



ESTUDIO DE DETALLE PARA PARCELA DESTINADA A TANATORIO

PETICIONARIO: TANATORIOS POMBO VÁZQUEZ S.L.

SITUACIÓN: Calle OTERO PEDRAIO esquina Calle CURROS ENRÍQUEZ,
OUTES (A CORUÑA).

DICIEMBRE 2019

ARQUITECTA: M. CELIA BERNÁRDEZ NOGUEIRA
Nº Col. 3.452 TELF. 666 426 786

celbernog@coag.es

ÍNDICE

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- AGENTES
- DATOS DE LA FINCA O SOLAR
- OBJETO
- REFERENCIA LEGAL
- MEMORIA URBANÍSTICA
- FICHA URBANÍSTICA:

2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. AGENTES:

ENCARGO: Se encarga la redacción de un Estudio de Detalle de una parcela situada en la villa de Outes, ayuntamiento de Outes, para solicitar de las autoridades competentes las licencias, trámites y permisos correspondientes necesarios para la aprobación de dicho Estudio de Detalle.

PROMOTOR: El promotor del presente Estudio de Detalle es TANATORIOS POMBO VÁZQUEZ S.L. con C.I.F. B-70.286.588, representado por MANUEL JORGE POMBO SUAREZ, con D.N.I. 32.372.854-D y domicilio a efectos de notificaciones en Calle Doctor Fleming, nº 17, Ayuntamiento de Carballo (A Coruña).

AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE: La redacción del presente Estudio de Detalle corresponde la Arquitecta M. CELIA BERNÁRDEZ NOGUEIRA, con número de colegiado 3.452, del COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GALICIA, y domicilio a efectos de notificaciones en Lg. As Laxas núm. 12 – C.P. 32.530 – O Irixo (Ourense).

2. DATOS DE LA FINCA O SOLAR:

SITUACIÓN: La parcela objeto del presente proyecto se encuentra situado en la esquina entre la Calle Otero Pedraio y la Calle Curros Enríquez, en Outes, Ayuntamiento de Outes (A Coruña).

REFERENCIA CATASTRAL: 15063E504074650000UT.

SUPERFICIE: El solar tiene una superficie bruta de 1.000,00 m². La parcela se encuentra en varias clasificaciones del suelo, siendo el siguiente el desglose de superficies:

- La superficie neta de parcela que se encuentra en suelo urbano, zona residencial colectiva manzana cerrada es de 508,00 m² (la denominaremos Parcela A).
- La superficie neta de la parcela que se encuentra en suelo urbano no consolidado P-SE-03 / AR-SE-03 es de 445,00 m² (la denominaremos Parcela B).
- La superficie de parcela de cesión al ayuntamiento para urbanización es de 47,00 m².

TOPOGRAFÍA: La topografía del solar es prácticamente llana, con pendiente positiva en el Oeste de la finca.

FORMA: El solar es de forma casi cuadrada, teniendo una longitud en la panda Norte (Rúa Otero Pedraio) de 29,00m aproximadamente y en la panda Oeste (Rúa Curros Enríquez) de 30,00 m aproximadamente.

ORIENTACIÓN: la parcela tiene una orientación Noroeste hacia la calle Otero Pedraio.

LINDEROS:

NOROESTE linda con la calle Otero Pedraio.

NORESTE linda con la parcela 7.466 del polígono 504 – Ref. Catastral: 15063E504074660000UF.

SURESTE linda con la parcela 8.068 del polígono 504 – Ref. Catastral: 15063E504080680000UZ.

SUROESTE con la calle Curros Enríquez.

3. OBJETO

Se pretende realizar un edificio de uso exclusivo destinado a Tanatorio, y en cumplimiento a lo dictaminado por el artículo 8.2.5. *Usos compatibles* del PXOM de Outes, se dictamina la necesidad de redactar un estudio de detalle para poder realizar un edificio de uso exclusivo.

El uso de Tanatorio se encuentra regulado en el *punto 3. sanitario – asistencial* del artículo 5.7.5.Equipamientos.

A través del Estudio de Detalle de la parcela reseñada se justifica la compatibilidad de la edificación propuesta con la normativa vigente no generando interferencias con el normal desarrollo urbanístico del entorno.

4. REFERENCIA LEGAL

Plan Xeral de Ordenación Municipal de Outes.

Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

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.

DECRETO 92/2019, de 11 de julio, por el que se modifica el 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.

DECRETO 151/2014, de 20 de noviembre, de sanidad mortuoria de Galicia.

Se realiza el Estudio de Detalle de la parcela antes señalada, mediante la aplicación del Artículo 79, de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, desarrollado en la sección 2ª: Estudios de detalle, artículos 192, 193, y 194, 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, normativa que se transcribe a continuación.

La Ley 2/2016, del Suelo de Galicia establece para los estudios de detalle lo siguiente:

Sección 2ª. Estudios de detalle

Artículo 79. Estudios de detalle

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

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

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

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

Artículo 80. Formulación y aprobación de los estudios de detalle

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

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

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

El Decreto 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, establece para los estudios de detalle lo siguiente:

Sección 2ª. Estudios de detalle

Artículo 192. Estudios de detalle

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

a) Completar o reajustar las alineaciones y rasantes (artículo 79.1.a) de la LSG). Los estudios de detalle cuya finalidad sea reajustar o completar las alineaciones y rasantes podrán comprender los siguientes contenidos:

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

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

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

b) Ordenar los volúmenes edificables (artículo 79.1.b) de la LSG). Los estudios de detalle que tengan como finalidad la ordenación de volúmenes podrán comprender los siguientes contenidos:

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

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

c) Concretar las condiciones estéticas y de composición de las edificaciones complementarias del planeamiento (artículo 79.1.c) de la LSG). Los estudios de detalle que tengan por finalidad la concreción de las condiciones estéticas y de composición de las edificaciones podrán referirse, de conformidad con el planeamiento que resulte de aplicación, a los siguientes contenidos:

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

c.2) Condiciones de intervención en los inmuebles del patrimonio, o en las edificaciones objeto de protección urbanística y en su entorno. En este caso, el estudio de detalle se someterá a informe preceptivo y vinculante del órgano competente en materia de patrimonio cultural, de acuerdo con la normativa de aplicación en dicha materia, antes de su aprobación definitiva.

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

a) Alterar el destino urbanístico del suelo (artículo 79.2.a) de la LSG).

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico (artículo 79.2.b) de la LSG).

c) Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas (artículo 79.2.c) de la LSG).

d) Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrollen o completen (artículo 79.2.d) de la LSG).

e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso (artículo 79.2.e) de la LSG).

f) Parcelar el suelo (artículo 79.2.f) de la LSG).

g) No tener en cuenta o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan (artículo 79.2.g) de la LSG).

h) Establecer nuevos usos y ordenanzas (artículo 79.2.h) de la LSG).

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

Artículo 193. Documentación de los estudios de detalle

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

a) **Memoria justificativa de la conveniencia de su redacción, y explicativa de las soluciones adoptadas y de su adecuación a las previsiones del plan que complementen, así como del cumplimiento de las exigencias legales y reglamentarias que les sean de aplicación. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará un estudio comparativo de la superficie edificable resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo dispuesto en el punto 2 del artículo anterior de este reglamento.**

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

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

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

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

Artículo 194. Formulación y aprobación de los estudios de detalle

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

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

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

5. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN DEL PXOM

PLANEAMIENTO VIGENTE:

El municipio de Outes cuenta con un Plan Xeral de Ordenación Municipal con fecha de aprobación definitiva del 11/01/2011.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

Dentro de la Delimitación de suelo urbano, el solar se encuentra situado en dos clasificaciones de suelo (ver informe de condiciones urbanísticas con R.S. 582 de 28 de mayo de 2018):

- Parcela A: Z-1 Residencial Colectiva manzana cerrada. **En la parcela A se desarrolla la edificación de uso exclusivo.**
- Parcela B: Suelo Urbano no Consolidado P-SE-03 / AR-SE-03. **En la parcela B se desarrolla en base a la normativa de espacios de parcela libres de edificación.**

Según la Delimitación de suelo urbano, la normativa urbanística al respecto, establece para la zona destinada al uso dotacional – equipamiento – sanitario/asistencial: Tanatorio, lo siguiente:

CAPÍTULO 2. ZONA 1ª: RESIDENCIAL COLECTIVA EN MAZÁ PECHADA

Art. 8.2.1. Ámbito e características

Comprende as áreas do territorio sinaladas **nos planos** CU-01 a **CU-4** "Cualificación do solo urbano" e XU-01 a XU-4 "Xestión do solo urbano".

Responde á tipoloxía de edificación entre medianeira sobre aliñación exterior.

O seu uso característico é o residencial clase B. Dentro da franxa de terreo afectada pola servidume de protección do DPMT serán de aplicación as limitacións á propiedade recollidas no título II da Ley de Costas. Así, con carácter ordinario, so se permitirán obras ou instalacións que pola súa natureza non poidan ter outra localización.

Non obstante, respectaranse os usos e as construcións existentes, así como as autorizacións xa outorgadas, nos termos previstos na disposición transitoria cuarta da Ley de Costas.

Art. 8.2.2. Fachada marítima da Riveira do Freixo

Dada a tipoloxía das edificacións, recóllese un tramo de fachada marítima en Riveira do Freixo na que poder localizar novos usos de residencia ou habitación, amparados no establecida na disposición transitoria terceira da Ley de Costas.

Este tramo definido nos planos de ordenación cumpre cos seguintes requisitos:

- a) Coas edificacións propostas lógrase a homoxeneización urbanística do tramo de fachada marítima de Riveira do Freixo.
- b) As edificacións que conforman este tramo de fachada marítima manteñen a aliñación preestablecida polo planeamento.
- c) Na ordenación urbanística da zona danse as condicións precisas de tolerancia das edificacións que se pretendan levar a cabo.
- d) A ordenación prevista é a de edificación pechada entre medianeiras.
- e) A aliñacións das novas edificacións axustarase á das existentes.
- f) A lonxitude das fachadas dos soares, edificadas ou non, sobre os que se deba actuar para o logro da homoxeneidade, no supera o 25 % da lonxitude total da fachada do tramo.

Para a autorización de novos usos que conformen esta fachada homoxénea deberá presentarse o instrumento específico no que se conteña a xustificación expresa do cumprimento de todos e cada un dos requisitos sinalados na disposición transitoria terceira, 2ª da Ley de Costas.

Art. 8.2.3. Aliñacións e rasantes

As fixadas nos planos correspondentes ou as existentes no caso de non ser fixadas nos planos correspondentes.

Se na mazá existe algunha edificación acabada ou en construción que determine unha aliñación, o Concello poderá fixala en base a dito criterio.

A aliñación de calquera edificación lindeira con sistemas xerais, zonas verdes, ordenanza de edificación unifamiliar illada ou solo rústico, non grafada nos planos correspondentes do PXOM, deberá de recuarse 3 m do lindeiro común.

En todo caso, **antes de conceder licenza algunha dentro dunha mazá, e cando sexa necesario a efectos de precisar a aliñación ou a rasante dos viais e edificacións, o Concello procederá a determinar e establecer ditos parámetros.**

Unha vez determinadas, as aliñacións e rasantes serán vinculantes para tódalas edificacións a realizar no vial ou tramo do mesmo que se delimite.

Art. 8.2.4. Condicións de edificación

- **Parcela mínima (neta): establécese o valor de 150 m², excepto aquelas parcelas nas que se demostre a imposibilidade manifesta de acadar esta superficie por encontrarse as lindeiras consolidadas pola edificación.**

Este valor non é vinculante para as parcelas que se destinen a usos dotacionais e infraestruturais, con edificio de uso exclusivo.

- **Fronte mínimo de parcela: 6 m.**

- **Fondo máximo edificable:** 14 m, no caso de non ser **fixado nos correspondentes planos**. En sotos e semisotos, exclusivamente coa finalidade de darlle cumprimento ó estándar de prazas de aparcamento fixado na presente normativa, o fondo edificable poderase ampliar ata os 25 m.

En plantas baixas, o fondo máximo poderá ser superado estritamente cos elementos funcionais necesarios para darlle acceso aos sotos e semisotos, salvo en plantas baixas de edificacións en patios de mazá rodeados en todo o seu perímetro de ordenanza ZONA 1ª RESIDENCIAL COLECTIVA EN MAZÁ PECHADA, nas que este fondo poderá aumentarse a 25 m.

- **Número de plantas e altura da edificación:** os fixados nos planos de ordenación coa seguinte correspondencia:

B+1: 7,00 m

B+2: 10,00 m

B+3: 13,00 m

- **Pendente de cuberta:** 40º, sendo continua, sen quebras, en todo o seu desenvolvemento.

- **Altura máxima de cumieira:** 4 m.

- Admítese o aproveitamento baixo cuberta, adecuándose ás condicións fixadas na presente normativa.

- A efectos da regulación dos aproveitamentos baixo cuberta permítese a construción de xanelas inclinadas nos faldróns de cuberta, segundo as condicións fixadas na presente normativa.

- **O uso dos espazos de parcela libres de edificación regularase polo disposto no artigo correspondente da presente normativa.**

Art. 8.2.5. Usos compatibles

- **Industrial:**

- Categoría A.

- **Servizo terciario:**

- Categoría hospedaxe. Tódolos graos, en edificio exclusivo ou compatible co residencial.

- Categoría comercio: grao 1º, tipos 1, 2.1 a 2.4, 3; grao 2º, tódolos tipos. Todos eles en situación de planta baixa, e mesmo primeira, vinculada á planta baixa.

- Categoría oficinas, en graos 1, 2 e 3.

- Categoría salas de reunión. En situación de planta baixa ou primeira vinculada á planta baixa.

- Categoría residencia comunitaria, en calquera situación.

- Garaxe-aparcamento: categorías 2ª, 3ª e 4ª.

- **Dotacional:**

- **Equipamento:** clases 1, 2, 3, 4, e 5, en plantas baixas ou altas de edificios de vivendas.

Tódalas categorías en edificio de uso exclusivo, previa tramitación do estudo de detalle correspondente.

- **Servizos urbanos:** clases 1, 2 e 3.

6. FICHA URBANÍSTICA:

| Ficha urbanística | | | | |
|---|---|---|-------------------------------------|--------------------------|
| Planeamiento Vigente | Plan Xeral de Ordenación Municipal de Outes. Ley 2/2016, del Suelo de Galicia. | | | |
| Clasificación urbanística | Parcela A: Z-1 Residencial Colectiva manzana cerrada. Parcela B: suelo urbano no consolidado P-SE-03 / AR-SE-03 (en este caso se asimila a espacio de parcela libre de edificación). | | | |
| PARCELA A | P.X.O.M. | Estudio de detalle | Cumplimiento | |
| | | | Si | No |
| Parcela mínima (neta) | 150,00 m ² | 508,00 m ² | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Fachada mínima | 6,00 m | C/ Otero Pedraio: 29,0 m C/ Curros Enríquez: 14,3m | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Fondo máximo | 14,00 m o el fijado en el plano CU-4.3 → 12,00 m | 12,00 m | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Núm. máx. de plantas (Art. 6.4.2. altural total) | Se exceptúa de este precepto los usos dotacionales, para los cuáles el número de plantas será un valor máximo. | Bajo + 1 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Altura máxima | B+2 → 10,00 m | B+1 (máximo 9,00 m) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Pendiente de cubierta | Máximo 40° (83%) | Pendiente 3% Cubierta no transitable. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Altura máx. cumbre | Máximo 4,00 m | 0,10 m | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Aprovechamiento Bajocubierta | Se admite | No se plantea | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Art. 8.2.5 Usos compatibles | | | | |
| Usos compatibles | Dotacional – equip. Clase 3. Todas las categorías en edificio de uso exclusivo, previa tramitación del estudio de detalle correspondiente | Dotacional – Equipamiento clase 3 en edificio de uso exclusivo | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Art. 5.7.10 Condiciones de Otros equipamientos | | | | |
| Condiciones | Para aquellos usos de equipación no situados en parcelas destinadas a tales usos por el PXOM, y siempre y cuando la ordenanza permita su localización, registrarán las condiciones que fije la ordenanza correspondiente. | Las condiciones de la ordenanza correspondiente Z-1. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Capítulo 8. Condiciones de dotación de servicios en los edificios | | | | |
| Aparcamientos obligatorios | Todos los edificios o locales a construir en el suelo urbano, dispondrán del espacio necesario para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. Se cuantifican en uso distinto del residencial requerirá una plaza por cada 100 m ² construidos. | Plazas aparcamiento: 13 Ud Superficie construida máxima: 1.300,00 m ² . Proyecto Básico – Superficie construida: 688,85 m ² | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| PARCELA B | P.X.O.M. | Estudio de detalle | Cumplimiento | |
| | | | Si | No |
| Uso | Garaje aparcamiento Grado 3 en espacios libres privados | Espacio libre de construcción | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Plaza de aparcamiento | Espacio mínimo 2,20 x 4,50 m | Propuestas 2,50 x 5,00 m | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA: | |
|---|-------------------------------|
| PARCELA A (destinada a edificación de uso exclusivo): | 508,00 m ² |
| PARCELA B (destinada a aparcamiento grado 3 en parcela libre de edificación): | 445,00 m ² |
| SUPERFICIE DE CESIÓN: | 47,00 m ² |
| TOTAL PARCELA BRUTA: | 1.000,00 M² |

SERVICIOS URBANÍSTICOS – INFRAESTRUCTURAS:

| | |
|-----------------------------|----|
| Acceso rodado y pavimentado | SI |
| Alcantarillado municipal | SI |
| Traída de agua | SI |
| Red eléctrica | SI |
| Alumbrado público | SI |
| Red telefónica | SI |

Outes, diciembre de 2019

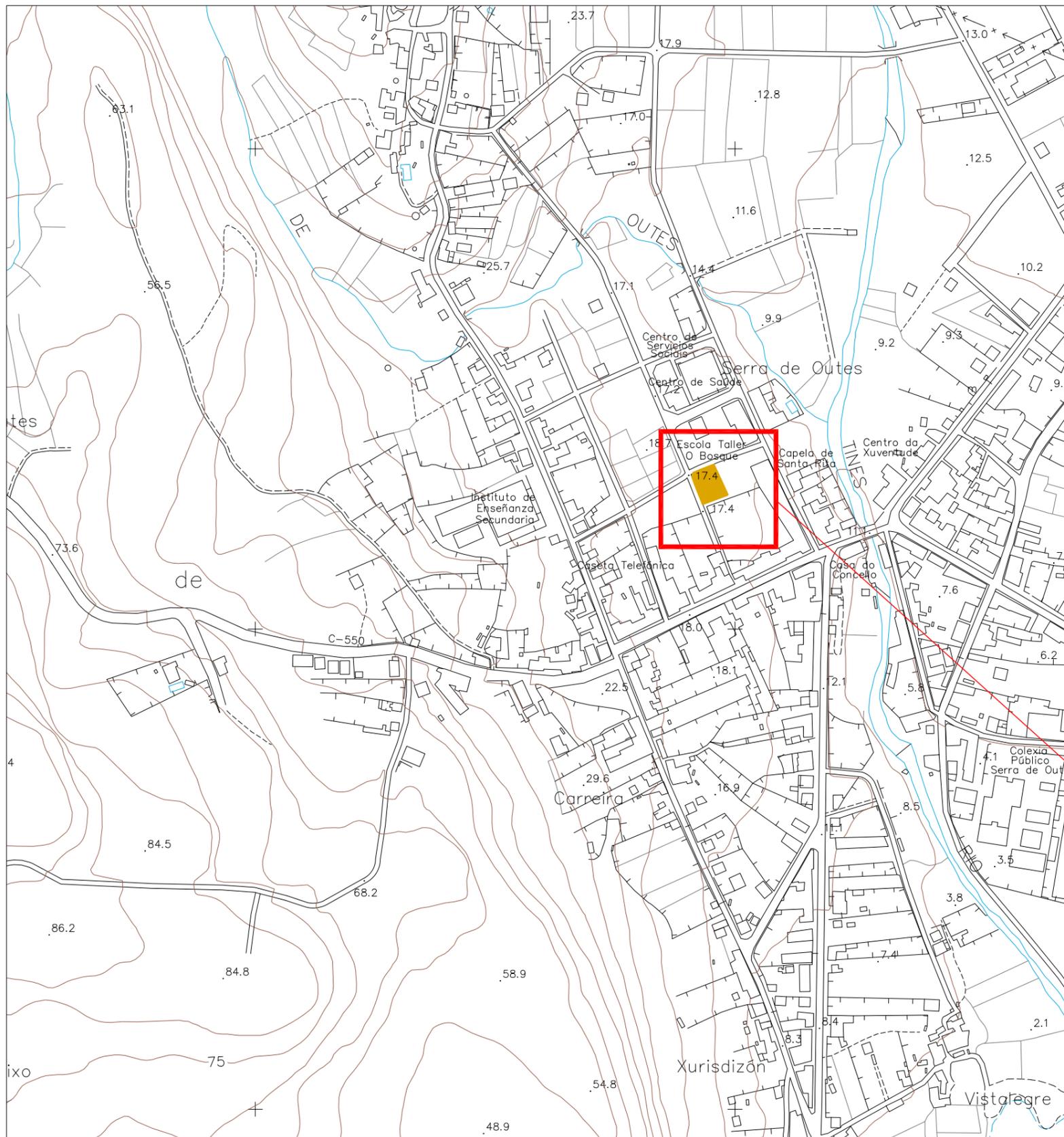
Fdo. M. Celia Bernárdez Nogueira
Arquitecta

2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

ÍNDICE DE PLANOS:

| | |
|-------------------------------------|-----|
| SITUACIÓN | U01 |
| ESTUDIO DE LOS LÍMITES ENTRE SUELOS | U02 |
| CONDICIONES URBANÍSTICAS PARCELA | U03 |
| ESTUDIO DE LAS ALTURAS | U04 |



PLANO DE SITUACIÓN. E: 1/5000



SITUACIÓN

FOTOGRAFÍA AÉREA

SITUACIÓN

**ESTUDIO DE DETALLE
PARA PARCELA DESTINADA A TANATORIO**



DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

SITUACIÓN

TÍTULO DEL PLANO

TANATORIOS POMBO VÁZQUEZ S.L.

PETICIONARIO

Calle OTERO PEDRAIO esquina Calle CURROS ENRIQUEZ, OUTES

SITUACIÓN



M. CELIA BERNÁRDEZ NOGUEIRA
ARQUITECTA
Tel. 688 428 786 celberrog@coap.es

1/5000

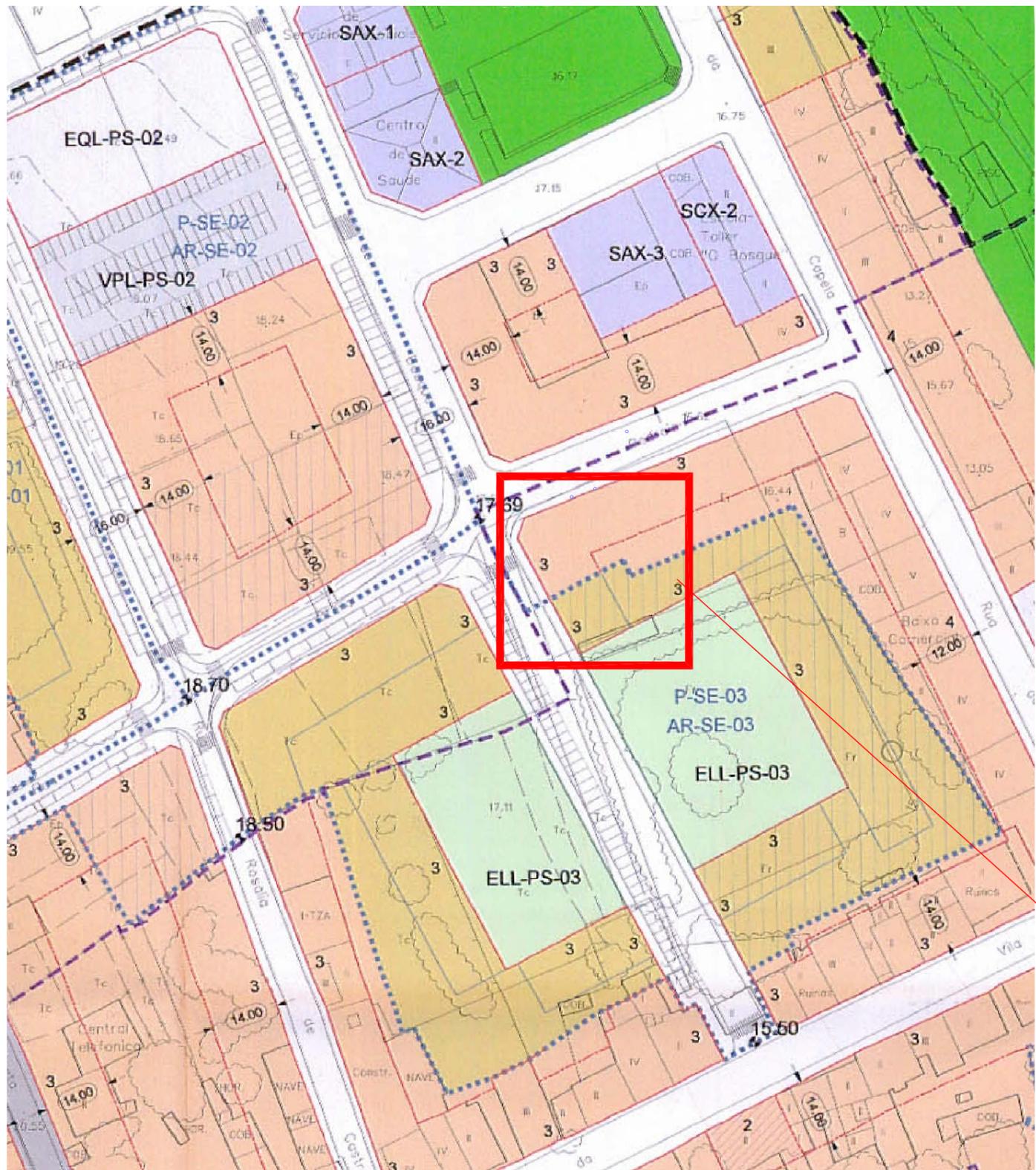
ESCALA

DICIEMBRE 2019

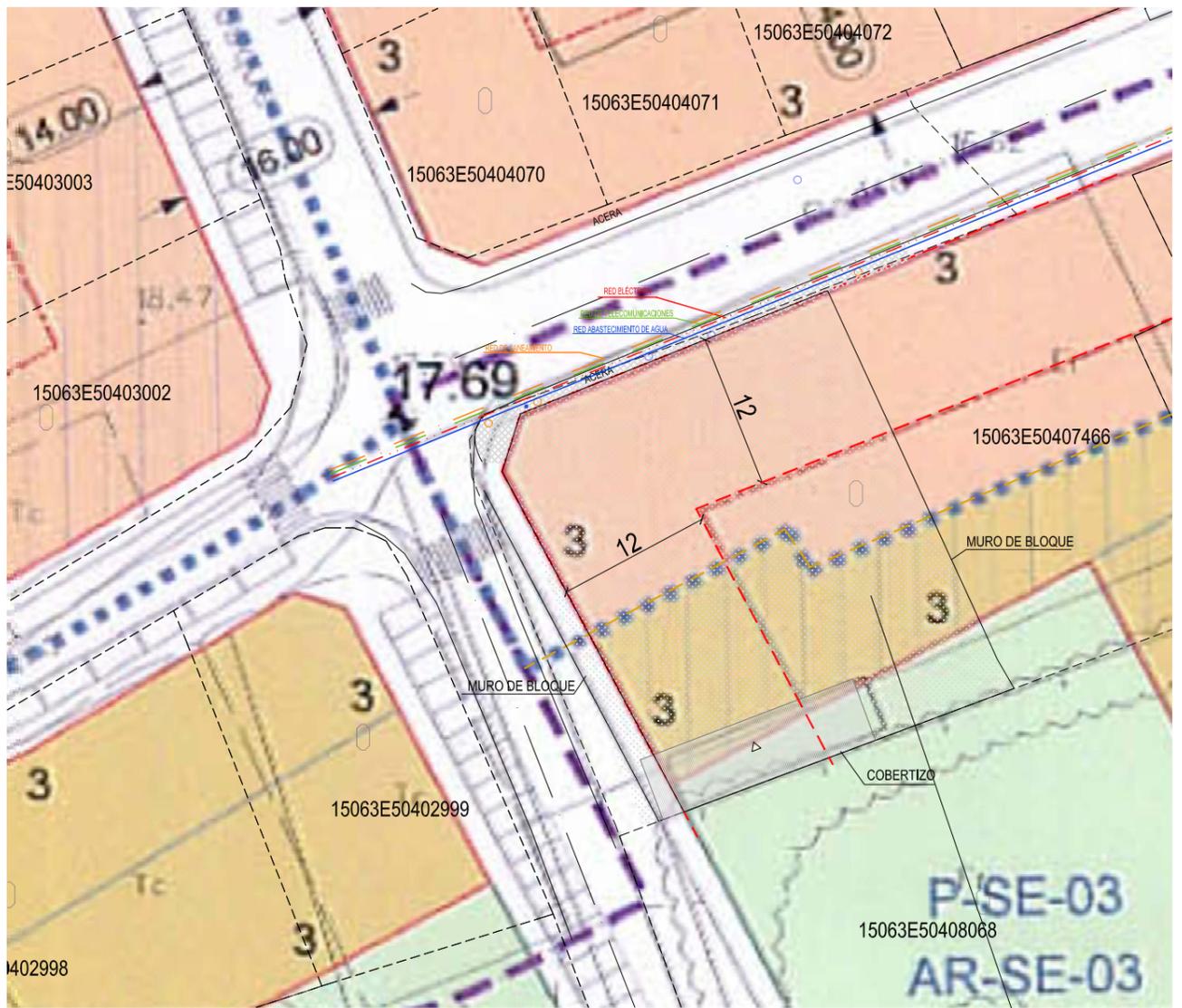
FECHA

PLANO Nº

U01



P.X.O.M. CONCELLO DE OUTES



MONTAJE DE LA PARCELA DE CATASTRO SOBRE EL PLANO DE PLANEAMIENTO

SITUACIÓN

REF. CAT. 15063E50407465
S=1.000 m2

| CATÁLOGO | AFECCIONES | LENDAS | DOTACIONES | DISTRIBUCIONES | ZONIFICACION | GRÁFICO DISTRIBUIDOR DE FOLIOS |
|--|---|---|---|--|--|--------------------------------|
| <p>ESQUEMA CATASTRAL</p> <p>CELESTIO IDENTIFICATIVO DEL ELEMENTO CATASTRAL</p> <p>ÁREA DE RESERVAS DO ESEMENTO CATASTRAL</p> | <p>DESARROLLO PÚBLICO MARITIMO TERRESTRE</p> <p>SERVICIO DE PROTECCION</p> <p>USO DE FIBERAS DE VIDRIO</p> <p>TRAZADO DE FACTORES MARITIMOS</p> | <p>POBLACION DE SUCCESION NON COMODIFICADA</p> <p>AREA DE RESERVAS DE PROTECCION DE BARRIOS HISTORICOS DO BARRIO</p> <p>LINEAS DE SERVICIO DE PROTECCION</p> <p>PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR</p> | <p>Tipos</p> <p>ESPACIOS LIBRES</p> <p>ESPACIOS VERDES</p> <p>JARDINES TRATADO</p> <p>DEPOSITO</p> <p>RESERVA DE EQUIPAMIENTO</p> <p>RECREO</p> <p>SERVICIO - NO DESTINADO</p> <p>SERVICIO URBANO DESTINADO</p> <p>SOCIEDAD TURAL</p> <p>APARCAMIENTO</p> <p>REDE VARIAS USOS</p> | <p>LINEA DE SOLAPAMIENTO</p> <p>LINEA DE POSICIONADO</p> <p>ALINEACION</p> <p>COMBRO DE ALBERGUE/OTROINFORMA</p> <p>FINCADO ESPECIAL</p> <p>PLAZAS DE CIRCULACION</p> <p>ANILLO EN CIRCULACION</p> <p>NUMERO DE ALBERGUE</p> | <p>ZONA 1</p> <p>ZONA 2</p> <p>ZONA 3</p> <p>ZONA 4</p> <p>ZONA 5</p> <p>ZONA 6</p> <p>ZONA 7</p> <p>ZONA 8</p> <p>ZONA 9</p> <p>ZONA 10</p> | |

ESTUDIO DE DETALLE
PARA PARCELA DESTINADA A TANATORIO

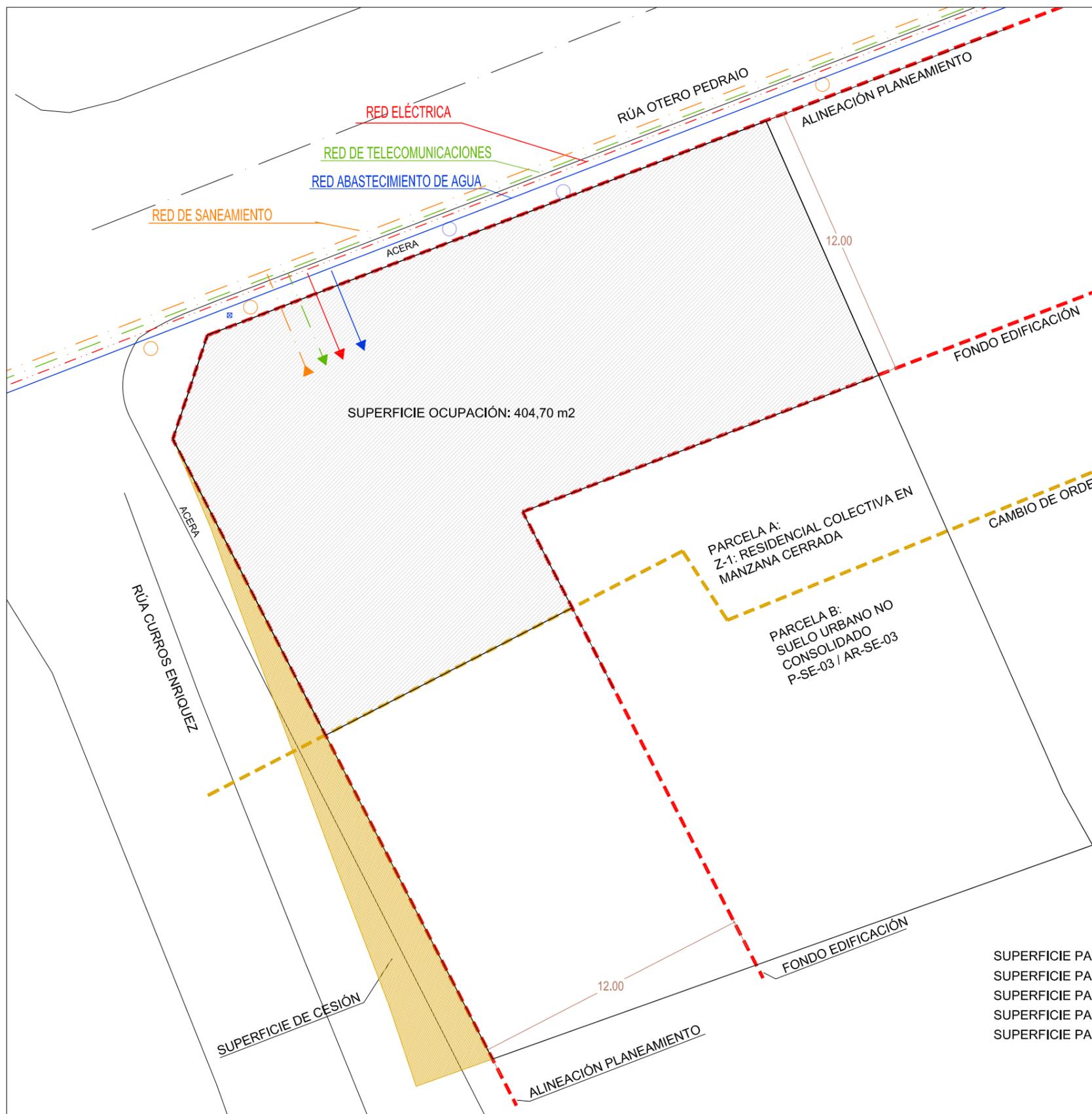
DESCRIPCION DEL PROYECTO
ESTUDIO DE LOS LÍMITES ENTRE SUELOS

TITULO DEL PLANO
TANATORIOS POMBO VÁZQUEZ S.L.
PETICIONARIO
Calle OTERO PEDRAIO esquina Calle CURROS ENRIQUEZ, OUTES
SITUACION

M. CELIA BERNARDEZ NOGUEIRA
ARQUITECTA
Tlf. 688 428 786 celbernoz@coag.es

ESCALA
DICIEMBRE 2019
FECHA
PLANO Nº

U02



SUPERFICIE PARCELA BRUTA = 1.000m2
 SUPERFICIE PARCELA CESIÓN = 47.00m2
 SUPERFICIE PARCELA NETA = 953.00m2
 SUPERFICIE PARCELA ZONA A = 508.00m2
 SUPERFICIE PARCELA ZONA B = 445.00m2

FICHA URBANÍSTICA:

| Ficha urbanística | |
|---------------------------|--|
| Planeamiento Vigente | Plan Xeral de Ordenación Municipal de Outes. Ley 2/2016, del Suelo de Galicia. |
| Clasificación urbanística | Parcela A: Z-1 Residencial Colectiva manzana cerrada. Parcela B: suelo urbano no consolidado P-SE-03 / AR-SE-03 (en este caso se asimila espacio de parcela libre de edificación). |

| PARCELA A | P.X.O.M. | Estudio de detalle | Cumplimiento | |
|--|--|---|-------------------------------------|--------------------------|
| | | | Si | No |
| Parcela mínima (neta) | 150,00 m ² | 508,00 m ² | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Fachada mínima | 6,00 m | C/ Otero Pedraio: 29,0 m C/ Curros Enríquez: 14,3m | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Fondo máximo | 14,00 m o el fijado en el plano CU-4.3 → 12,00 m | 12,00 m | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Núm. máx. de plantas (Art. 6.4.2. altural total) | Se exceptúa de este precepto los usos dotacionales, para los cuáles el número de plantas será un valor máximo. | Bajo + 1 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Altura máxima | B+2 → 10,00 m | B+1 (máximo 9,00 m) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Pendiente de cubierta | Máximo 40° (83%) | Pendiente 3% Cubierta no transitable. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Altura máx. cumbre | Máximo 4,00 m | 0,10 m | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Aprovechamiento | Se admite | No se plantea | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Bajocubierta | | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

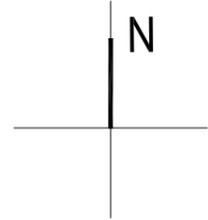
| Art. 8.2.5 Usos compatibles | | | | |
|-----------------------------|---|--|-------------------------------------|--------------------------|
| Usos compatibles | Dotacional – equip. Clase 3. Todas las categorías en edificio de uso exclusivo, previa tramitación del estudio de detalle correspondiente | Dotacional – Equipamiento clase 3 en edificio de uso exclusivo | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| Art. 5.7.10 Condiciones de Otros equipamientos | | | | |
|--|---|--|-------------------------------------|--------------------------|
| Condiciones | Para aquellos usos de equipación no situados en parcelas destinadas a tales usos por el PXOM, y siempre y cuando la ordenanza permita su localización, regirán las condiciones que fije la ordenanza correspondiente. | Las condiciones de la ordenanza correspondiente Z-1. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| Capítulo 8. Condiciones de dotación de servicios en los edificios | | | | |
|---|---|---|-------------------------------------|--------------------------|
| Aparcamientos obligatorios | Todos los edificios o locales a construir en el suelo urbano, dispondrán del espacio necesario para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. Se cuantifican en uso distinto del residencial requerirá una plaza por cada 100 m ² construidos. | Plazas aparcamiento: 13 Ud Superficie construida máxima: 1.300,00 m ² . Proyecto Básico – Superficie construida: 688,85 m ² | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| PARCELA B | P.X.O.M. | Estudio de detalle | Cumplimiento | |
|-----------------------|---|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| | | | Si | No |
| Uso | Garaje aparcamiento Grado 3 en espacios libres privados | Espacio libre de construcción | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Plaza de aparcamiento | Espacio mínimo 2,20 x 4,50 m | Propuestas 2,50 x 5,00 m | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

ESTUDIO DE DETALLE PARA PARCELA DESTINADA A TANATORIO



DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: CONDICIONES URBANÍSTICAS - PARCELA

TÍTULO DEL PLANO: TANATORIOS POMBO VÁZQUEZ S.L.

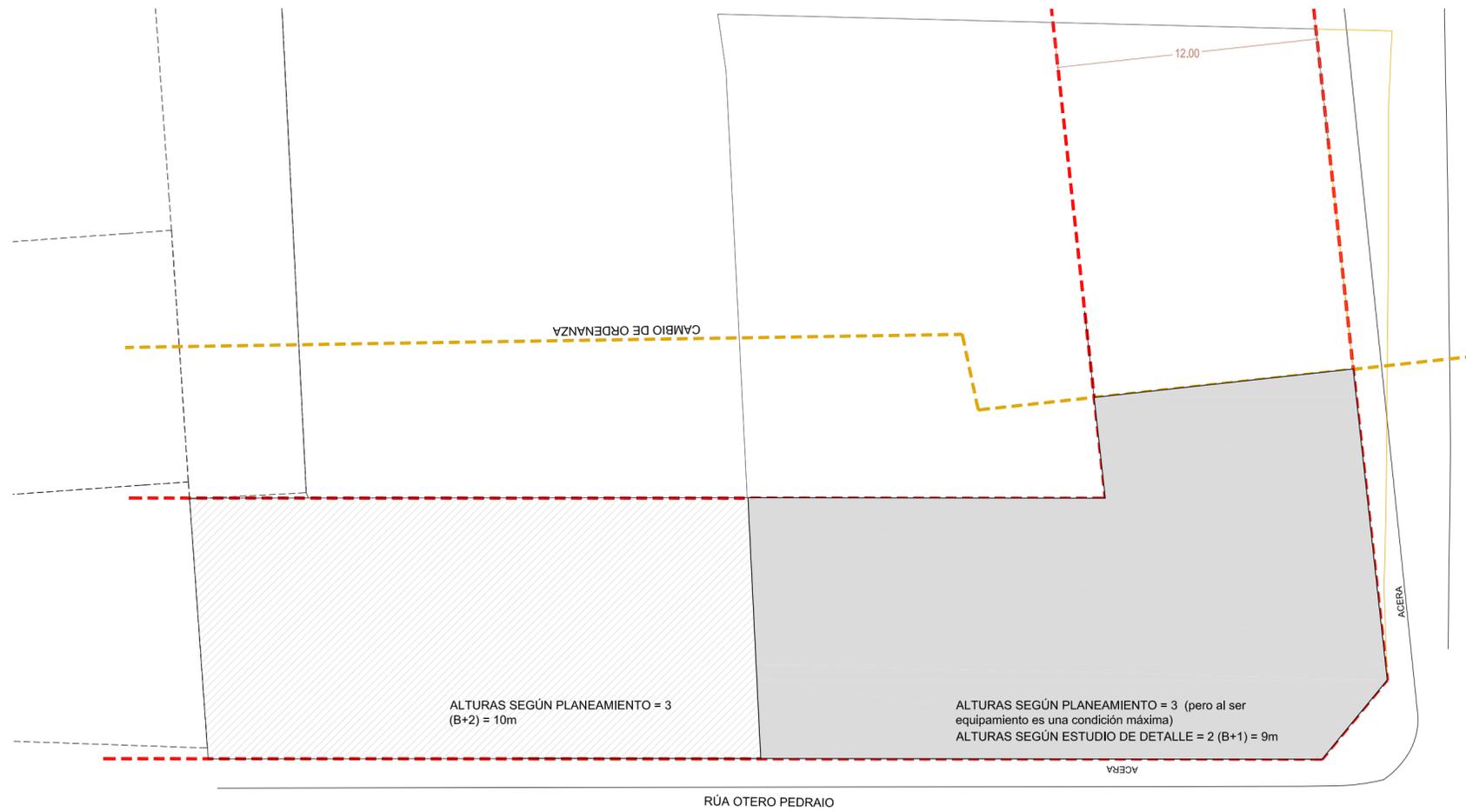
PETICIONARIO: Calle OTERO PEDRAIO esquina Calle CURROS ENRIQUEZ, OUTES

SITUACIÓN: M. CELIA BERNARDEZ NOGUEIRA ARQUITECTA

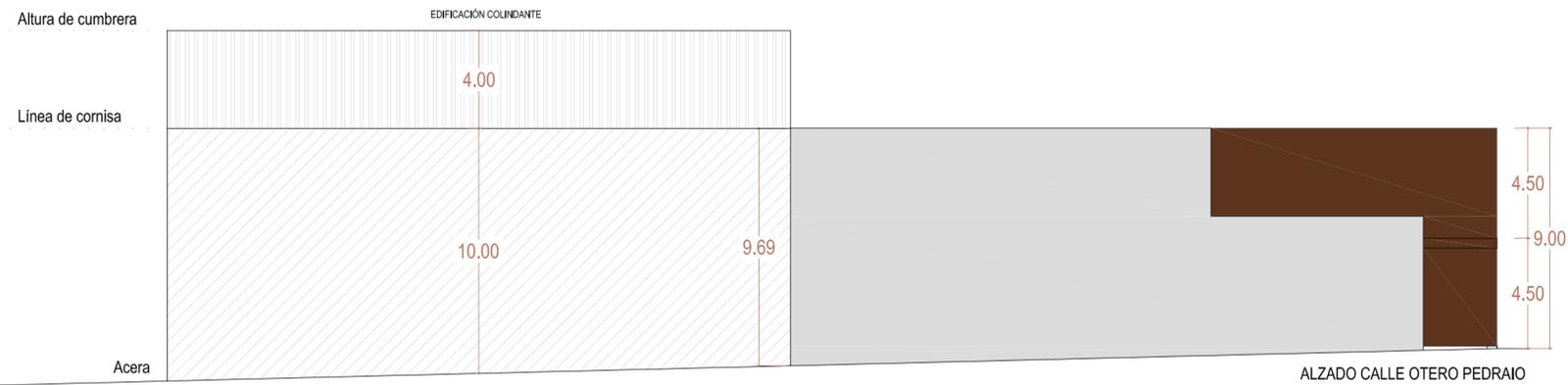
ESCALA: E 1/200

FECHA: DICIEMBRE 2019

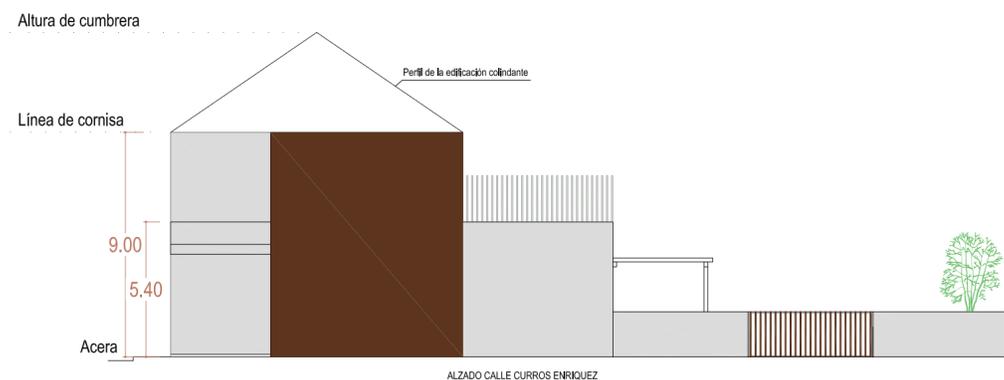
PLANO Nº: U03



PLANTA



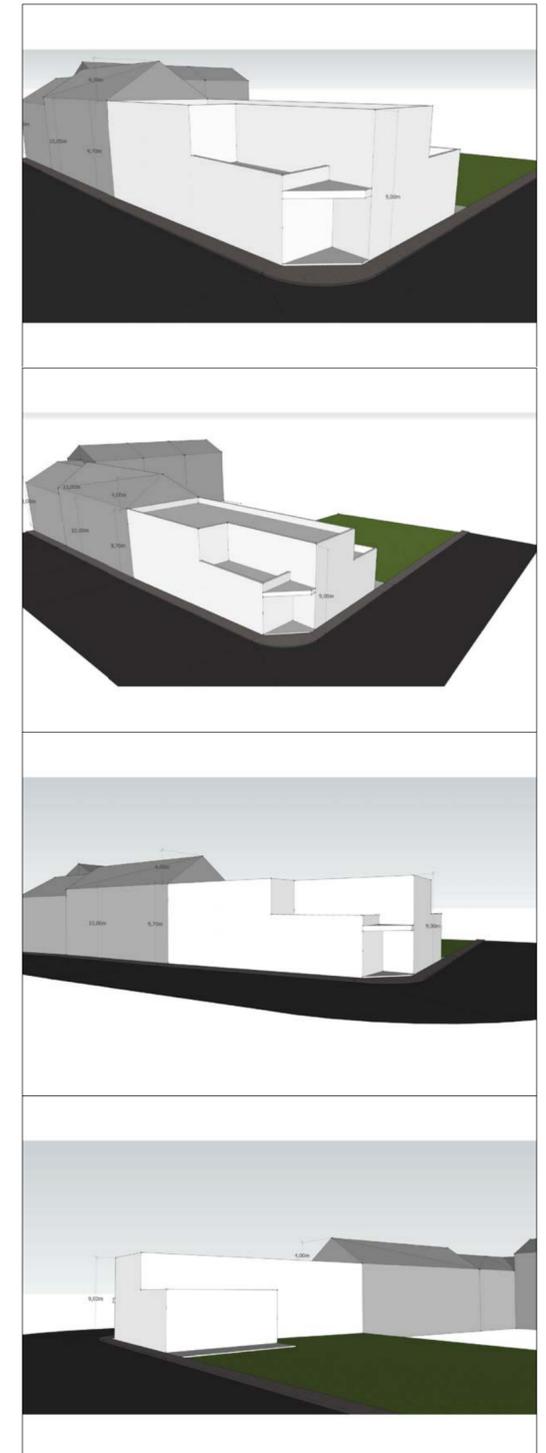
ALZADO CONJUNTO A CALLE OTERO PEDRAIO



ALZADO A CALLE CURROS ENRIQUEZ

ESTUDIO DE ALTURAS:
Esquema volumétrico de la edificación propuesta en este estudio de detalle, en relación con la modelización teórica del edificio colindante, siendo las alturas de la edificación colindante, las alturas máximas permitidas en planeamiento.

La propuesta para el presente proyecto objeto del estudio de detalle, es igualar la línea de cornisa respecto a la edificación colindante, siendo favorecida esta opción por la pendiente de la calle. La cubierta se oculta con un peto, resolviéndose esta con cubierta plana o pendientes mínimas.



ESTUDIO DE DETALLE
PARA PARCELA DESTINADA A TANATORIO

| | | |
|--|--|----------------|
| DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO | | ESCALA |
| ESTUDIO DE LAS ALTURAS | | E 1/200 |
| TITULO DEL PLANO | | FECHA |
| TANATORIOS POMBO VÁZQUEZ S.L. | | DICIEMBRE 2019 |
| Calle OTERO PEDRAIO esquina Calle CURROS ENRIQUEZ, OUTES | | PLANO Nº |
| M. CELIA BERNARDEZ NOGUEIRA | | |
| ARQUITECTA | | |
| Tel. 666 432 781 cibernog@oqps | | |

