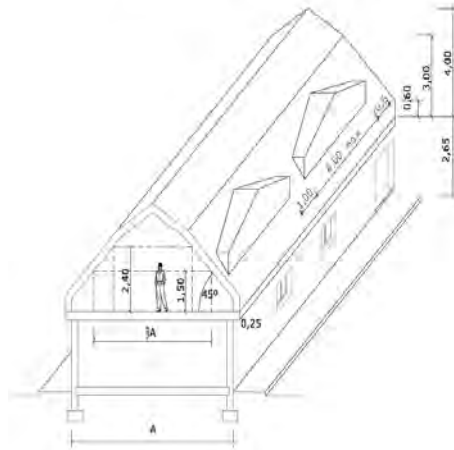
Todo ello, porque en el apartado I.A.2.3.2, del tantas veces citado decreto, se preceptúa que: No se permite en bajo-cubierta alturas inferiores a las citadas en el punto anterior.



Como es sabido, la composición de las edificaciones existentes es un conjunto de edificaciones en hileras de planta baja, formando grupos de múltiples viviendas con accesos comunes dos a dos, con la cubierta formada por paños continuos y a cuatro aguas, tal como se muestra en los gráficos adjuntos.

Veamos pues como a afectado la evolución de la normativa el aprovechamiento permitido del Bajo-cubierta.

EDIFICACION PERMITIDA POR LAS NN.SS.



Podremos apreciar en la figura insertada a la izquierda del párrafo las condiciones que imponían las Normas Subsidiarias Municipales que en resumen son:

Altura máxima cubierta.	4,00 m
Pendiente máxima.	45°
Antepecho altura máxima	0,60 m
Se permiten buhardillas	

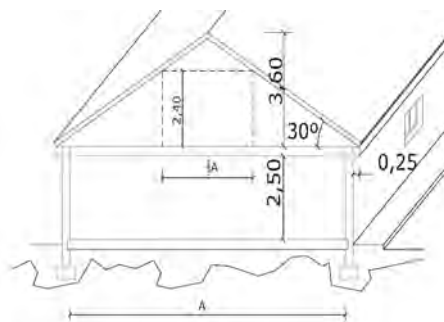


FIGURA 1

En el devenir de la normativa se transformaron las premisas anteriores en las siguientes condiciones:

Altura máxima cubierta.	3,60 m
Pendiente máxima.	30°
Antepecho altura máxima	No se permite
Buhardillas	No se permiten

Las condiciones expuestas se pueden apreciar en la figura 1 arriba insertada.

En la figura número 2, se puede apreciar las condiciones aplicadas a las edificaciones existentes en el barrio de Virgen de las Mareas, con lo permitido por la normativa actual.



FIGURA 2

De ella se deduce que el aprovechamiento del bajo cubierta es nulo. Toda vez que la altura máxima de la cumbre, con una pendiente de 30°, es de 2,65 m. Y como ya sabemos, para que el espacio bajo cubierta resulte habitable tendrá una altura mínima de 2,60 m, altura que no se puede alcanzar con las condiciones anteriores.

A ello, deberá añadirse que no se permite la ventilación y la iluminación únicamente a través de ventanas en el paño de la cubierta, pero también sabemos que no se pueden realizar buhardillas.

De ello, podría concluirse, que las NN.SS. de O Grove permiten el aprovechamiento bajo cubierta, que el decreto de suspensión de las normas permiten el aprovechamiento bajo cubierta, que la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, permite el aprovechamiento bajo cubierta; que el decreto del 2007, del 20 de diciembre, por el que se aprueban las normas del Habitat Gallego, permiten el aprovechamiento bajo cubierta, Si bien lo ordenado en cada uno de los cuerpos legales citados se contraponen entre ellos, impidiendo no el uso pero si la realización de la obra necesaria para la materialización del uso.

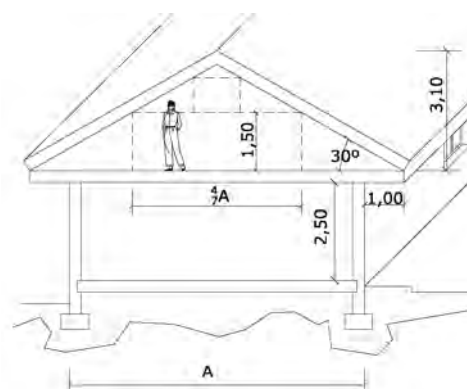


FIGURA 3

Para materializar el uso permitido por las normativas de aplicación sin variar parámetro edificatorio con respecto al número de plantas, pendientes cubierta inferior a 30° y altura máxima de cumbre inferior a 3,60 m. Tal cual como figura en la figura número 3. Si bien ello mermará el aprovechamiento permitido por las NN.SS. en un 13% con un parámetro de altura de 1,50 m y mucho menos con un parámetro de 2,40 m.

El alero de cubierta de un metro que contempla la figura 3 está amparado por las ordenanzas de viviendas unifamiliares correspondientes a los núcleos rurales en el suelo urbanos de Porto Meloxo,

Ordenanza nº 7 G I, así mismo también lo contempla la ordenanza nº 8 núcleos rurales de reciente formación en el suelo urbano. Ordenanzas ambas que conviven en el ámbito colindante con de la ordenanza seis.

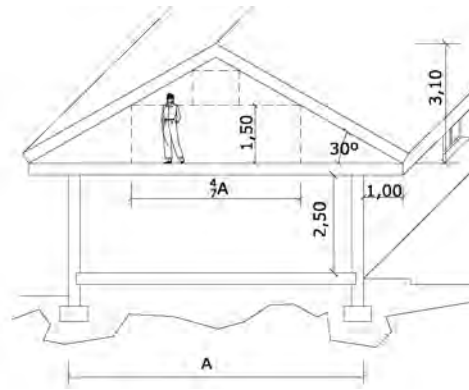


FIGURA 4

Si bien, con el objeto de seguir con la tónica edificatoria del poblado de Virgen de las Mareas, así como, con el fin de conseguir un mejor soleamiento de las viviendas, condición que con buen criterio contempla el decreto del Habitat Gallego, sería preferible, dentro del mismo galibo edificatorio, reducir dicho alero a 25 cm., tal como se refleja en la figura 4.

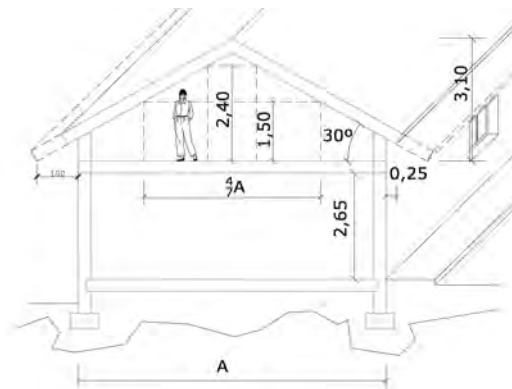
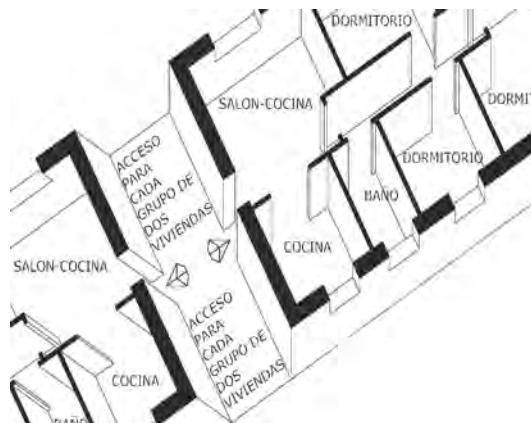


FIGURA 5

De tal forma que el resultado final será el que se refleja en la figura 5, composición volumétrica permitida por todas las normativas urbanísticas de aplicación, así como composición constructiva similar a la existente en el Barrio de Virgen de las Mareas.



Para que el bajo cubierta pueda aprovecharse como espacio habitable, en aplicación del decreto del Habitat gallego, no podrá tener solamente iluminación y ventilación mediante ventanas en el faldón de cubierta. Para ello, la cubrición del acceso a cada grupo de dos viviendas que forma un todo con la edificación, se transformará en porches independientes para cada vivienda. Con ello se libera parte de la edificabilidad, tanto por ocupación como por volumen y se mejora la habitabilidad facilitando la mayor iluminación y ventilación.



Con el fin de dar cobertura legal a las soluciones constructivas que se vienen aplicando desde siempre en el término municipal de O Grove, se propone la ordenación volumétrica que se expone más concretamente en el siguiente apartado.

4.4.—Concreción del Estudio de Detalle

ORDENANZA DE SUELO URBANO

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Serán de aplicación las determinaciones establecidas por las normas subsidiarias de planeamiento municipales, así como el decreto de suspensión de las citadas normas y demás normativas urbanísticas de aplicación, cumpliendo además las siguientes condiciones:

Composición:

- 1º El plano superior del elemento de la cubierta y la cornisa formará con el plano del forjado de último piso un ángulo igual o inferior a treinta grados (30º).
- 2º La altura máxima de la cumbrera será de 3,60 m medidos desde la cara superior del forjado techo de la última planta a la arista exterior de los planos que forman dicha cumbrera.
- 3º El arranque de la cubierta estará, como máximo, a una altura de 60 cm, medidos en la línea de fachada sobre la cara superior del forjado techo de la última planta

4.4.1.—DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS QUE SE PROPONEN

El aprovechamiento propuesto es el mismo que el existente, ya que el objeto del Estudio de Detalle, es el establecer las condiciones de cómo se deben aplicar los parámetros establecidos en la ordenanza.

4.5.—JUSTIFICACIÓN DEL ART. 94.3 DE LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y PROTECCIÓN DEL MEDIO RURAL (LEY 09/2002, 30 DE DICIEMBRE)

De acuerdo con lo determinado por el art. 94 de la Ley de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural:

“Cuando la modificación tendiese a incrementar la intensidad de uso de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de mayores dotaciones públicas, de acuerdo con los estándares establecidos en el

apartado 2 del artículo 47, debiendo situarse las nuevas dotaciones en el mismo distrito o sector, según se trate de suelo urbano o urbanizable”

Al no incrementar la intensidad de uso de la zona se considera suficientemente justificado el tantas veces citado precepto de la Ley del Suelo de Galicia.

4.6.—EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS NUEVAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO

La modificación propuesta no supone repercusión alguna en cuanto al estudio económico de las NN.SS., toda vez que el importe económico de las obra a realizar en aplicación de la presente modificación resulta nulo, puesto que no existe obra de urbanización.

Con esta Memoria y documentación adjunta queda, a mi juicio, suficientemente definido el Estudio de Detalle base del PLAN DIRECTOR MUNICIPAL PARA RENOVACION Y REHABILITACION DO BARRIO DEVIRGEN E LAS MAREAS en el Concello de O Grove.

O Grove, a 12 de Abril de 2010.—El Técnico Municipal, Alfonso Estévez Salazar.

PLANOS

