

**EXCMO. CONCELLO DE LALÍN
(PONTEVEDRA)**

**ESTUDIO DE DETALLE.
URBANIZACIÓN “Agro de Lalín de Arriba”**

| | |
|----------------------|---|
| SITUACIÓN: | URBANIZACIÓN “AGRO DE LALÍN DE ARRIBA”. |
| PROMOTOR: | CONCELLO DE LALÍN |
| ARQUITECTO REDACTOR: | JAVIER BUGALLO THIELEN |
| FECHA: | ABRIL DE 2.017 |

INDICE

1.- MEMORIA

- 1.1. Antecedentes.
- 1.2. Normativa general de aplicación para el desarrollo del Estudio de Detalle.
- 1.3. Objeto y alcance del Estudio de Detalle.
- 1.4. Ámbito y estado actual.
- 1.5. Planeamiento urbanístico de aplicación.
- 1.6. Determinaciones del Estudio de Detalle.

2.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- Plano nº 1: Ordenación
- Plano nº 2: Ámbito. Topografía
- Plano nº 3: M1. Rasantes y perfiles longitudinales
- Plano nº 4: M2. Rasantes y perfiles longitudinales.
- Plano nº 5: M2. Perfiles transversales
- Plano nº 6: M3. Rasantes y perfiles longitudinales
- Plano nº 7: M3. Perfiles transversales
- Plano nº 8: M4. Rasantes y perfiles longitudinales
- Plano nº 9: M4. Perfiles transversales

1. MEMORIA

1.1. Antecedentes.

El Concello de Lalín dispone de planeamiento general municipal¹ aprobado definitivamente en sesión plenaria celebrada el 5 de febrero de 1.999. Al amparo del mismo y en desarrollo de sus determinaciones, en fecha 29 de marzo de 2005 se aprobó definitivamente el Plan de Sectorización del SR-D “Agro de Lalín de Arriba”, de iniciativa municipal, para el desarrollo urbanístico de un sector de suelo clasificado Suelo Rústico Común de Desarrollo (SR-D) situado al este del núcleo urbano de Lalín.

El ámbito delimitado del sector, sin los sistemas generales incluidos, comprende una extensión de más de 8 Ha. y una capacidad residencial de 285 viviendas de las que 223 son multifamiliares y las restantes 63 son unifamiliares en tipología aislada.

Dadas las características físicas del ámbito, de forma sensiblemente alargada en dirección norte-sur con una acusada pendiente en sentido transversal y estando el ámbito dividido funcionalmente en dos zonas por la presencia del sistema general viario SG-V2 (Rolda Este), la ordenación urbanística establecida agrupó las viviendas multifamiliares al oeste del vial, zona que presenta una topografía relativamente llana, mientras que las unifamiliares se localizan en terrenos con mayor pendiente y agrupadas en 4 manzanas residenciales.

En alguna de estas últimas manzanas, entre alineaciones oficiales opuestas a calles paralelas resultan diferencias de rasantes en esos viarios cercanas a 10 metros, lo que supone que las parcelas resultantes presentes importantes desniveles entre sus linderos frontales y traseros. En las obras de urbanización ejecutadas para el desarrollo de este ámbito se realizaron rellenos parciales en el interior de alguna de las manzanas descritas con nivelaciones y perfilados distintos del terreno.

Con la finalidad de precisar estas situaciones y concretar, conforme a lo establecido en el planeamiento de aplicación, las condiciones de la edificación en esas parcelas se formula el presente Estudio de Detalle, que se redacta de oficio por los servicios técnicos municipales al objeto de establecer criterios interpretativos homogéneos para la ordenación volumétrica de

¹ Plan General de Ordenación Municipal (P.X.O.M.)

las edificaciones resultantes y de sus condiciones estéticas en lo que respecta al espacio público y, en particular, en los cierres de los frentes de parcelas.



Con fecha 16/08/2016 la Xunta de Gobierno Local del Concello de Lalín acordó aprobar inicialmente el presente **Estudio de Detalle de la Urbanización “Agro de Lalín de Arriba”**, sometiéndose a información pública por plazo de un (1) mes a partir del siguiente día de su publicación en el Diario Oficial de Galicia, nº 193 de fecha 10/10/2016.

Durante el período de exposición pública se presentó una única alegación, que se estimó parcialmente en cuanto a la solicitud de nueva redacción del apartado 1.5.1. del Estudio de Detalle para su mayor aclaración, pero desestimando la propuesta presentada por no corresponder con los objetivos de esta figura de planeamiento.

De oficio se incorpora el apartado 1.5 de este documento, en desarrollo de lo establecido en el artículo 78.3.c) del reciente *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*, una mayor concreción de la regulación de la altura de cornisa y alero en las fachadas laterales en terrenos con pendiente.

1.2. Normativa general de aplicación para el desarrollo del Estudio de Detalle.

La *Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia* en sus artículos 79 y 80 establece la posibilidad de redacción de Estudios de Detalle en desarrollo de planes generales, planes parciales y especiales.

“Artigo 79. Estudos de detalle

1. En desenvolvemento dos plans xerais, plans parciais e plans especiais, poderán redactarse estudos de detalle cos seguintes obxectivos:

- a) Completar ou reaxustar as aliñacións e as rasantes.*
- b) Ordenar os volumes edificables.*
- c) Concretar as condicións estéticas e de composición das edificacións complementarias do planeamento.*

2. Os estudos de detalle en ningún caso poderán:

- a) Alterar o destino urbanístico do solo.*
- b) Incrementar o aproveitamento urbanístico.*
- c) Reducir as superficies destinadas a viais, espazos libres ou dotacións públicas.*
- d) Prever a apertura de vías de uso público que non estean previamente recollidas no plan que desenvolvan ou completen.*
- e) Aumentar a ocupación do solo, as alturas máximas edificables ou a intensidade de uso.*
- f) Parcelar o solo.*
- g) Non ter en conta ou infrinxir as demais limitacións que lles impoña o correspondente plan.*
- h) Establecer novos usos e ordenanzas.*

Artigo 80. Formulación e aprobación dos estudos de detalle

1. Os estudos de detalle poderán ser formulados polos concellos, pola Administración autonómica, por outros órganos competentes no ámbito urbanístico e polos particulares lexitimados para facelo.

2. Os estudos de detalle serán aprobados inicialmente polo órgano municipal competente e sometidos a información pública polo prazo mínimo dun mes mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e nun dos xornais de maior difusión na provincia. Así mesmo, notificaráselles individualmente a todas as persoas titulares catastrais dos terreos afectados. De ser o caso, solicitaranse os informes sectoriais preceptivos.

Á vista do resultado da información pública, o órgano municipal aprobaraos definitivamente, coas modificacións que resulten pertinentes.

Os prazos para a súa aprobación definitiva serán os establecidos no artigo 76”.

Complementariamente, en el desarrollo del presente Estudio de Detalle es de aplicación el contenido establecido en los artículos 65, 66 y 140 del vigente Reglamento de Planeamiento²; así como en los artículos 43 a 48 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Municipal de Lalín.

1.3. Objeto y alcance del Estudio de Detalle.

El presente Estudio de Detalle se redacta en conformidad con lo establecido en el artículo 2.4 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan de Sectorización del SR-D “Agro de Lalín de Arriba”.

“2.4. ESTUDIOS DE DETALLE.

- 2.4.1. *Podrán formularse Estudios de Detalle con la finalidad de desarrollar la ordenación detallada de submanzanas completas en los supuestos que determina el planeamiento general municipal.*
- 2.4.2. *Será necesaria la redacción y tramitación de Estudio de Detalle en los casos en que haya de dividirse alguna parcela con parcelación urbanística posterior, dando soluciones singulares de ordenación de volúmenes, y cuando sea necesario realizar un reajuste de alineaciones mediante la incorporación de un viario complementario al público previsto en el presente Plan de Sectorización.*
- 2.4.3. *Asimismo, el Ayuntamiento de Lalín podrá exigir la tramitación de Estudio de Detalle en los casos de existencia de un parcelario resultante excesivamente dividido que pueda derivar en una acusada fragmentación compositiva o funcional de edificaciones colindantes o en aquellas situaciones que considere conveniente.*
- 2.4.4. *Si el Estudio de Detalle incorporase un tramo viario complementario del definido en el Plan de Sectorización, habrá de tramitarse un Proyecto de Obras Complementario del Proyecto de Urbanización, con la descripción de las características de la totalidad de los servicios de infraestructuras básicas previstos en el área de ordenación, habiendo de ser similares a los utilizados en el Proyecto de Urbanización.*
- 2.4.5. *Si el Estudio de Detalle llevase incorporada una propuesta de parcelación, podrá, simultáneamente con éste, tramitarse el correspondiente proyecto de parcelación.*
- 2.4.6. *Si el ámbito del Estudio de Detalle incorporase varias parcelas, la reordenación del ámbito global se hará justificando, además, el cumplimiento de las siguientes variables:*
a) el mantenimiento del límite máximo de edificabilidad total prevista para el ámbito global y la asignación a cada parcela privativa,
b) en su caso, los retranqueos mínimos de la edificación a las vías públicas previstos, y
c) la ocupación máxima sobre rasante del conjunto de las edificaciones.
- 2.4.7. *Cuando a juicio del Ayuntamiento de Lalín resultara una mejora del paisaje urbano, mediante Estudio de Detalle al menos por cada submanzana, podrán reajustarse las rasantes establecidas en este Plan de Sectorización.*
- 2.4.8. *Habrà de tenerse en cuenta las determinaciones de la presente normativa para parcelaciones urbanísticas”.*

² Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

El objeto del presente Estudio de Detalle corresponde con la finalidad de **completar la definición de las rasantes en el interior de las manzanas destinadas a uso residencial unifamiliar** definidas en la ordenación del Plan de Sectorización del SR-D “Agro de Lalín de Arriba”, **estableciendo también el sólido capaz³** o volumen de la edificación resultante de la ordenación definida por ese planeamiento de desarrollo; así como **completar las condiciones estéticas y de composición de los cerramientos de parcela en su alineación oficial** a viario público al objeto de procurar una imagen compositiva homogénea en este ámbito de nuevo desarrollo.

El presente Estudio de Detalle cumple con las condiciones establecidas en el apartado 2 del artículo 79 de la *Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia* al no afectar a la ordenación urbanística establecida en el planeamiento de desarrollo por no alterar el destino urbanístico del suelo, el aprovechamiento urbanístico, las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas, la ocupación del suelo, alturas máximas edificables o intensidad de uso, o la parcelación de suelo; ni establecer nuevos usos u ordenanzas; respetando las demás limitaciones impuestas por dicho planeamiento.

Tampoco se alteran las rasantes existentes del viario público ni las alineaciones oficiales establecidas en el planeamiento de desarrollo.

1.4. Ámbito y estado actual.

El presente Estudio de Detalle se localiza en el ámbito de la urbanización de la zona urbana denominada “Agro de Lalín de Arriba” situada en la parte este del núcleo urbano de Lalín.

El ámbito del Estudio de Detalle afecta en su totalidad a las cuatro manzanas (M-1, M-2, M-3 y M-4) de uso residencial unifamiliar (RU) localizadas al este del sistema general viario SG-V.2 (“Rolda Este”), que presentan las siguientes características:

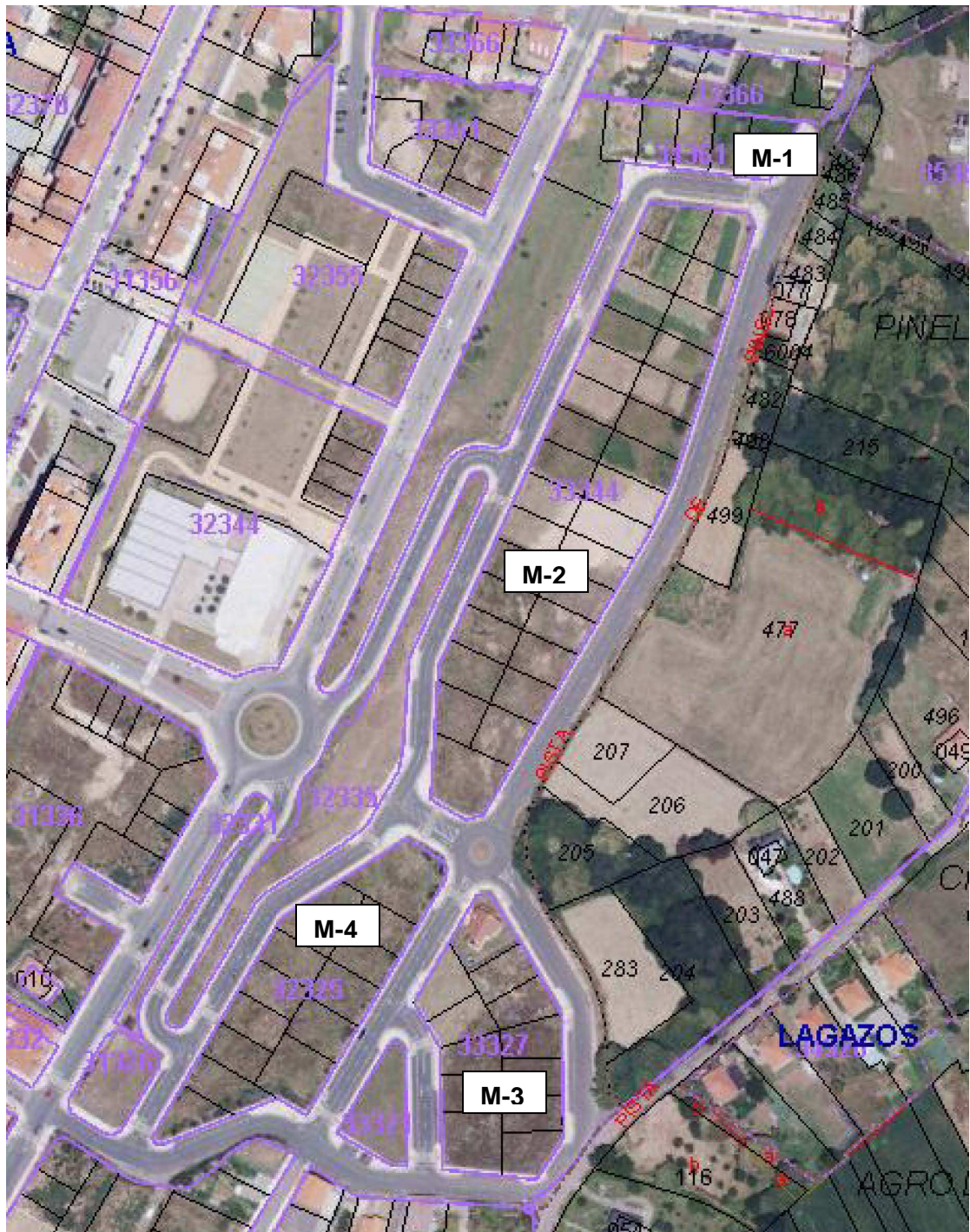
| MANZANA | USO | SUPERFICIE | Nº DE PARCELAS (Según proyecto de reparcelación) | ORDENANZA DE APLICACIÓN |
|---------|---------------------------|------------|--|-------------------------------|
| M-1 | Lucrativo. Residencial | 1.883 m2 | 5 | RU |

³ Artículo 27.1 de las Normas de Edificación del P.X.O.M. de Lalín.

| | | | | |
|-----|--|-----------|----|----|
| | Unifamiliar | | | |
| M-2 | Lucrativo. Residencial Unifamiliar | 12.924 m2 | 31 | RU |
| M-3 | Lucrativo. Residencial Unifamiliar | 4.961 m2 | 12 | RU |
| M-4 | Lucrativo. Residencial Unifamiliar | 5.998 m2 | 14 | RU |

Estas manzanas corresponden con las referencias catastrales nº 34361, 33344, 33327 y 32325, respectivamente.

Los terrenos objeto de este Estudio de Detalle no se encuentran afectados por ningún polígono o ámbito de gestión. El ámbito del Plan de Sectorización del SR-D “Agro de Lalín de Arriba” se encuentra totalmente urbanizado, existiendo en la actualidad una única parcela edificada que se localiza en la manzana M-3.



Fuente: Cartografía Catastral.

1.5. Planeamiento urbanístico de aplicación.

Las determinaciones urbanísticas de aplicación en los terrenos objeto de este Estudio de Detalle (manzanas M-1, M-2, M-3 y M-4) corresponden con las establecidas en el Plan de Sectorización del SR-D “Agro de Lalín de Arriba”, en su Ordenanza reguladora 5. Uso residencial unifamiliar:

“5. ORDENANZA DEL USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

5.1. ÁMBITO Y AREAS DE APLICACIÓN.

- 5.1.1. *Es el definido en el Plano de Ordenación 0.2: “Calificación y Regulación del Suelo”, con el código RU (Residencial Unifamiliar).*
- 5.1.2. *Será de aplicación en las submanzanas 1.1, 2.1, 3.1 y 4.1 del Plan de Sectorización, dedicada a usos residenciales de baja densidad de carácter unifamiliar, tal como se definen en la Normativa del Plan General de Ordenación Municipal de Lalín.*

5.2. CONDICIONES DE USO.

- 5.1.3. Uso característico: *Residencial.*
- 5.1.4. Usos permitidos
- a) *En parcela/edificio compartido o exclusivo:*
 - *Residencial, tipo A.*
 - *Espacios libres y zonas verdes, tipo B.*
 - b) *Sólo en parcela/edificio exclusivo:*
 - *Residencial, tipo C.*
 - *Equipamientos.*
 - *Espacios libres y zonas verdes, tipos A y C.*
 - *Infraestructuras.*
 - c) *Sólo en parcela/edificio compartido:*
 - *Oficinas, tipo B.*
 - *Servicios del automóvil, tipos A (vinculado al uso predominante de la parcela/edificación), y B.*
- 5.1.5. Usos prohibidos: *Todos los demás.*

5.3. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

- 5.3.1. Alineaciones de la edificación: *Las alineaciones exteriores de esta ordenanza se corresponden a la delimitación del área de movimiento o línea máxima de edificación, sin perjuicio de los retranqueos obligatorios a respetar por la edificación. La alineación de la edificación guardará los retranqueos obligatorios establecidos en las Ordenanzas Reguladoras del presente Plan de Sectorización.*
- 5.3.2. Tipología
Exclusivamente se permite la edificación unifamiliar en tipología aislada.
- 5.3.3. Coeficiente de edificabilidad
Será como máximo de 0,4 m²/m² sobre la superficie neta de parcela edificable.
- 5.3.4. Condiciones de volumen
- a) *Altura máxima:*
II Plantas y Bajo Cubierta (Baja+1+BC), y 7m. a la cornisa y al alero.
 - b) *Fondo máximo de edificación:*
No se establece. Guardará los retranqueos obligatorios.
 - c) *Pendiente máxima de la cubierta:*
30º, con una altura máxima de la cumbrera de 4,50m. desde la cara superior del último forjado.
 - d) *Aprovechamiento bajo cubierta:*
Se permite computando a efectos del cálculo de la edificabilidad cuando se destine a usos vívideros, de acuerdo a las Normas de Edificación.
No se permiten áticos.
 - e) *Entreplanta:*
No se permiten.
 - f) *Bajo rasante:*

Se permiten los sótanos y semisótanos, en número máximo de (1) una planta, de acuerdo a las Normas de Edificación del Plan General, debiendo respetarse los retranqueos obligatorios de las plantas sobre rasante.

5.3.5. Condiciones de posición

- a) *Ocupación máxima en planta: 50%.
Cumplirá los retranqueos obligatorios.*
- b) *Retranqueos mínimos:*
 - *A la alineación oficial: 5 m.*
 - *A linderos laterales: 3 m.*
 - *Al testero: 4 m.*

5.3.6. Condiciones de parcela

- a) *Parcela mínima: 375 m².*
- b) *Frente mínimo: 15 metros.*

5.4. CONDICIONES PARTICULARES.

5.4.1. Condiciones estéticas y de composición

- a) *Torreones:*
Se permiten torreones y remates singulares por encima de la altura máxima de cornisa, hasta una superficie construida máxima de un 10% de la ocupación en planta baja de la edificación, y siempre que la altura de coronación no sobrepase los 10m.
- b) *Cerramiento de parcelas:*
Los cerramientos se realizarán en fábrica, opacos o macizos, con una altura máxima de 1m., pudiéndose contemplar hasta un máximo de 2,50m. mediante materiales ligeros o vegetación, en todos los frentes de parcela excepto el testero, en el que la parte maciza podrá alcanzar esta altura.
- c) *Otras condiciones estéticas:*
*Los espacios libres interiores de las parcelas deberán tratarse mediante ajardinamiento, pavimentación y/o arbolado.
La composición libre de las fachadas será libre, no admitiéndose fachadas ciegas. Se prohíbe el empleo de elementos y acabados no tradicionales en la zona, como cubiertas que no sean de teja, revestimientos metálicos, carpinterías de acabado en brillo metálico o aluminio anonizado en su color, plástico o fibrocemento, ladrillo visto, aplacados cerámicos, o revocos con imitaciones de cantería o ladrillo. Se procurará el empleo de colores blancos, verdes oscuros o rojizos en la carpintería exterior.*

5.4.2. Plazas de aparcamiento

Se exigirá como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada vivienda y, en su caso, por cada 100m² construidos de edificación no residencial”.

Asimismo, las normas de interpretación estipuladas en el apartado 1.6 de las Disposiciones Generales del Capítulo I. Normas Generales de las Ordenanzas Reguladoras del Plan de Sectorización establecen:

“En todo lo que no esté previsto en las presente Ordenanzas Reguladoras, relativo a definición de términos e interpretación de conceptos, regirá lo estipulado por las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal de Lalín, que, en todo caso, serán de aplicación con carácter subsidiario y complementario en las situaciones no expresamente reguladas por

este Plan de Sectorización, siempre que no supongan contradicción con determinaciones positivas de éste. Las referencias realizadas al Plan General deberán entenderse al Plan General de Ordenación Municipal de Lalín”.

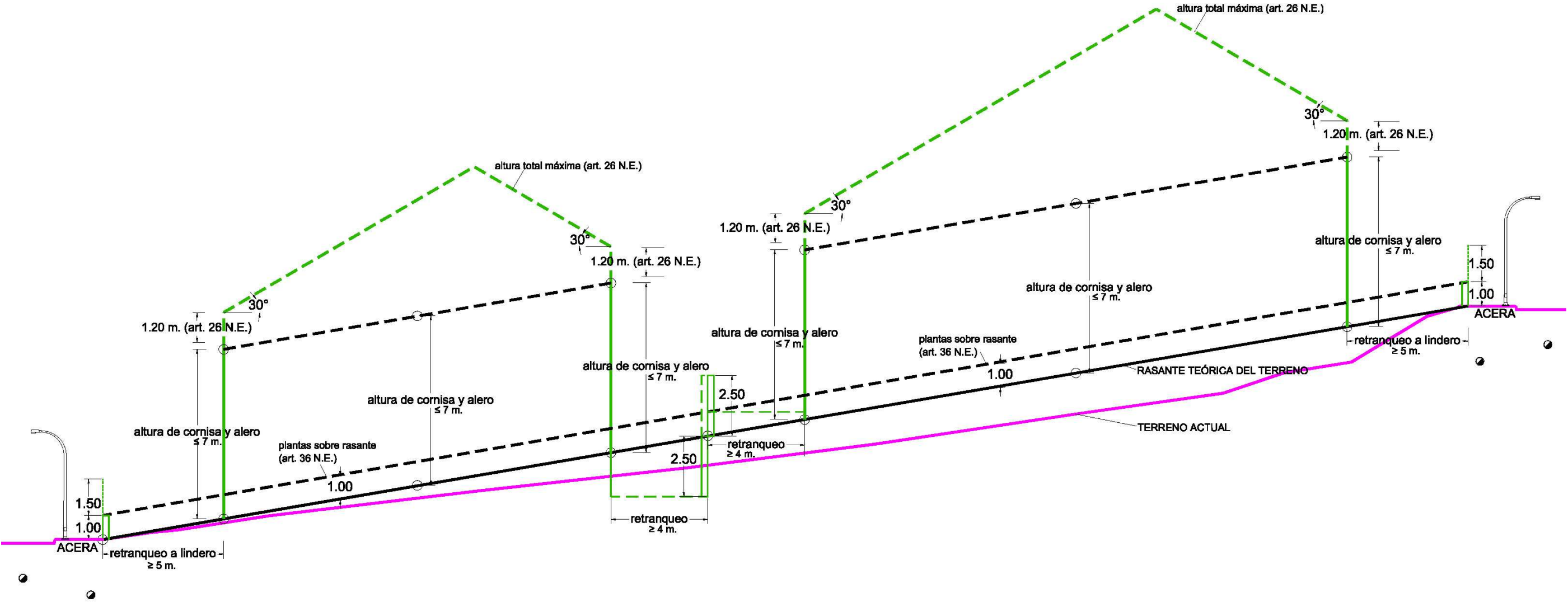
1.6. Determinaciones del Estudio de Detalle.

Como se ha descrito en apartados precedentes, este Estudio de Detalle mantiene la ordenación y determinaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento de desarrollo (Plan de Sectorización del SR-D “Agro de Lalín de Arriba”) sin que su contenido y alcance suponga alteración de las mismas.

El Estudio de Detalle completa la definición de las rasantes del terreno en el interior de las manzanas M-1, M-2, M-3 y M-4, con uso residencial unifamiliar, a considerar para la definición de los volúmenes edificatorios resultantes en cada una de las parcelas edificables.

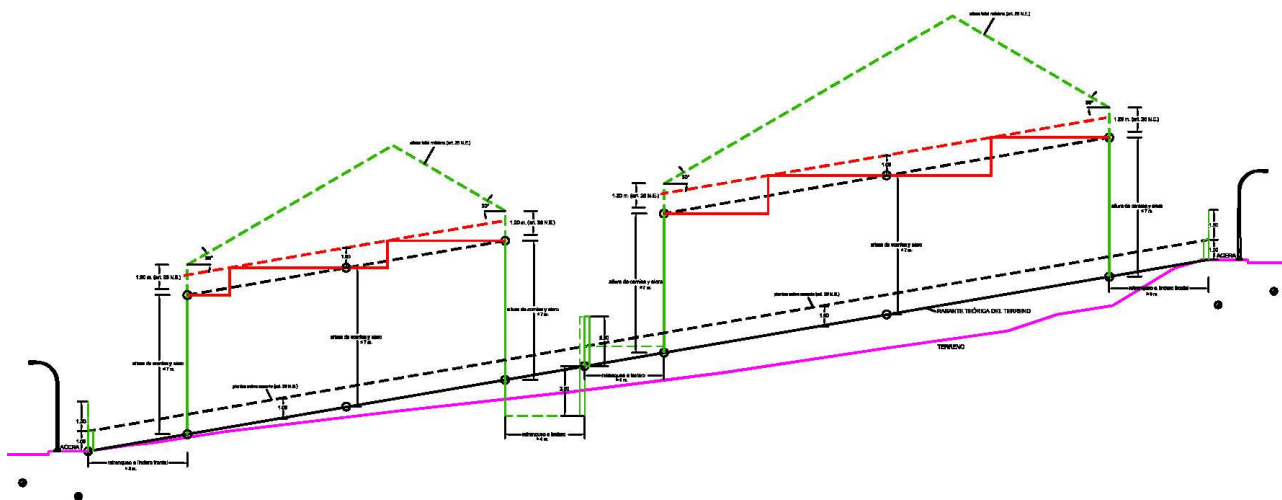
Para ello, y en el caso de manzanas con alineaciones oficiales opuestas situadas a distinto nivel, se consideran las rasantes existentes del viario público ejecutado en el punto medio del lindero frontal de cada una de las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación aprobado y que han sido establecidas mediante levantamiento topográfico realizado con tal finalidad. Con ello se determina la rasante teórica resultante de unir ambos puntos situados en las alineaciones opuestas (*perfiles transversales de manzana*), que tendrá la consideración de rasante del terreno a los efectos de lo establecido en el artículo 27, apartados 3 y 4, de las Normas de Edificación del P.X.O.M. y respecto de la que se tomarán las alturas y mediciones de terrenos con pendiente.

Asimismo, sobre esas rasantes teóricas del terreno así determinadas se define la altura máxima y el volumen del sólido capaz (artículos 26 y 27 de las Normas de Edificación - N.E.- del P.X.O.M.) resultante de aplicar las condiciones de edificabilidad establecidas en la ordenanza de aplicación (5. Uso residencial Unifamiliar), según se expresa en el siguiente esquema:



ESQUEMA GRÁFICO DE SECCIÓN TRANSVERSAL ENTRE CALLES OPUESTAS (sin escala)

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 78.3.c) 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 las parcelas con pendiente la altura de cornisa y alero de la fachada a la alineación oficial o al testero podrá mantenerse en cada fachada lateral siempre que no supere en más de 1 m. la línea paralela a la rasante teórica trazada a 7 m. desde ésta, debiendo en su caso, escalonarse la edificación para cumplir dicha limitación.



1.6.1.- Evacuación de aguas pluviales.

Será obligación del propietario de cada parcela recoger y evacuar a la red municipal de alcantarillado de pluviales que discurre por la calle a la que da frente, la totalidad de las aguas de lluvia que recaigan sobre la cubierta de la edificación. Queda terminantemente prohibido el vertido de aguas de escorrentía de lluvia procedentes de la parcela o de la propia edificación a la vía pública.

En aquellas parcelas en las que, como consecuencia del Estudio de Detalle, la rasante teórica del terreno no coincida con la del terreno actual también será obligación del propietario solucionar la evacuación de las aguas pluviales que caigan sobre la superficie de parcela no ocupada por edificación sin que ello suponga daño a las parcelas colindantes, sin perjuicio de lo establecido en el Código Civil respecto a la servidumbre de desagüe sobre predios contiguos.

Para favorecer la infiltración de agua de lluvia en el terreno se establece que al menos

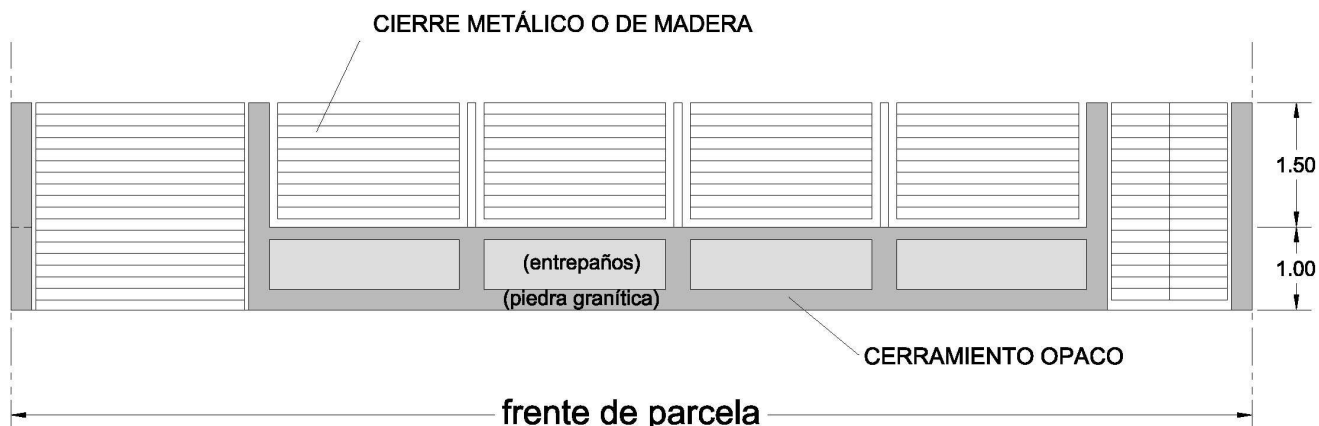
el 50 % de la superficie de la parcela no ocupada por la edificación deberá mantenerse sin urbanizar para permitir el drenaje natural del terreno del agua de escorrentía o, en todo caso, emplear pavimentos porosos discontinuos con la misma finalidad y funcionalidad; pudiendo disponerse pozos de infiltración o zanjas filtrantes para favorecer la infiltración en el terreno siempre que ello no cause perjuicio a los predios contiguos, debiendo respetarse los retranqueos obligatorios.

1.6.2.- Cerramientos de parcela y movimientos de tierra.

Salvo acuerdo entre colindantes, el propietario de cada parcela estará obligado a la construcción, a su costa, de los muros de contención que fuesen necesarios para los movimientos de tierra resultantes de la aplicación del Estudio de Detalle sobre su parcela y de los cerramientos de la misma.

Los cerramientos de las parcelas en sus linderos frontales y laterales se realizarán mediante un zócalo de fábrica de altura máxima de 1 m. con cierre superior hasta una altura de 2,50 m. de vallado metálico o de madera, en colores acordes con la carpintería de la edificación; pudiendo realizarse también este cierre superior mediante elementos vegetales. En ningún cerramiento de la parcela se permite el empleo de revestimientos metálicos, plásticos o de fibrocemento, ladrillo visto, aplacados cerámicos, revocos con imitaciones de cantería o ladrillo, o bloque prefabricado de hormigón visto o pintado. Se prohíbe la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos.

Los cerramientos de parcelas a la alineación oficial deberán realizarse en mampostería o sillería de piedra granítica tradicional en la zona, pudiendo incorporar entrepaños enfoscados y pintados en color blanco, ocre o gris, conforme al esquema adjunto; también podrán realizarse mediante muretes revocados o enfoscados con recercado de piedra granítica tradicional. Se procurará el empleo de los mismos materiales de la fachada principal del edificio.



ESQUEMA GRÁFICO. Cerramiento exterior (sin escala).

Excepcionalmente, cuando se considere previamente justificada por los servicios técnicos municipales por ser coherente con la edificación proyectada, se permiten soluciones constructivas realizadas en hormigón visto.

En el caso de cerramientos laterales y testereros, las alturas de los cerramientos se medirán sobre las rasantes teóricas establecidas en el presente Estudio de Detalle; mientras que en las alineaciones oficiales a viario público se medirán respecto a la rasante en la acera. En caso de producirse escalonamientos en los cerramientos, se deberán respetar las alturas máximas establecidas para los mismos.

Las puertas de los vallados o cerramientos no podrán ocupar el viario público en su apertura o cierre. Los contadores de los distintos suministros a la parcela (abastecimiento de agua, electricidad, gas, ..) para su lectura desde el viario público deberán colocarse dentro de armario o caja normalizada, con tapa accesible desde el exterior mediante cierre normalizado, de manera agrupada en el cerramiento.

Cuando, justificadamente, deban establecerse plataformas para la nivelación del terreno en el interior de las parcelas, los movimientos de tierra no podrán superar la altura de un (1) metro sobre la rasante teórica establecida en el presente Estudio de Detalle. Asimismo, dichos movimientos de tierra no podrán situarse por debajo de una altura de 2,50 metros respecto a la rasante teórica definida. En cualquier caso, los movimientos de tierra que se realicen no afectarán a la medición de altura de los cerramientos respecto a la rasante teórica establecida en el Estudio de Detalle.

1.6.3.- Plantas bajo rasante.

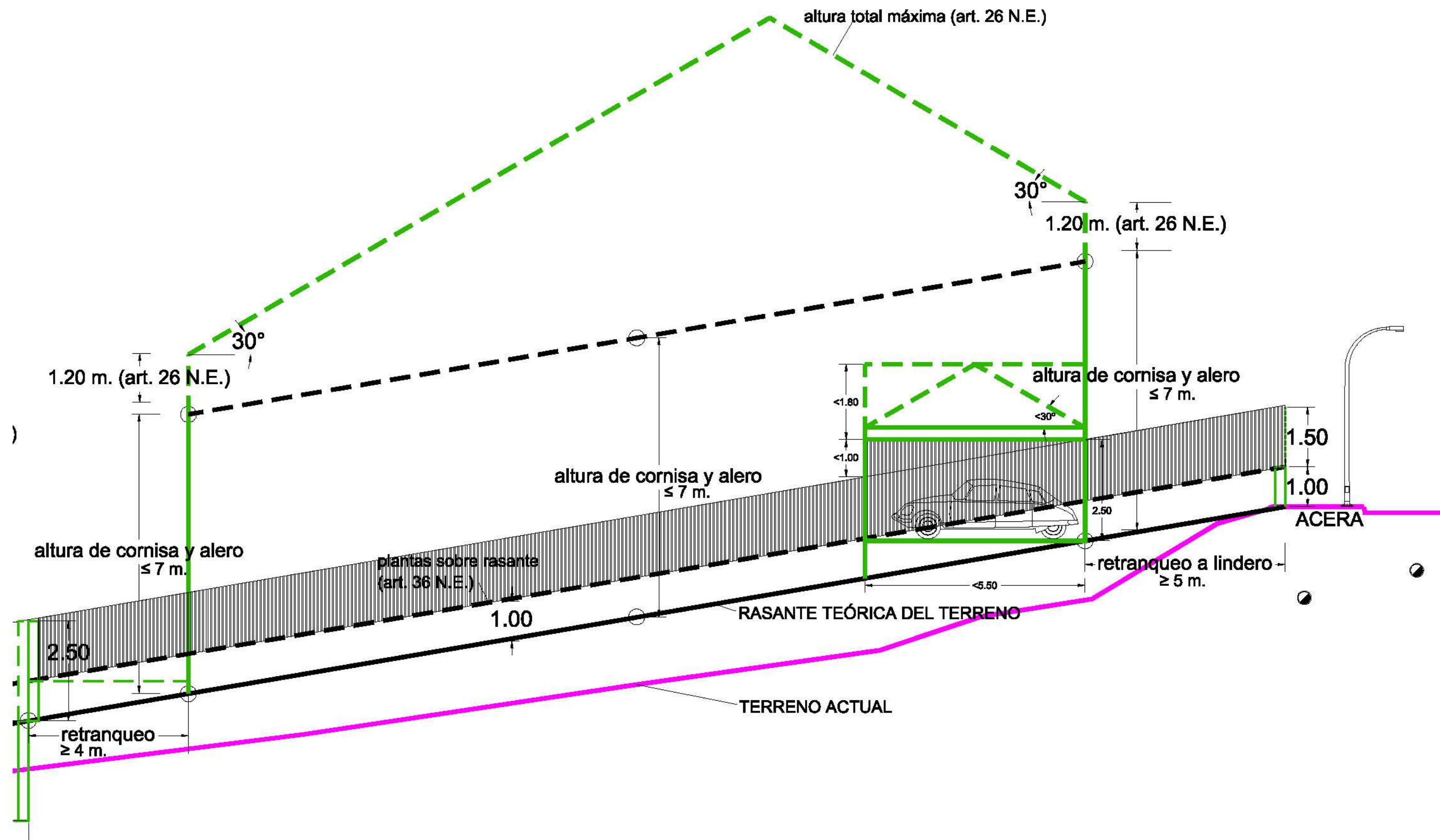
Conforme a lo establecido en el artículo 35 de las Normas de Edificación, las plantas bajo rasante deberán respetar los retranqueos establecidos en la Ordenanza reguladora de aplicación.

1.6.4.- Construcciones auxiliares.

Sólo podrán ocuparse los retranqueos a linderos con los vuelos autorizados y, excepcionalmente, con las siguientes construcciones auxiliares o instalaciones:

- Instalaciones de servicio subterráneas o adosadas a cerramientos.
- Piscinas, que se deberán situar a una distancia mínima de 1,50 metros del lindero y sin superar la altura de 1 m. sobre la rasante teórica de la parcela.
- Barbacoas prefabricadas, sin ningún tipo de construcción anexa.

En los retranqueos laterales, además de lo anterior y respetando el retranqueo obligatorio a la alineación oficial podrán instalarse, en uno solo de ellos, pérgolas o porches abiertos en sus dos frentes exclusivamente para plaza de aparcamiento obligatoria, sin que pueda superar unas dimensiones exteriores de 3 x 5,5m. y altura máxima de cornisa y alero de 2,50 m. medidos en la línea de retranqueo obligatorio a la alineación oficial de la parcela, computando a efectos de ocupación y de superficie edificada conforme a lo establecido en las Normas de Edificación del P.X.O.M. En caso de disponerse de cubierta inclinada, ésta se realizará con el mismo acabado que la edificación principal y sin superar una pendiente de 30º ni una altura de cumbrera de 1,80 m. respecto a la altura de cornisa y alero. Exclusivamente para estos casos y en terrenos en pendiente, en el tramo de 5,50 metros del cerramiento del lindero lateral correspondiente se permite, excepcionalmente, superar hasta un (1) metro la altura máxima de 2,50 m. establecida para el cierre superior con la única finalidad de regularizar horizontalmente dicho cierre.



ESQUEMA GRÁFICO. Construcciones auxiliares para aparcamiento (sin escala).

2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Se incluyen dentro de la documentación del Estudio de Detalle los siguientes planos:

- Plano nº 1: Ordenación
- Plano nº 2: Ámbito. Topografía
- Plano nº 3: M1. Rasantes y perfiles longitudinales
- Plano nº 4: M2. Rasantes y perfiles longitudinales.
- Plano nº 5: M2. Perfiles transversales
- Plano nº 6: M3. Rasantes y perfiles longitudinales
- Plano nº 7: M3. Perfiles transversales
- Plano nº 8: M4. Rasantes y perfiles longitudinales
- Plano nº 9: M4. Perfiles transversales

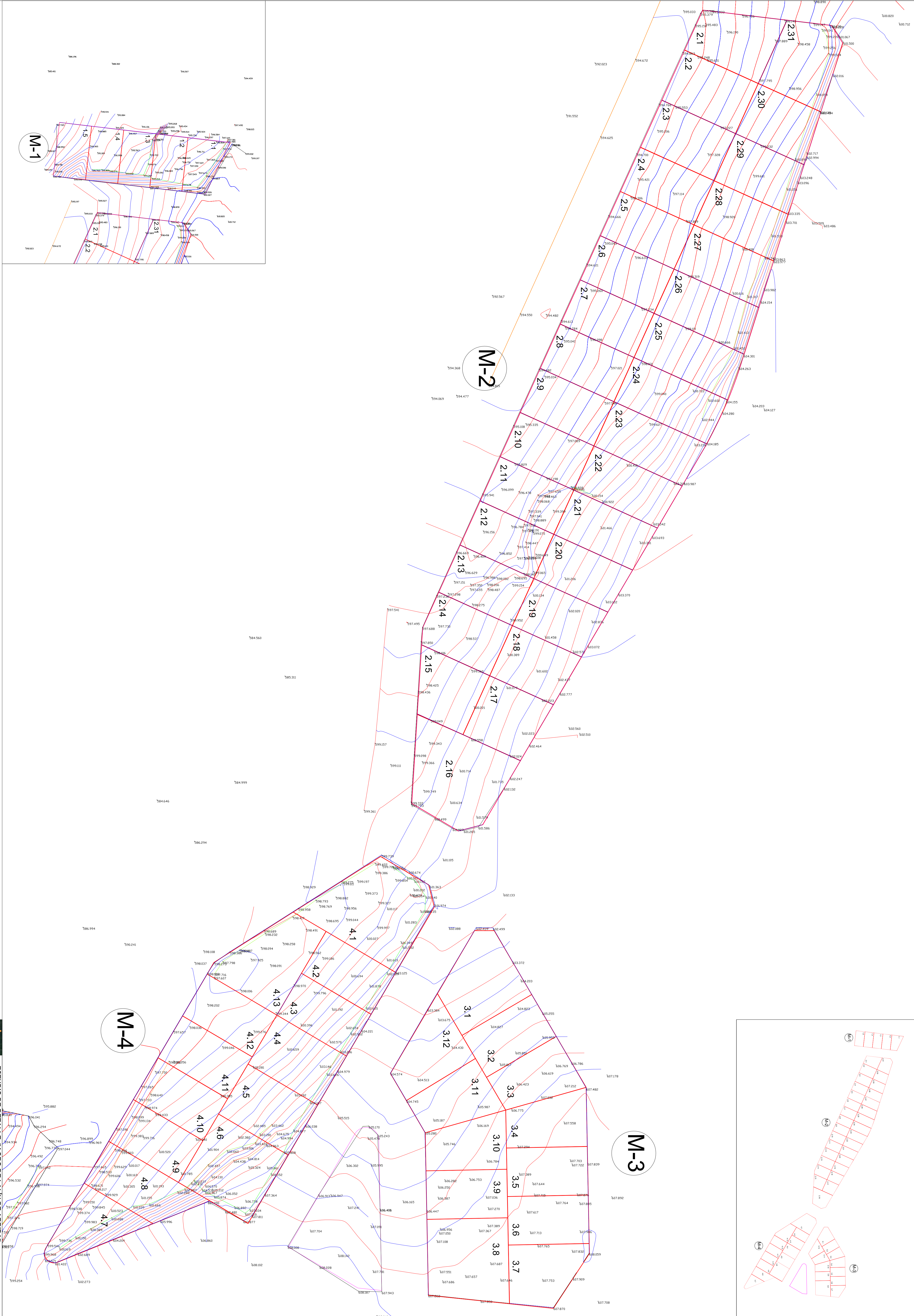
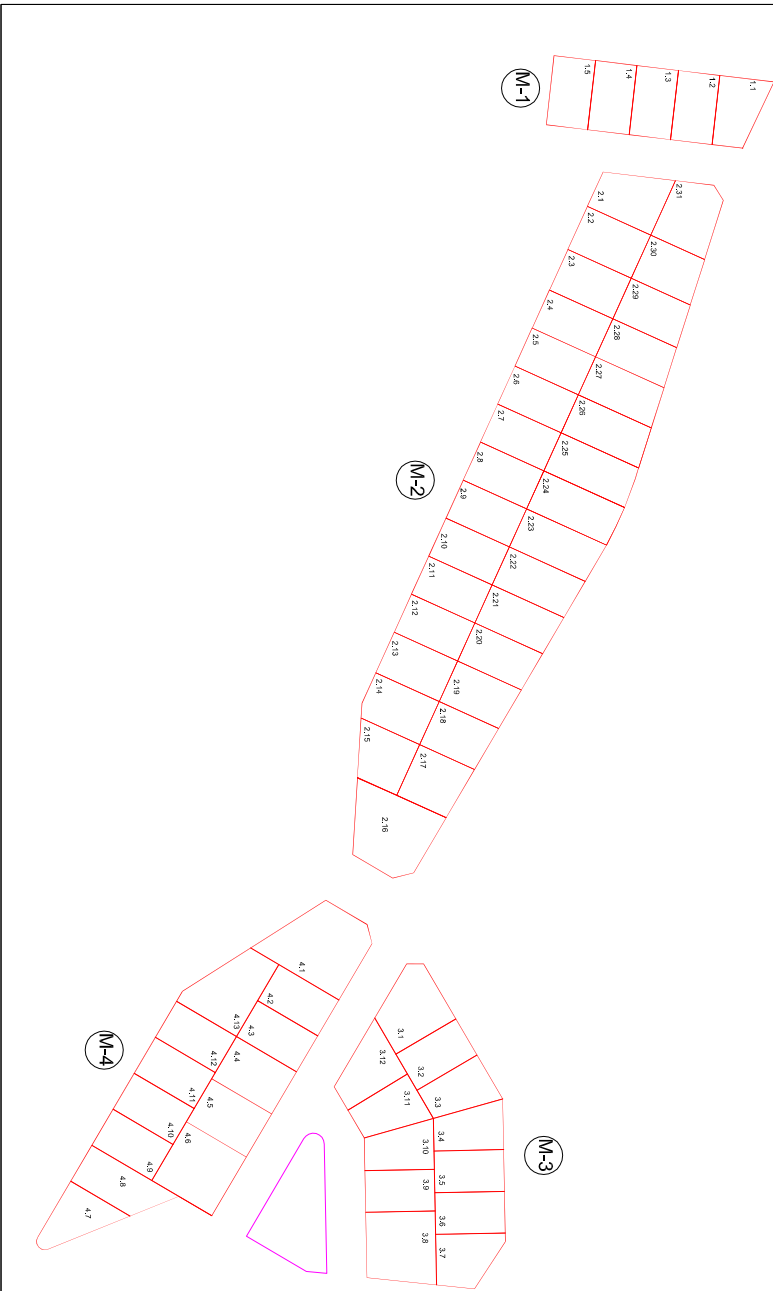
En el plano nº 2 del parcelario actual se refleja el estado actual del terreno, con la topografía existente en las distintas manzanas que integran el ámbito del Estudio de Detalle.

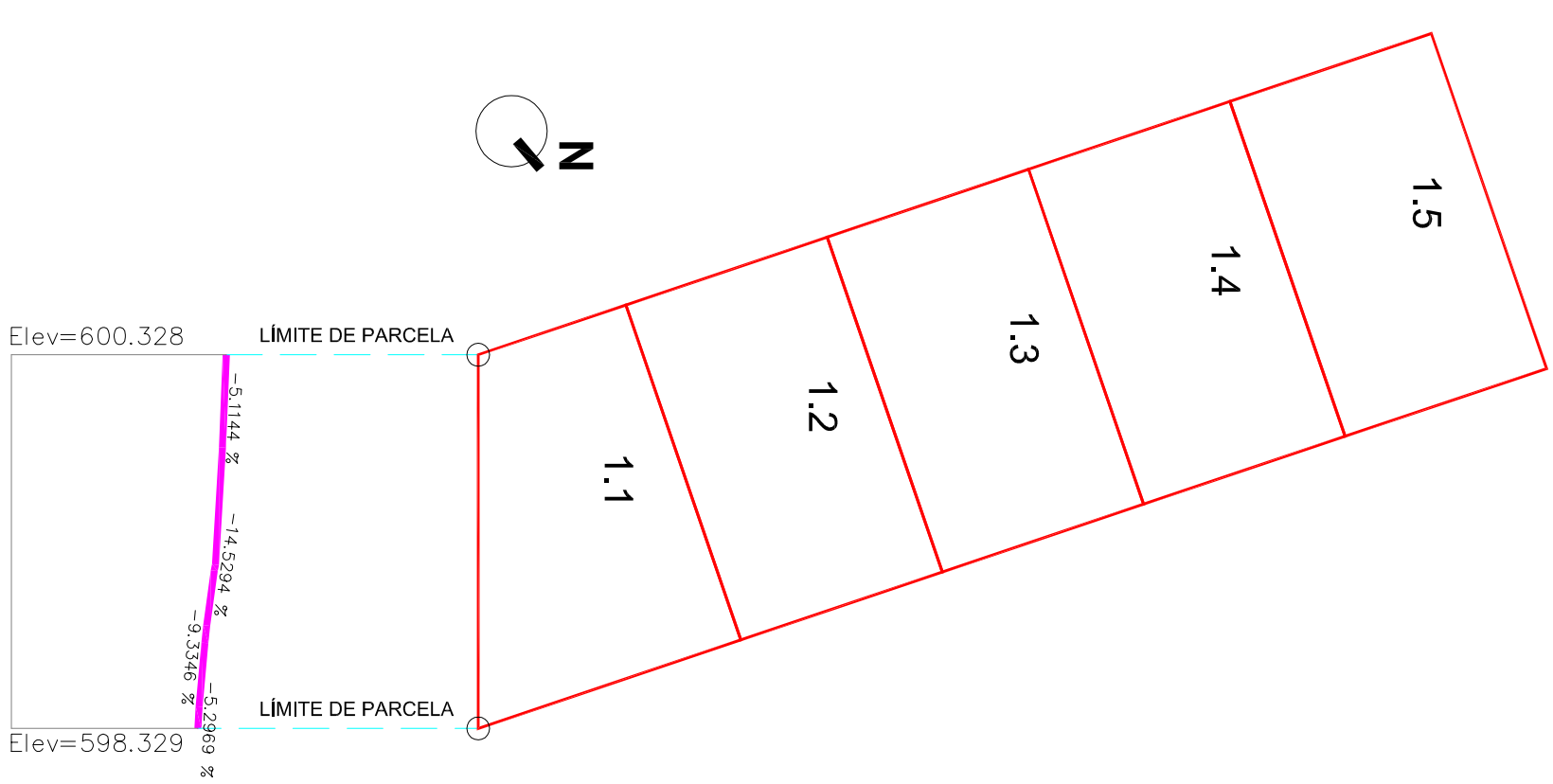
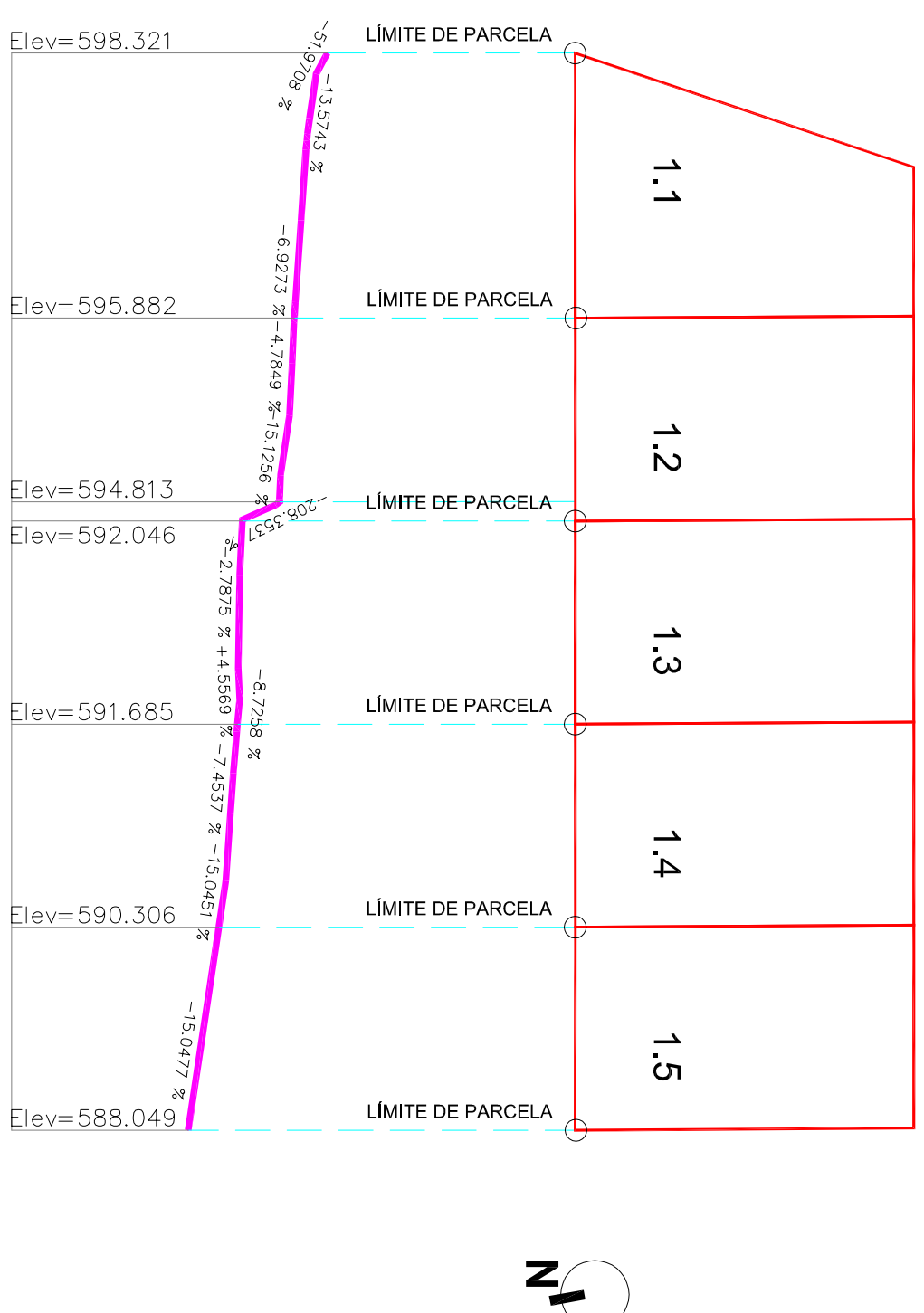
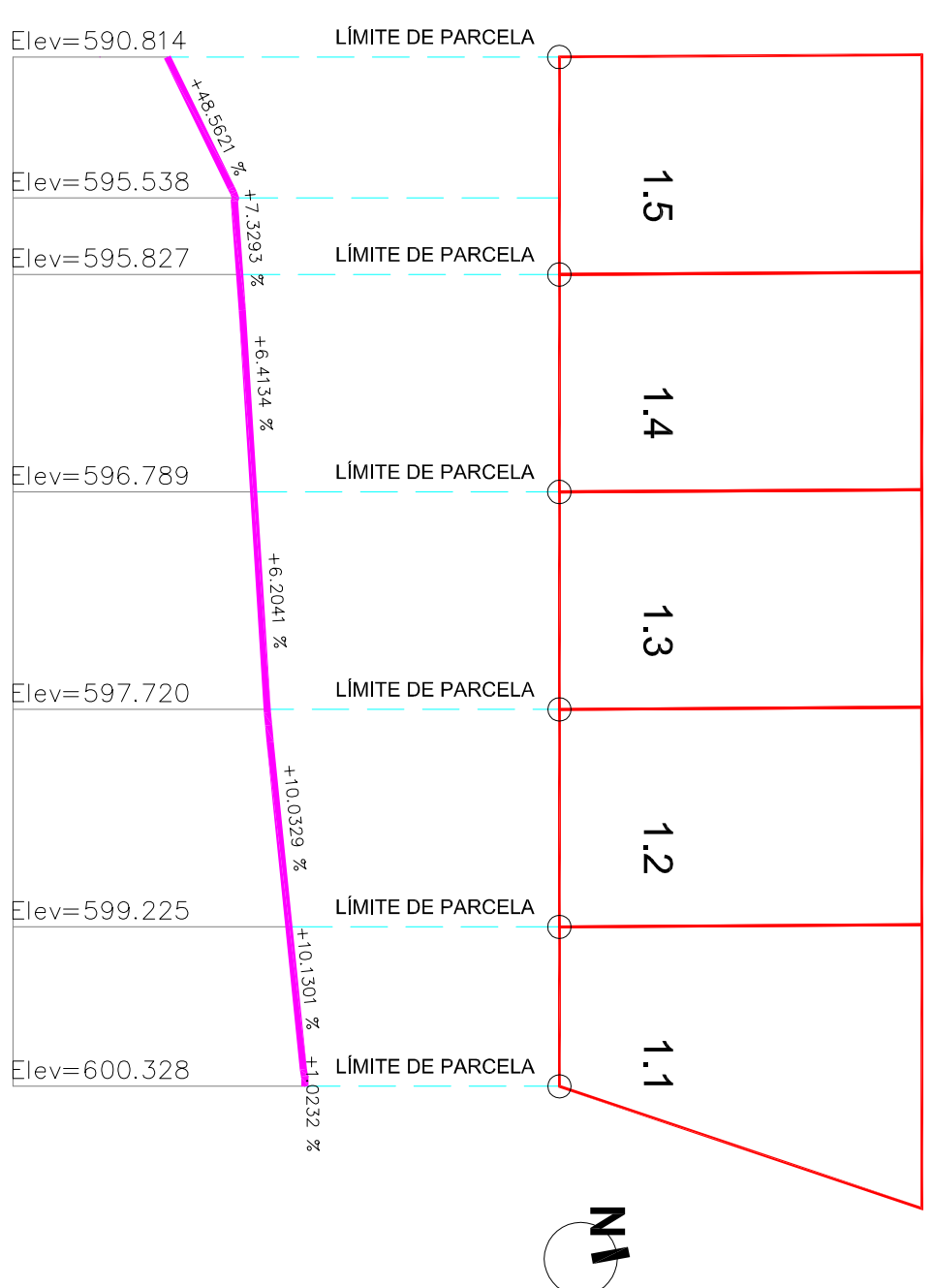
La tramitación del presente Estudio de Detalle se realizará de acuerdo con lo establecido en el artículo 80 de la *Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia*.

El presente expediente consta de 19 páginas numeradas correlativamente y documentación gráfica compuesta por 9 planos.

Lalín, abril 2.017

Fdo.: Javier Bugallo Thielen
Arquitecto-asesor urbanístico municipal



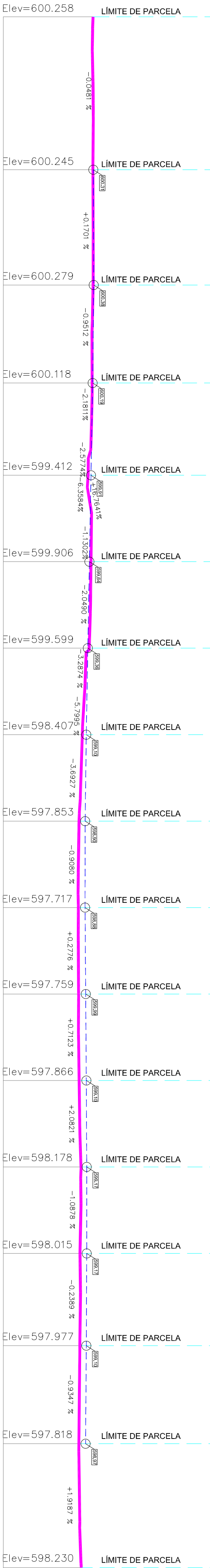


PERFILES DE ALINEACIONES OFICIALES (RASANTES EN VIARIO)

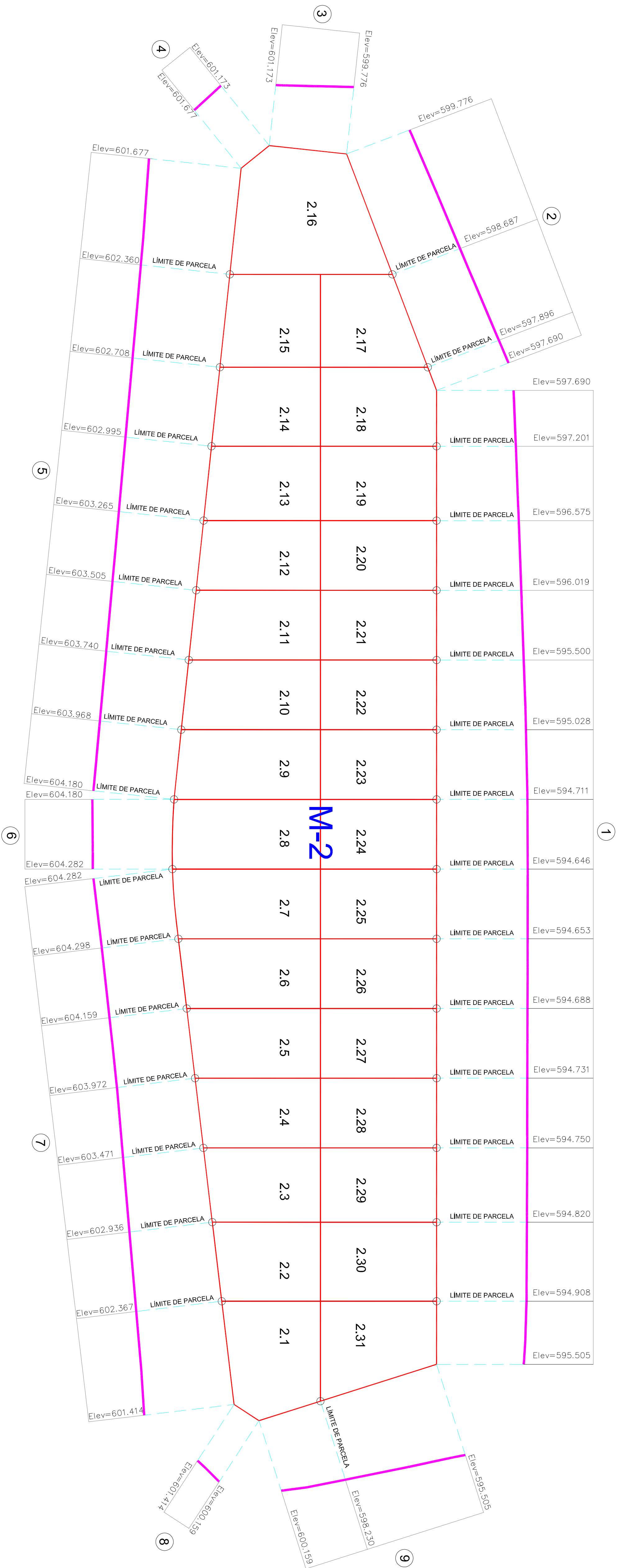
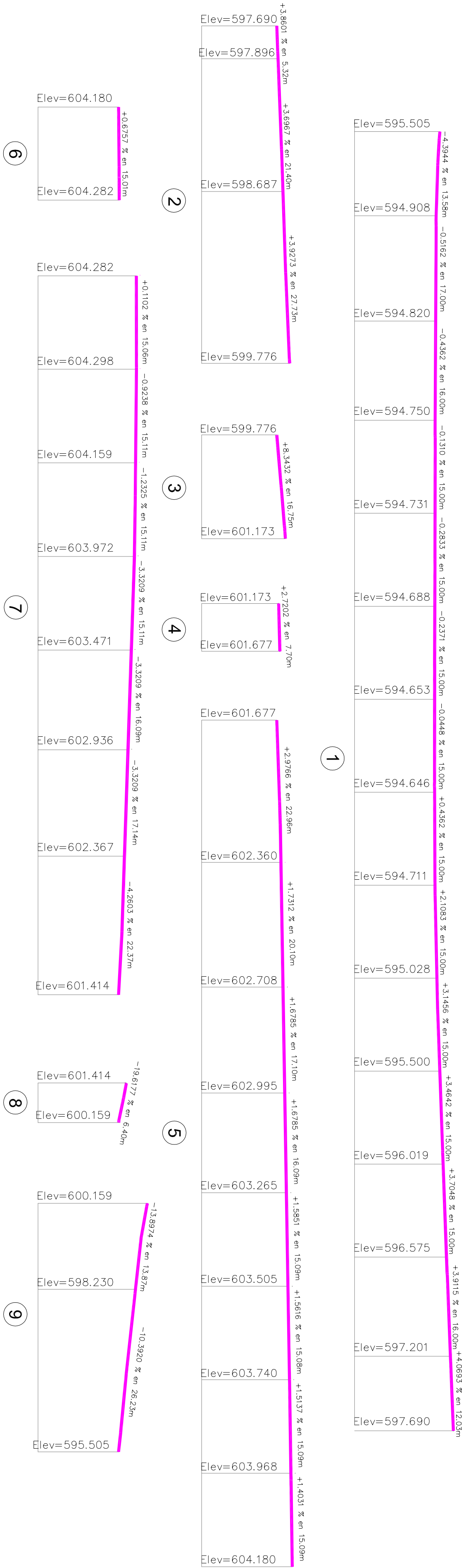


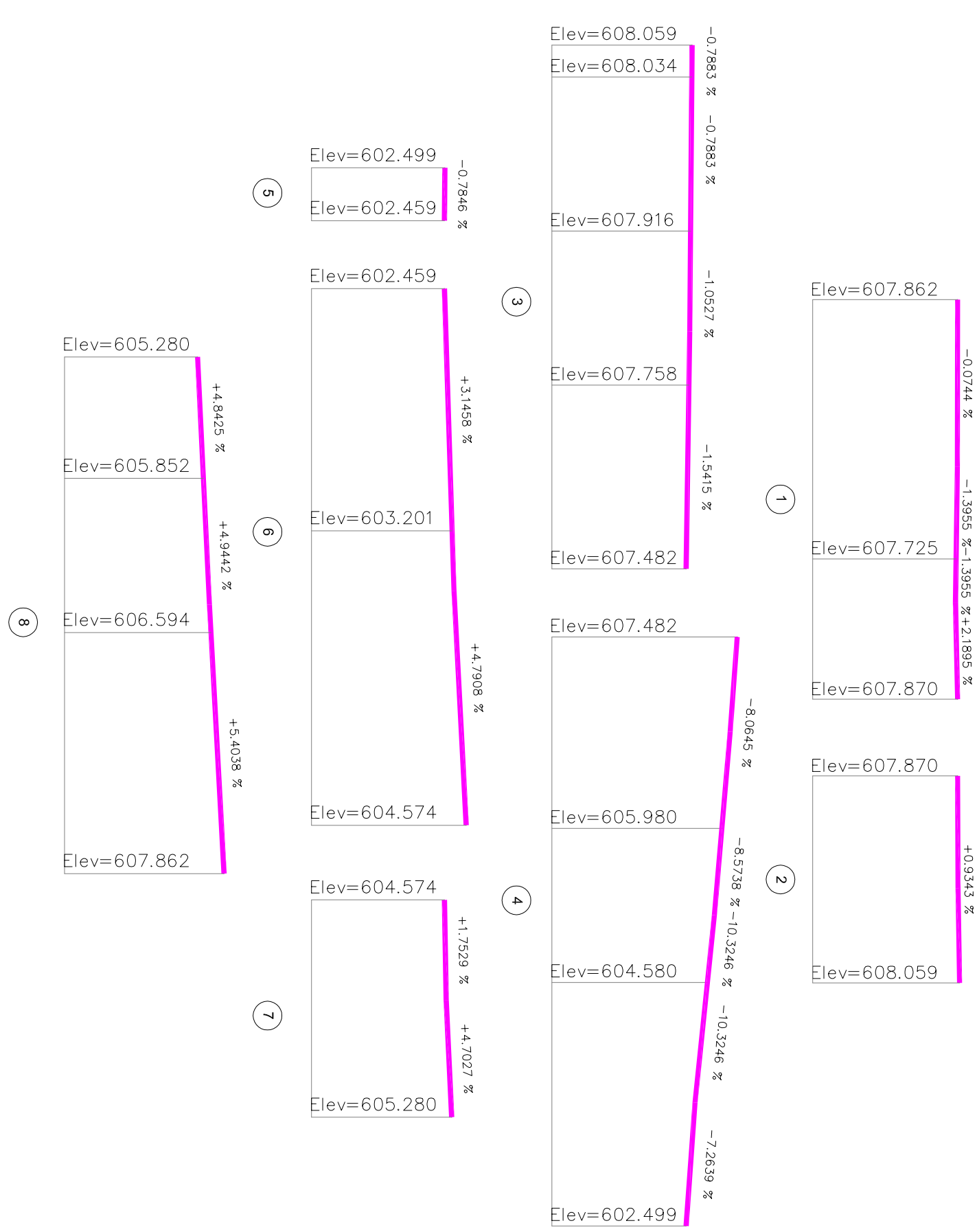
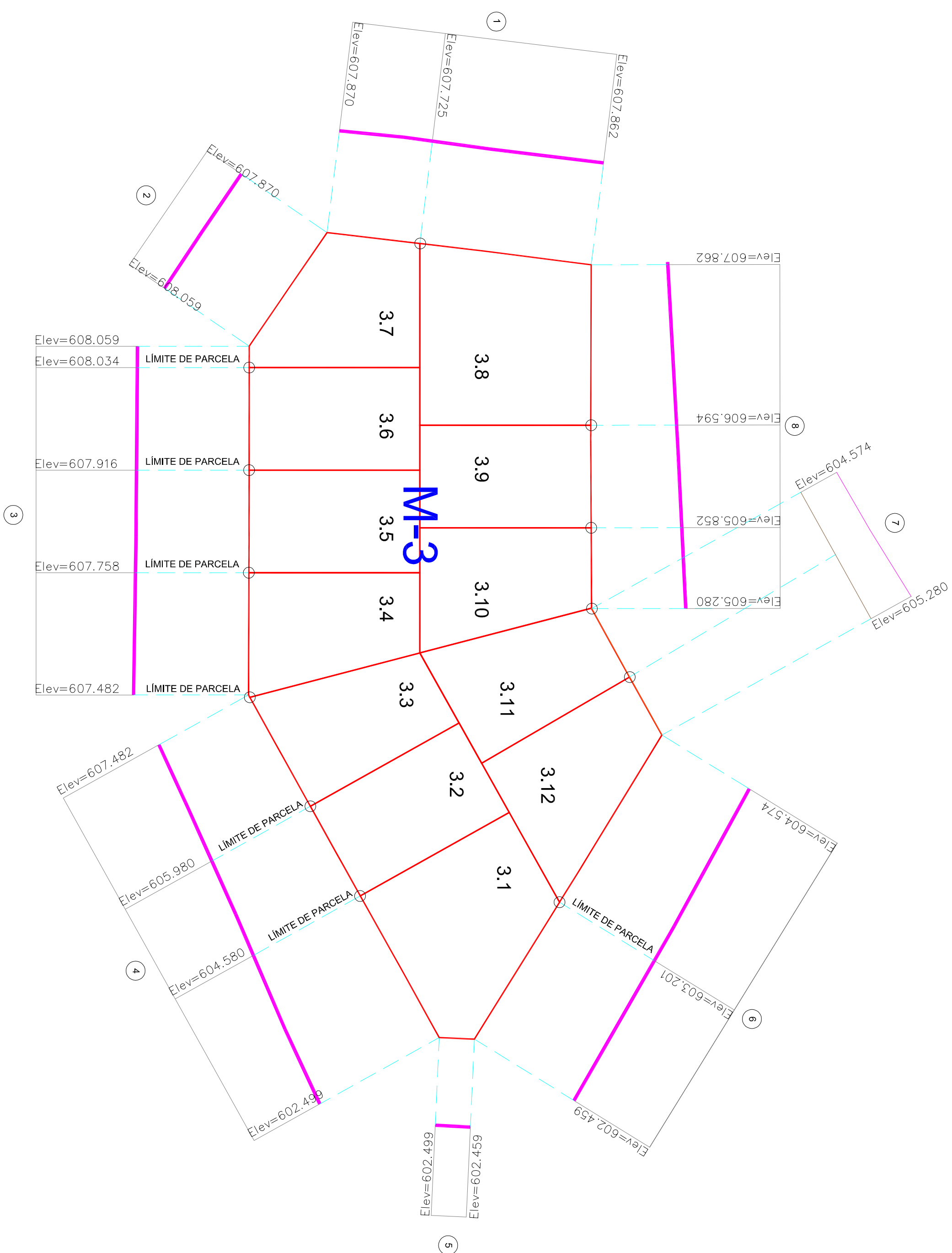
PERFILES TRANSVERSALES POR EJES DE PARCELAS

PERFIL LONGITUDINAL POR LINDEROS TESTEROS

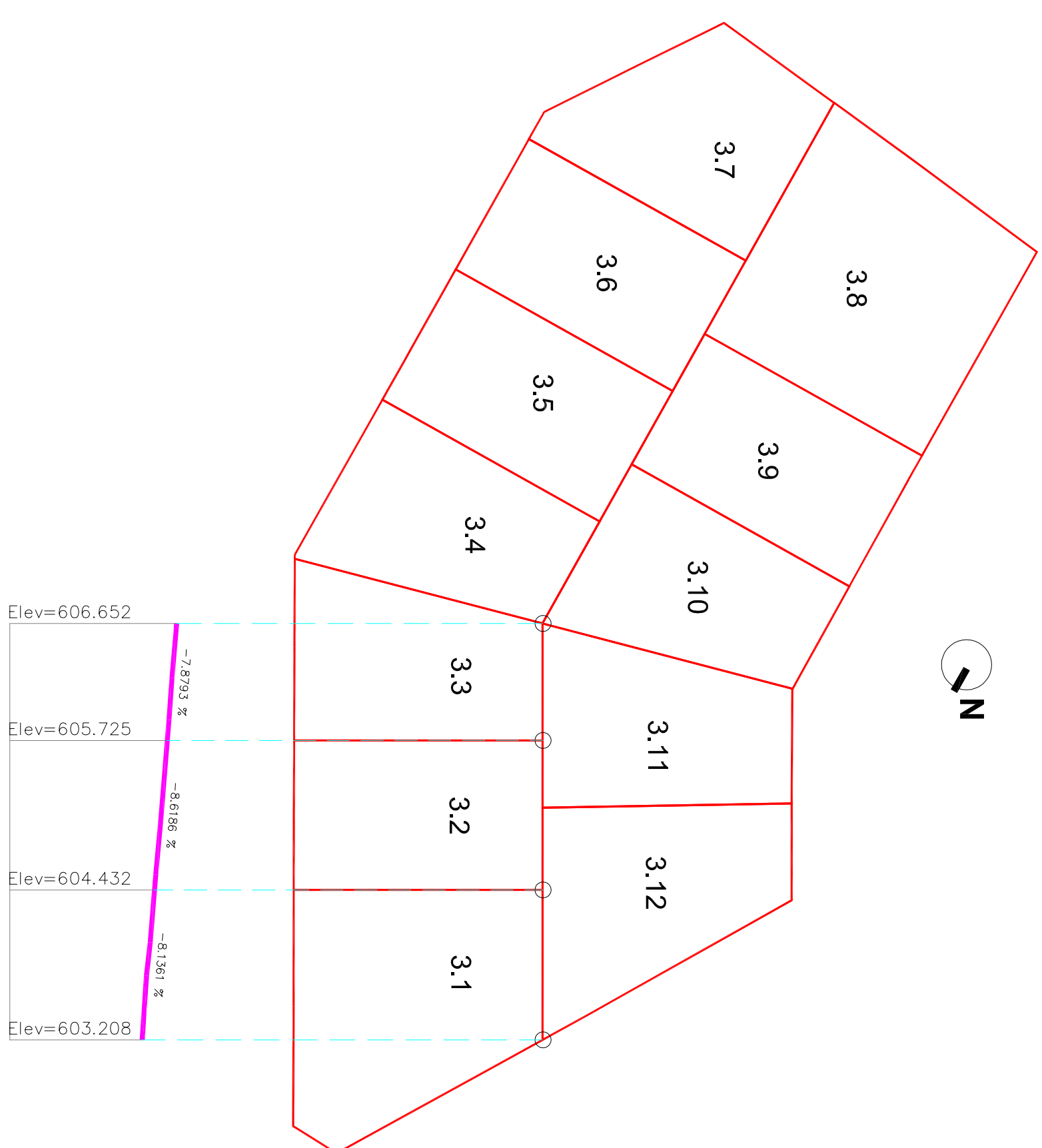
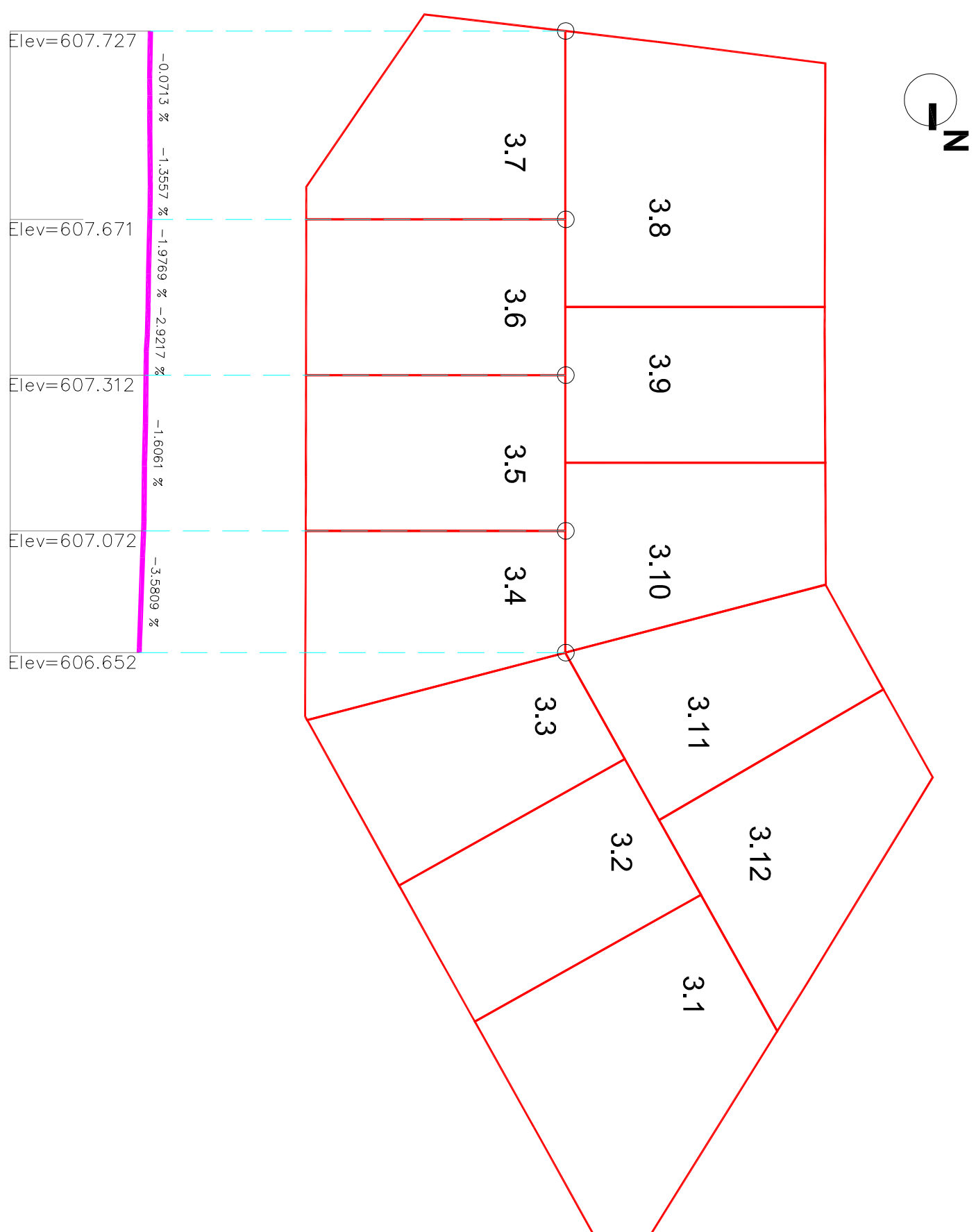


PERFILES DE ALINEACIONES OFICIALES (RASANTES EN VIARIO)

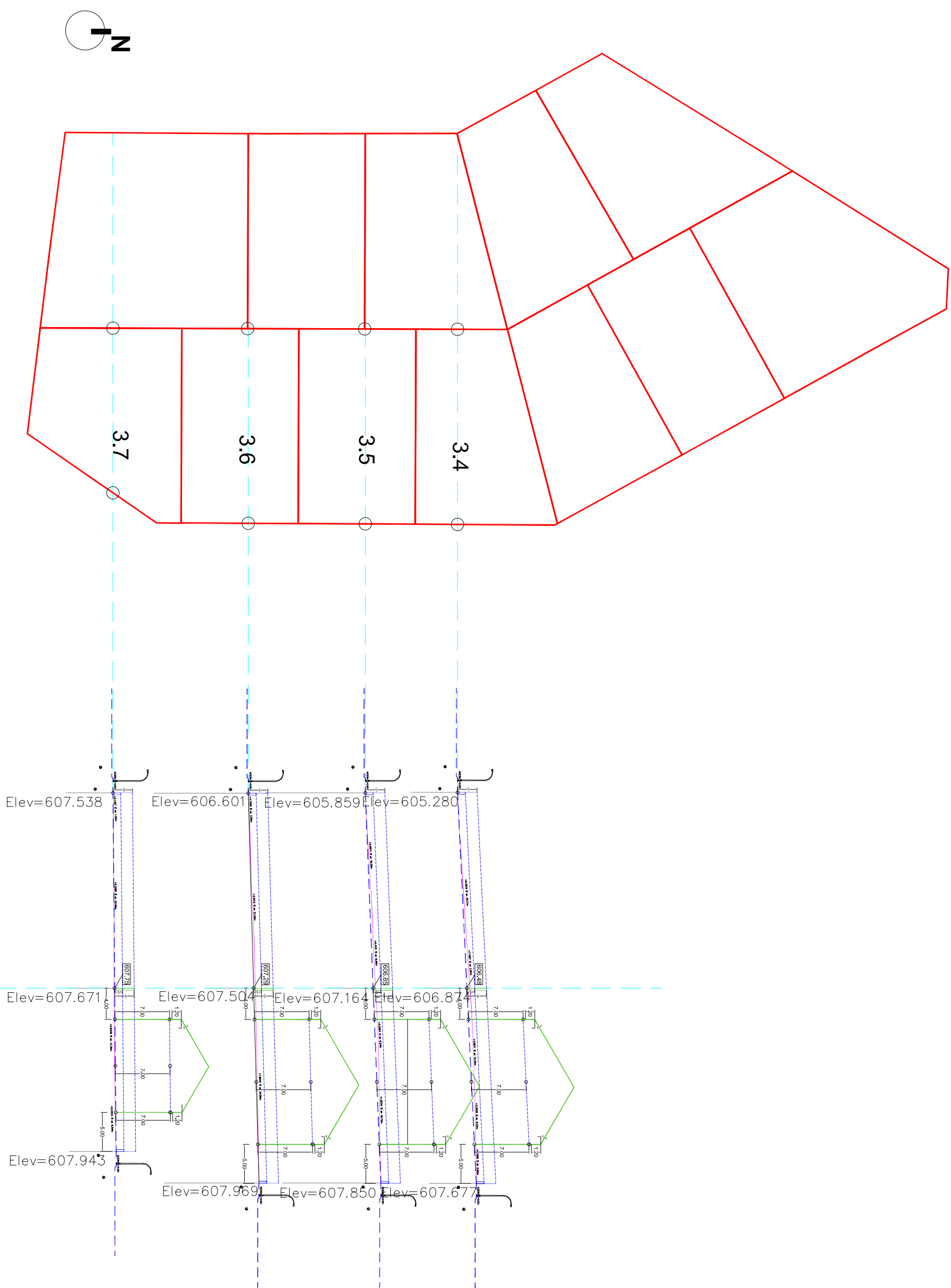
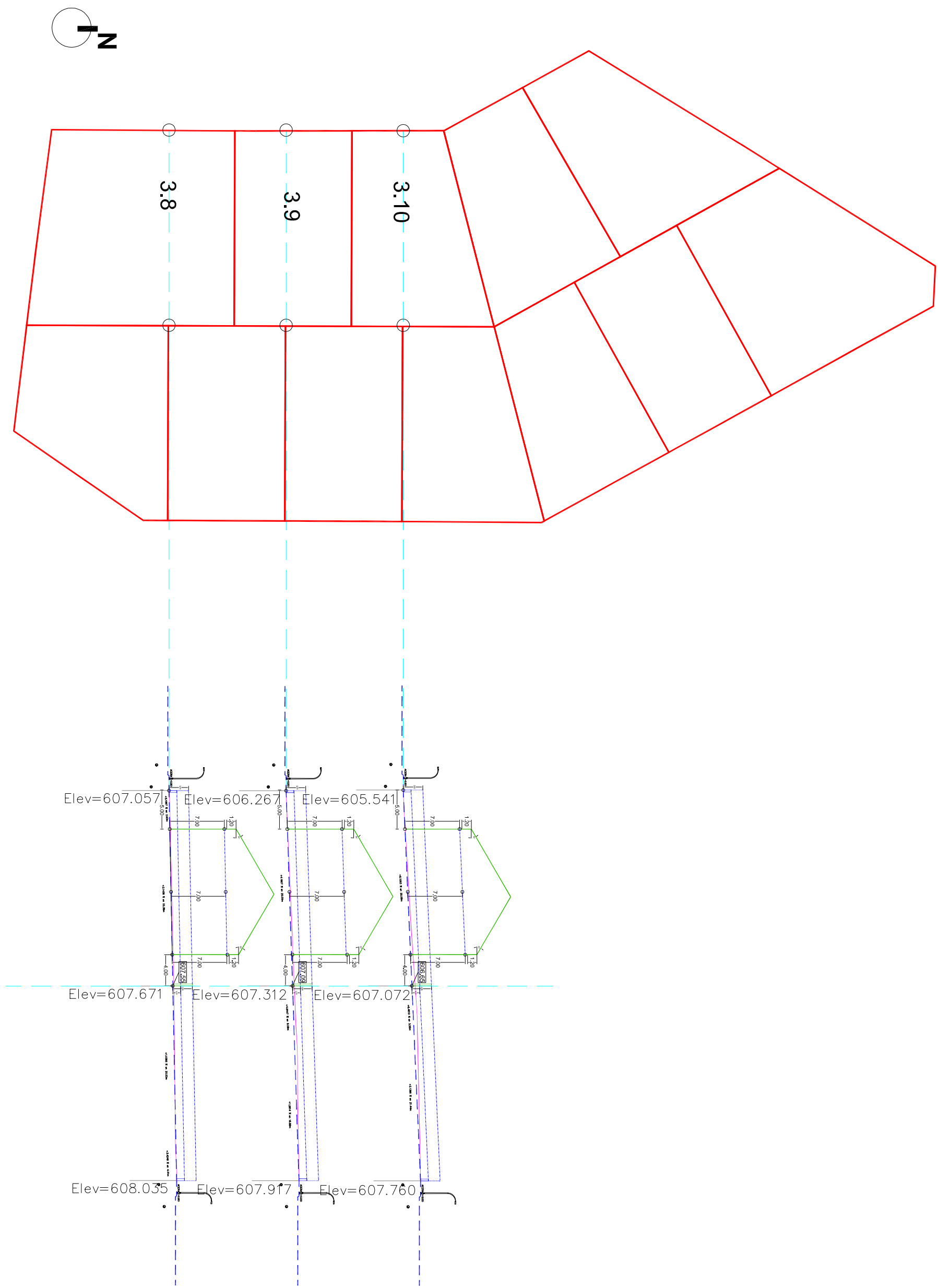
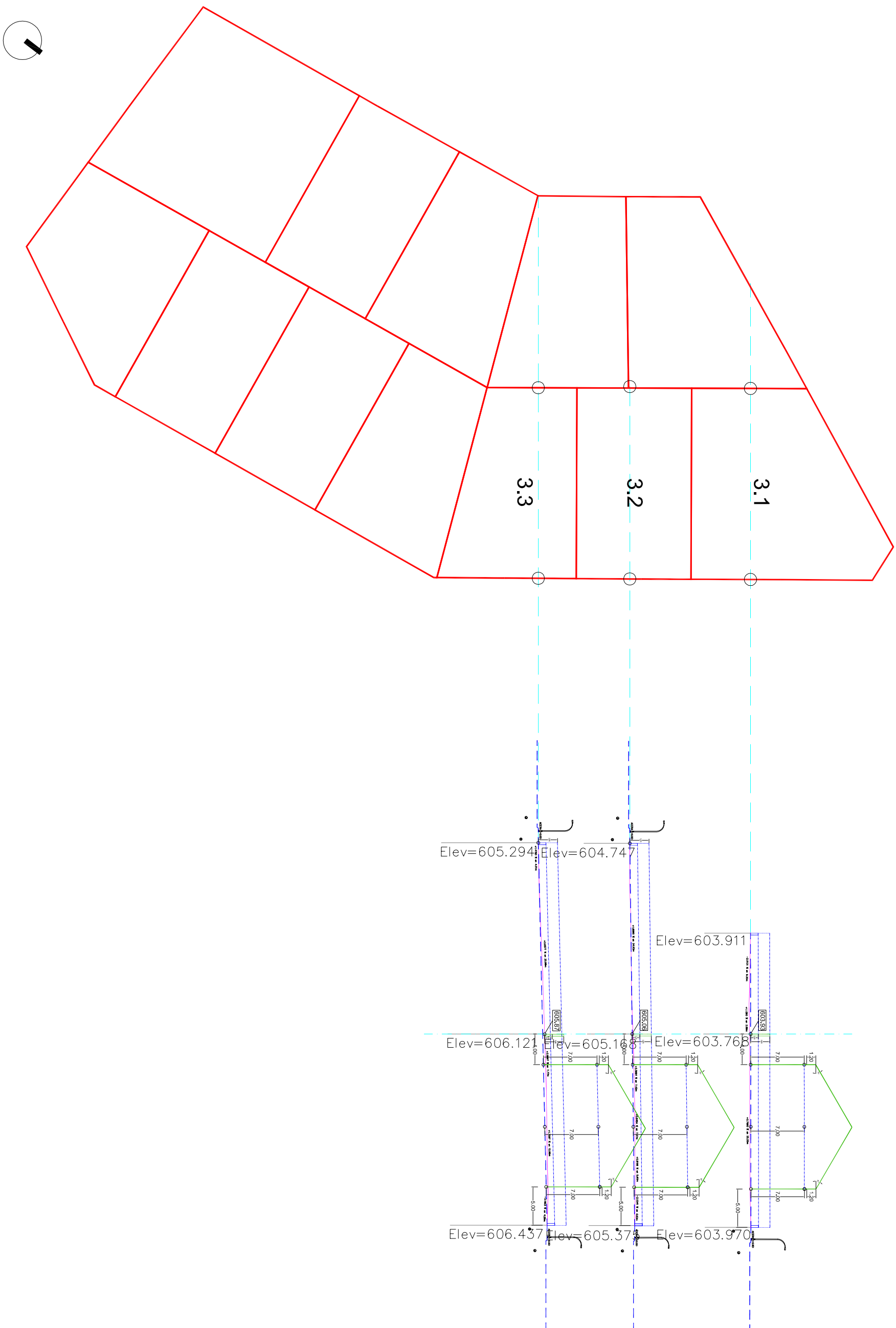
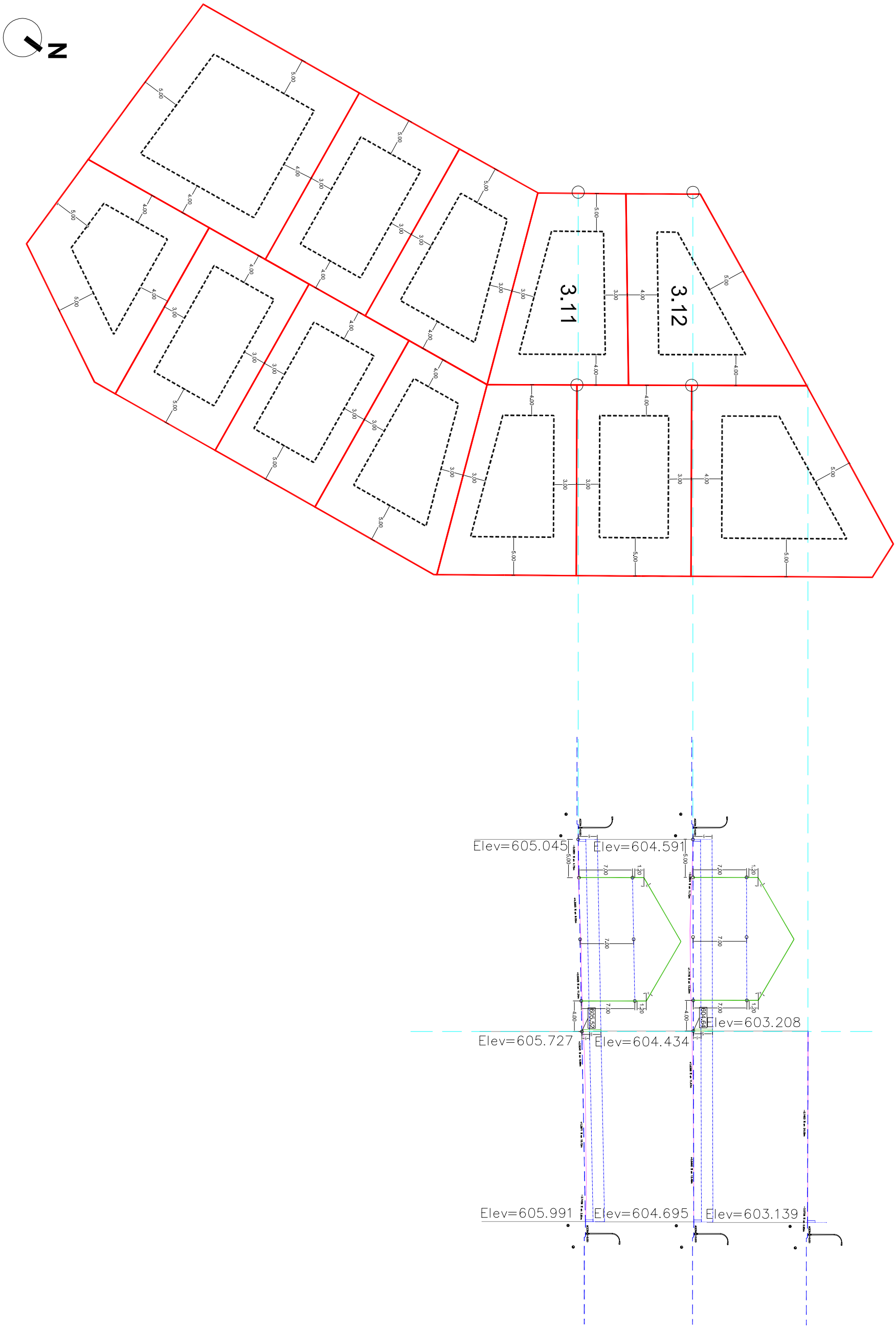




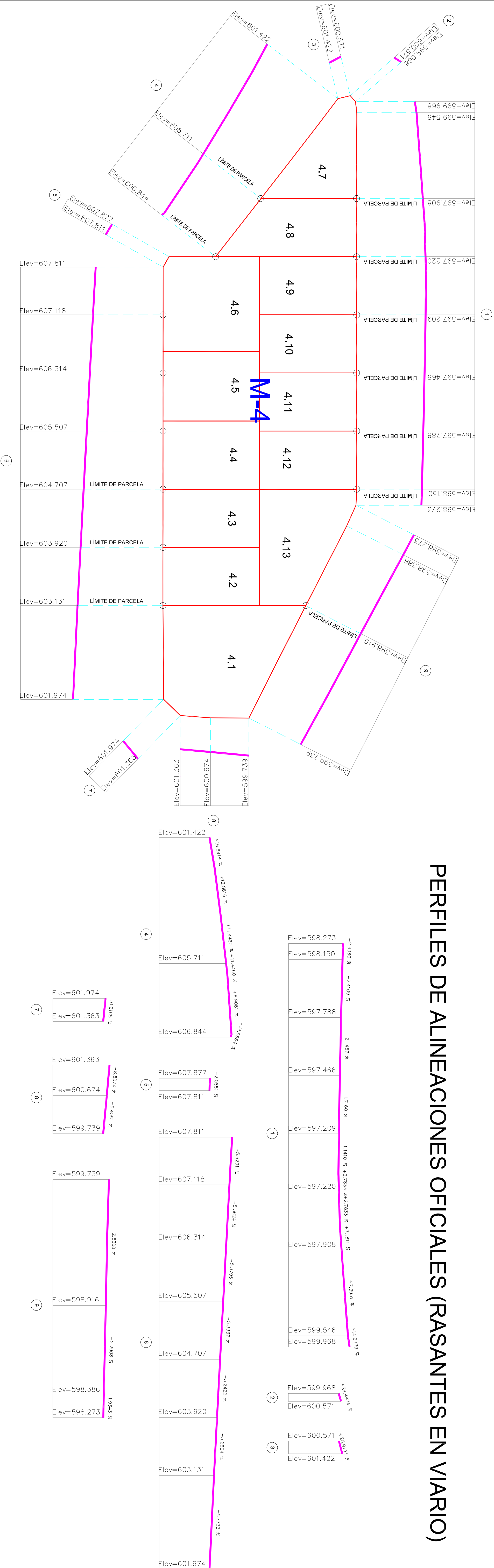
PERFILES DE ALINEACIONES OFICIALES (RASANTES EN VIARIO)



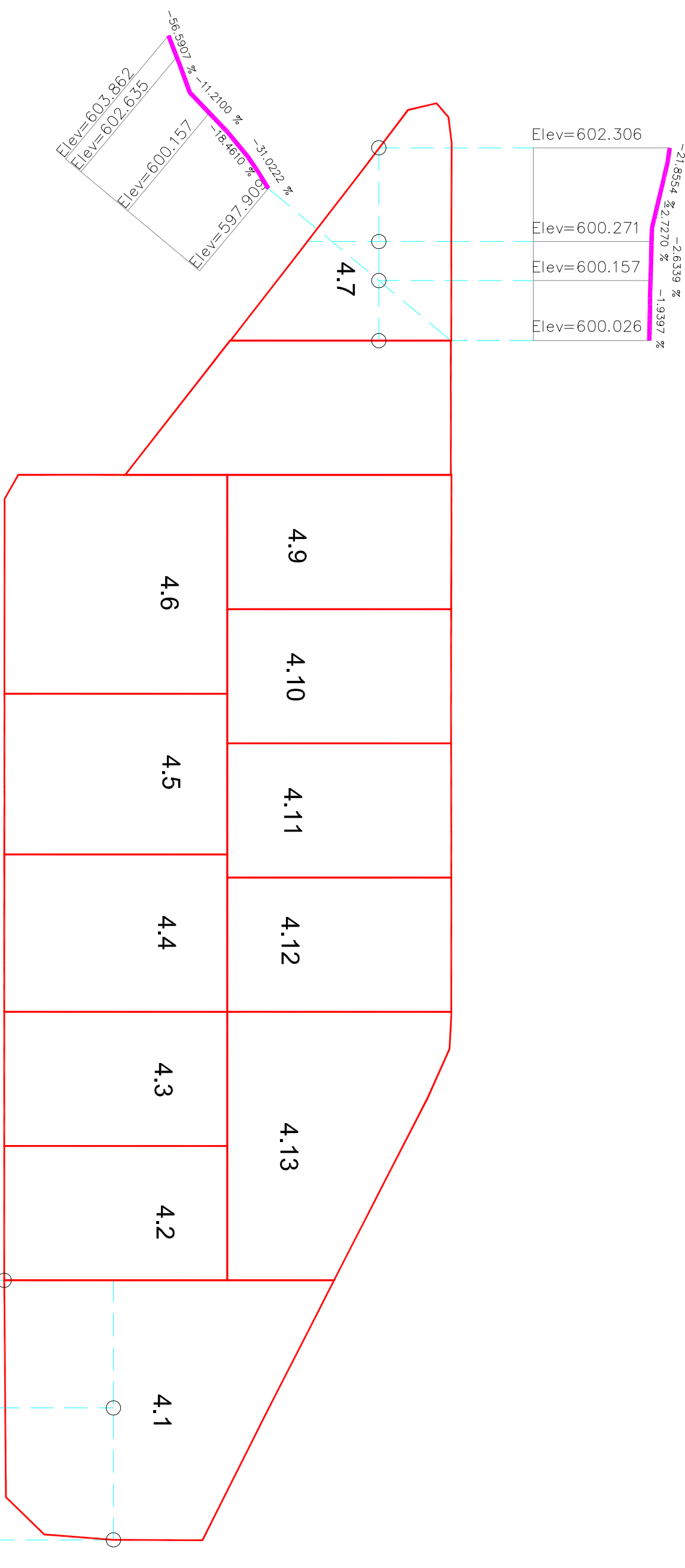
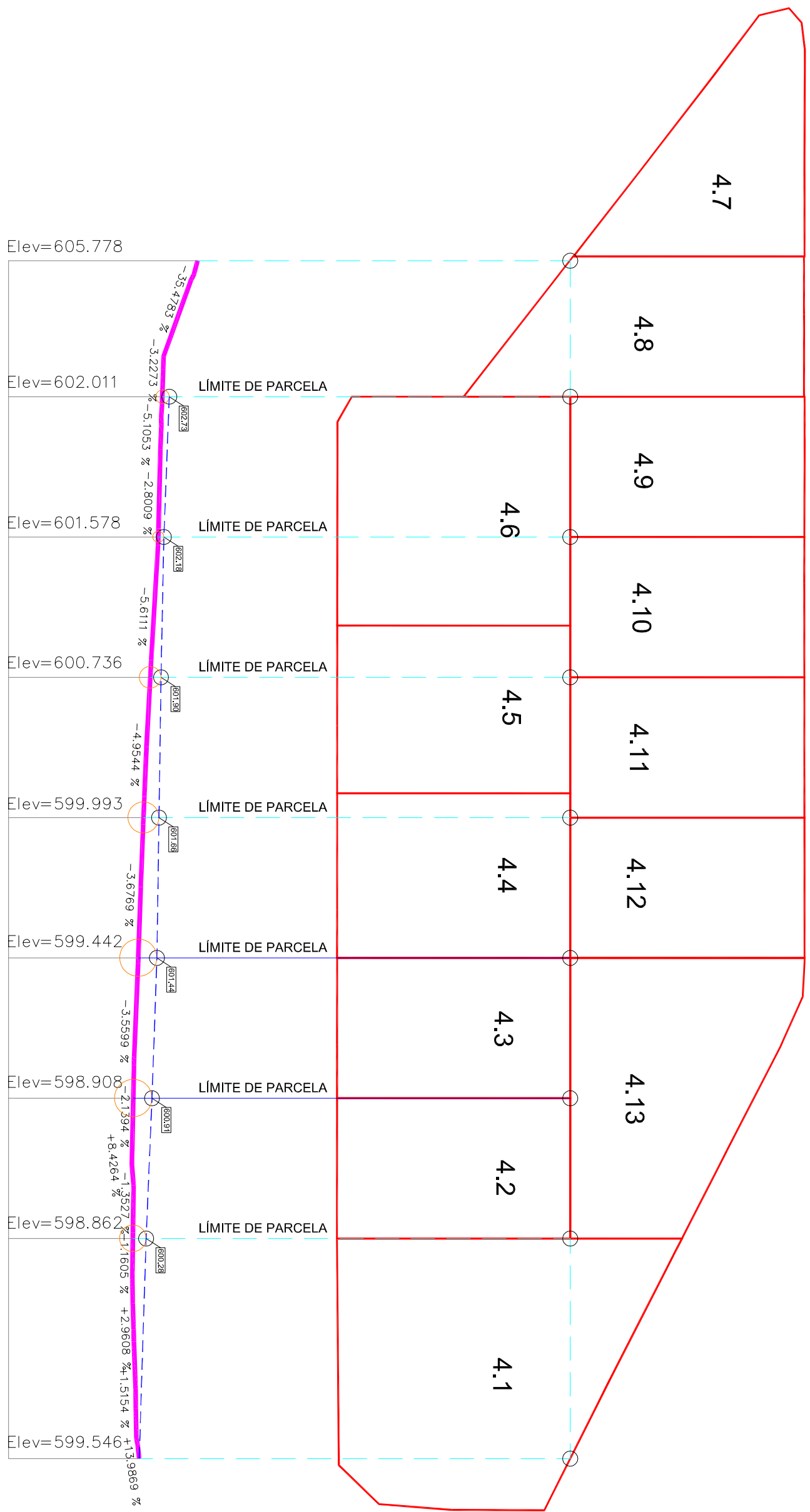
PERFIL LONGITUDINAL POR LINDEROS TESTEROS

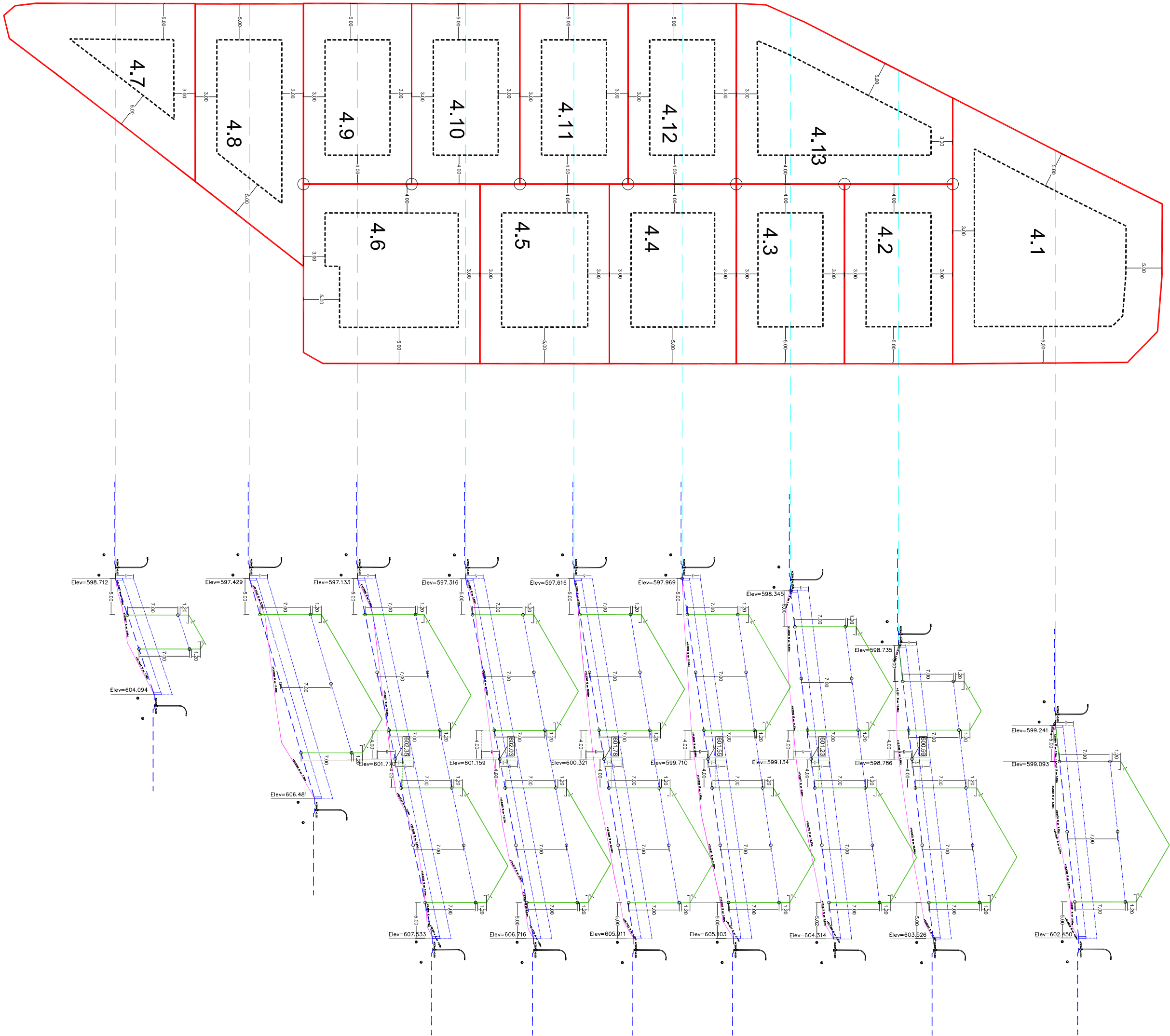


PERFILES DE ALINEACIONES OFICIALES (RASANTES EN VIARIO)

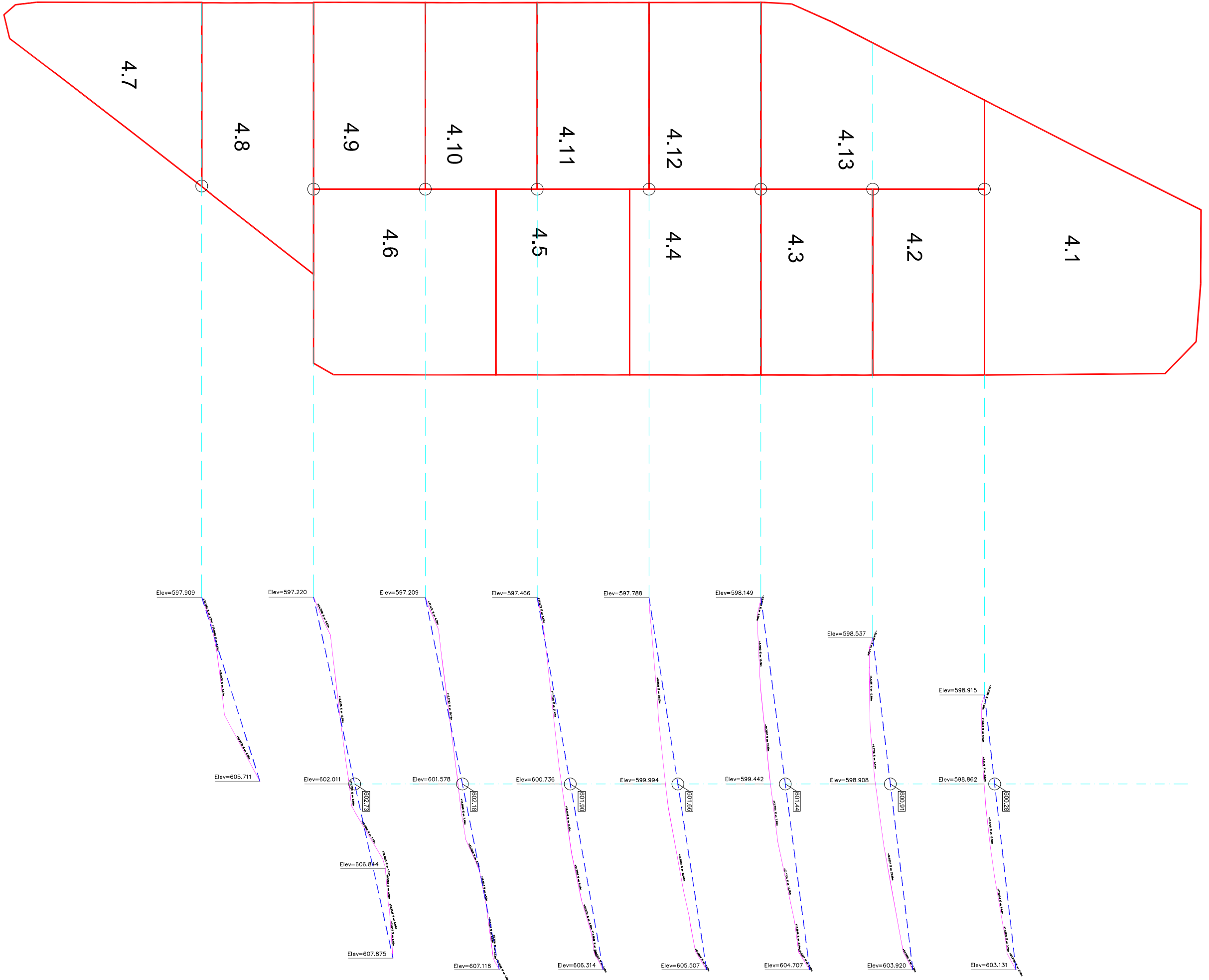


PERFIL LONGITUDINAL POR LINDEROS TESTEROS





PERFILES TRANSVERSALES POR EJES DE PARCELAS



PERFILES TRANSVERSALES POR LINDEROS LATERALES DE PARCELAS