Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 27/06/2022

TCU arquitectos

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE POLÍGONO ACEÑA DE OLGA

PARA LA MODIFICACION DE LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA EN LA RUA ALFONSO X O SABIO. LUGO PARCELA 12/5 DE LA MANZANA 12/5 DEL POLIGONO ACEÑA DE OLGA.

PROMOTOR
THOR PRIVATE EQUITY SPAIN S.L.

REDACTOR

TCU arquitectos
C/López Gómez Nº19-1º 47002 VALLADOLID
Telefono: 983 30 38 38 - Fax: 983 30 06 98
E-mail: proyectos@tcuarquitectos.com
www.tcuarquitectos.com

MAYO 2022

Aprobado inicialmente pola Xunta de Goberno Local de data do 15-06-2022
O SECRETARIO, P.D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez.

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 27/06/2022

1. ANTECEDENTES

1.1. PREVIO

La intención del promotor del presente ESTUDIO DE DETALLE (ED) es la construcción de una residencia para personas mayores, a ubicar en una parcela que ocupa parte de la manzana 12/5 del Polígono de Aceña de Olga; en concreto la 12/5, situada entre la Estrada da Granxa y la Rua Alfonso X el Sabio.

La volumetría actual, que se recoge en el Estudio de Detalle Nº 122, propone, en dicha parcela, la edificación de dos bloques aislados de viviendas con forma de L en planta y 5 plantas sobre rasante.

La propuesta de una edificación de las características de una residencia de mayores, uso permitido por la normativa de planeamiento, sería inviable con la volumetría anteriormente indicada, por lo que se hace necesario proponer una nueva volumetría que, sin modificar las condiciones normativas del Plan General vigente (conforme a lo especificado en el Articulo 79, Apartado 2 de la Ley del Suelo de Galicia) permita la viabilidad de una implantación de carácter eminentemente social como esta.

La propuesta se orienta en el sentido de una edificación compuesta por dos bloques lineales interconectados que, de esta forma, respondan a la funcionalidad y conexiones-circulaciones exigidos. Es, por tanto, esta modificación la que se pretende con la presentación a trámite del presente Estudio de Detalle.

1.2. AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito del presente Estudio de Detalle abarca la finca 12/5 de la manzana homónima, con referencia catastral 8211001PH1681S0001MG, que se sitúa entre la Rua Alfonso X y la Estrada da Granxa, en el municipio de Lugo. Esta calificada como suelo con Estudio de Detalle aprobado que nos remite al expte.122 ED rueiro 12/5 del Polígono Aceña de Olga, aprobado definitivamente por el Excmo. Ayto. en Pleno del 5 de febrero de 1996 y recogido por el PXOM, modificado por el Proyecto Refundido de Estudio de Detalle para Ordenación de Volúmenes del Polígono Aceña de Olga, aprobado definitivamente con fecha 3/11/1997 y recogido, a su vez en los términos del Artículo 185, Tomo II, Normativa Urbanística.

De acuerdo con todo ello, los parámetros que corresponden a la parcela 12/5 son los siguientes:
Superficie……4.957,00 m2
Edificabilidad …… .6.300,00 m2, repartidos en dos bloques de 3.210 y 3.090 m2 respectivamente.

1.3. PROMOTOR

Actúa como promotor del presente Estudio de Detalle la mercantil THOR PRIVATE EQUITY SPAIN S.L. (en adelante THOR) con CIF B-24.583.197, y domicilio en Calle San Felipe Neri 2 Bajo2. 28013. Madrid, designando como representante a D. Miguel Ángel Pascual León con NIF:11.958.697-P.

1.4. REDACTOR DE LA PROPUESTA

El redactor del presente Estudio de Detalle es la Sociedad TELLO CARDENAL ARQUITECTOS S.L.P (en adelante TCU) con CIF B-47.640.925, perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León – Este, Demarcación de Valladolid, con número de colegiado 00082 y domicilio en la C/ López Gómez nº19 1º, 47002 Valladolid, designando como directores del Proyecto a D. Daniel González Tello y D. Pedro Cardenal García, Arquitectos colegiados 2845 y 2846 respectivamente del citado colegio.

Aprobado inicialmente pola Xunta de Goberno Local de data do 15-06-2022
O SECRETARIO, P.D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez.

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 27/06/2022

1.5. OBJETO

La presente Modificación de Estudio de Detalle se redacta al objeto de modificar y concretar los nuevos volúmenes que se proponen con el fin de adecuarse al uso indicado de Residencia para Personas Mayores, en la parcela con referencia catastral 8211001PH1681S0001MG en la Rúa Alfonso X El Sabio, del término municipal de Lugo,

1.6. DOCUMENTACIÓN

El presente instrumento se redacta conforme a lo indicado en los Artículos 79 y 80, del Título II, Capitulo VII DE LA Sección 2ª de la Ley 2/2016 de 10 de febrero, del Suelo de Galicia; así como a lo reflejado en la Sección 2º, Artículos 192, 193 y 194 del Reglamento del Suelo de Galicia, decreto 143/2016 de 22 de septiembre (publicado en DOG Nº213).

En el mismo se indica (Art. 192, Apartado 1b) que el Estudio podrá tener por objetivo "ordenar los volúmenes edificables"

En cuanto a la documentación mínima, será exigible:

- MEMORIA JUSTIFICATIVA Y EXPLICATIVA DE LA CONVENIENCIA Y EXPLICATIVA DE LA OPORTUNIDAD DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS Y DE SU ADECUACION A LAS PREVISIONES DEL PLAN QUE COMPLEMENTEN, ASI 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 192 del mencionado Reglamento
-
- PLANOS DE INFORMACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL AMBITO AFECTADO SEGÚN EL PLANEAMIENTO VIGENTE
-
- PLANOS DE ORDENACION A ESCALA MÍNIMA 1/500 QUE EXPRESEN LAS DETERMINACIONES QUE SE COMPLETAN, MODIFICAN O REAJUSTAN CON REFERENCIAS PRECISAS A LA NUEVA ORDENACION Y SU RELACION CON LA ANTERIOR, Y ANALISIS GRAFICO DE LOS VOLUMENES ORDENADOS COMPRENSIVO DE SU AMBITO Y SU ENTORNO.
-
- CUALQUIER OTRO DOCUMENTO QUE PUEDA CONTRIBUIR A LA JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA.

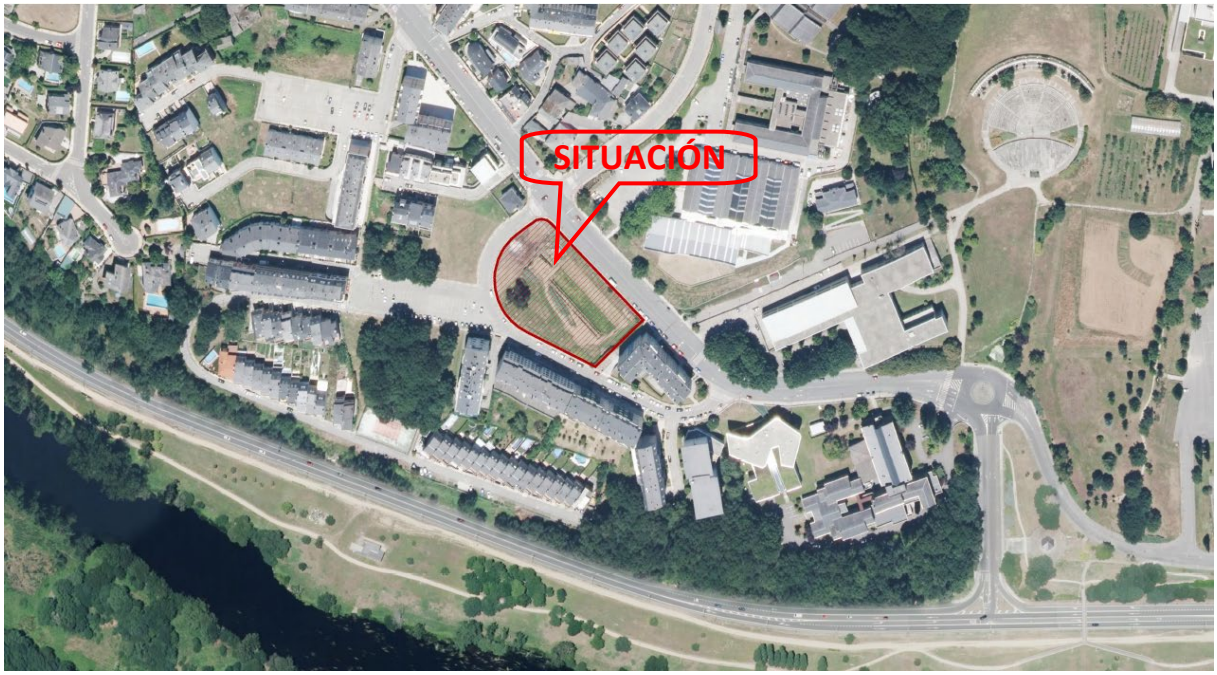
También, en lo formal, será exigible el cumplimiento de la Instrucción relativa a las Normas Técnicas de Planeamiento Urbanístico de Galicia; aprobadas por Orden del 10 de octubre de 2019, y publicadas en DOG de 25 de noviembre de 2019.

Aprobado inicialmente pola Xunta de Goberno Local de data do 15-06-2022
O SECRETARIO, P.D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez.

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 27/06/2022

2.1. SITUACIÓN Y ENTORNO.

Tal y como se puede apreciar en los planos de información, el ámbito del presente Estudio de Detalle se ubica en el municipio de Lugo, al sur de la ciudad y en las cercanías del cauce del rio Miño, junto a una zona de bloques residenciales y viviendas adosadas y frente a varias edificaciones que forman parte del campus universitario.



2.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

El ámbito de este Estudio de Detalle se circunscribe a la **parcela 12/5** de la manzana 12/5, limitándose a la modificación de los volúmenes a esta parcela. En la manzana existe otra parcela la 12/5.1, que no es objeto del estudio de detalle.

La referencia catastral de ambas parcelas es la siguiente:
Parcela 12/5 8211001PH1681S0001MG
La propiedad no actúa como promotora del Estudio de Detalle, sino que este se realiza a instancias de la sociedad mercantil que se indica, la cual tiene un acuerdo privado con aquella.

2.3. DESCRIPCIÓN DE LA MANZANA

La manzana 12/5, en la que se encuentra la parcela sobre la que se realiza la presente modificación de Estudio de Detalle, posee una forma irregular con contornos redondeados que se corresponden con los de los viales perimetrales.

Esta superficie, cuya figura podríamos asimilar a la de un triángulo de esquinas redondeadas, está dividida en dos parcelas: la 12/5, que ocupa la zona más ancha; y la 12/5.1 que va progresivamente estrechándose, siendo la parcela 12/5 la que nos afecta en el presente documento.

Aprobado inicialmente pola Xunta de Goberno Local de data do 15-06-2022
O SECRETARIO, P.D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez.

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 27/06/2022

El terreno cuenta con una superficie de 4.957,00 m^2.

Conforme al Estudio de Detalle, vigente actualmente e incluido en el PXOM, la volumetría contempla, para la parcela 12/5, dos bloques independientes A y B, con una forma, en planta, de L, y con cinco plantas cada uno. La ocupación de cada uno de ellos en la parcela es de 456,42 m^2 y 454,78 m^2 respectivamente.

La edificabilidad asignada al bloque A es de 3210 m^2; y al bloque B: 3090 m^2, lo que da un total para la parcela de 6.300 m^2.

La manzana se orienta en dirección noroeste-sureste, con la parte más estrecha hacia esta última. La linde noreste, más rectilínea, la constituye la Rúa Alfonso X el Sabio, mientras las noroeste, sur, suroeste y sureste se cierran con la gran curva que forma la estrada da Granxa.

Dentro de la parcela 12/5, y en su extremo oeste-suroeste, se ha reservado una zona de protección, con una superficie de 163 m^2, creada con el fin de proteger una fuente existente de carácter tradicional, que el vigente PXOM califica como zona verde; debiendo procederse a la cesión y urbanización del ámbito señalado.

El terreno presenta desniveles en su perímetro de distinta consideración. Desde el más leve, a lo largo de la Estrada da Granxa, frente a los bloques de viviendas (2,70 m); al más importante, en la curva de la misma via frente al lado noroeste (10 m) pasando por el existente en el frente de la Rúa Alfonso X.

En cuanto a los desniveles internos, podemos considerar que en la mayor parte de la manzana son bastante uniformes con curvas de nivel más o menos paralelas a la Rúa Alfonso X; con un descenso general en la parcela, desde el noroeste hacia el sureste. Únicamente se aprecian excepciones que revelan el desembarco del manantial en la fuente existente y el desmonte realizado en la zona este al ejecutar el bloque de viviendas existente en la parcela medianera. Si se realizasen cortes transversales (perpendiculares a Alfonso X) en la parcela podríamos apreciar un desnivel aproximado de 9m en la zona más ancha y de 6,5 en el límite entre las dos parcelas que conforman la manzana.

Actualmente la parcela 12/5 se encuentra, en gran parte, sin uso excepto una pequeña zona dedicada al cultivo como huerto y unos pequeños cobertizos. No existe, como tal, un acceso rodado a la misma.

2.4. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE APLICACIÓN.

El suelo incluido en el ámbito del presente Estudio de Detalle está clasificado en el vigente PXOM de Lugo como suelo urbano con Estudio de Detalle aprobado. Se trata, por tanto, de una modificación con el fin de ajustar volumétricamente parte de los volúmenes previstos en aquel ED Aceña de Olga, considerados inicialmente como residenciales, al nuevo uso permitido que se pretende.

Según las determinaciones de dicho planeamiento, a la manzana en estudio le corresponderían las condiciones de uso señaladas en la Ordenanza 04 con la tipología de Edificación Exenta en Bloque Abierto, Grado 2 (plano 7.48).
En dicha Ordenanza se indica como Uso Especifico el Residencial, en su Clase Vivienda y Categoría Colectiva permitiéndose otros usos compatibles, como son: el Residencial, en sus Clases unifamiliar y Residencia Comunitaria; Terciario; Garaje, etc., incluyéndose también el que nos interesa en este caso, el Equipamiento Comunitario en su Clase Asistencia Sanitaria. Según se indica en el Capítulo 7, Articulo 71, Apartado 3, Asistencia Sanitaria: “comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos……así como Residencias Geriátricas”

Aprobado inicialmente pola Xunta de Goberno Local de data do 15-06-2022
O SECRETARIO, P.D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez.

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 27/06/2022

Los principales parámetros que corresponden a esta ordenanza son los siguientes:

Referencia Catastral:

Parcela 12/5 8211001PH1681S0001MG

Clasificación del Suelo:

Suelo Urbano Consolidado

Ordenanza reguladora:

Edificación Abierta. Grado 2

Alineaciones:

Se mantienen las determinadas en el PXOM, que recoge las del ED que se modifica.

Rasante:

Se mantienen como rasantes de alineación las de los viarios existentes que rodean la parcela.

Debe ser identificada como "talud natural del terreno" o "rasante de referencia" sobre la que se implantará la edificación, la superficie proyectada generada por la unión entre las rasantes/alineaciones de los viales superior, inferior y perimetral, en su caso, mediante una línea recta, evitando así muros de contención entre parcelas y en los frentes de las vías.

Retranqueos:

Los retranqueos a la fachada se establecen en 5 m.

Los retranqueos a linderos se establecen en H/2, siendo H la altura del edificio más alto.

Siendo la altura máxima de cornisa de 19,6 m el retranqueo a linderos será en función de la altura real de la edificación, de hasta 9,8 m.

Condiciones de uso:

Se mantendrán los usos permitidos en la ordenanza 04, grado 2 del PXOM.

Parcela mínima:

La actual Modificación de Estudio de Detalle no incide en esta determinación, manteniéndose los 1.500 m^2 de la ordenanza de aplicación.

Parcela máxima:

La actual Modificación de Estudio de Detalle no incide en esta determinación.

Frente mínimo:

Se mantiene lo establecido en la ordenanza, 30 m.

Ocupación máxima:

Se mantiene lo establecido en la ordenanza, siendo la ocupación máxima del 40%. La parcela tiene 4.957 m^2, por lo que la ocupación máxima es de 1982 $m^{2.}$

Aprobado inicialmente pola Xunta de Goberno Local de data do 15-06-2022
O SECRETARIO, P.D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez.

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 27/06/2022

Altura:

La altura de la edificación se establece en 5 plantas en el Estudio de Detalle Aceña de Olga, con una altura máxima de cornisa de 19,6 m. (no contabilizándose sótanos o semisótanos en el número de plantas) y permitiéndose la planta bajo cubierta o ático en las condiciones establecidas en el Artículo 109.

Edificabilidad:

Se mantiene la edificabilidad establecida en el Estudio de Detalle Aceña de Olga, 6.300 m^2.

Plazas de aparcamiento:

La dotación de Aparcamiento para Equipamiento Comunitario en edificio exclusivo se establece en 1 plaza por cada 100 m2 de superficie construida, según el Artículo 49.1, D

Espacios libres de parcela:

En la zona libre de edificación solo se permiten los usos o actividades de esparcimiento y los deportivos que no precisen instalaciones cubiertas, no permitiéndose el aparcamiento de vehículos, aunque si los viales necesarios para acceder a los ubicados en la edificación.

Al menos el 40% de la superficie libre deberá ajardinarse con arbolado.

Sótanos y semisótanos:

Se permiten los sótanos y semisótanos (construcción en subsuelo) en las condiciones establecidas en los Artículos 110 y 111 del PXOM.

Aprobado inicialmente pola Xunta de Goberno Local de data do 15-06-2022
O SECRETARIO, P.D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez.

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 27/06/2022

3.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La conveniencia de la presentación de esta Modificación de Estudio de Detalle se justifica por la necesidad de adaptación de los volúmenes propuestos en el E.D. vigente (dos volúmenes independientes) a una nueva volumetría que permita un uso, compatible según normativa, como es el de Equipamiento Comunitario- Residencia Geriátrica, con los condicionantes que ello supone de funcionalidad y conexión entre áreas y dependencias diversas.

La modificación del Estudio de Detalle afecta únicamente a los volúmenes de la parcela 12/5, respetando en su totalidad el estado actual de la parcela 12/5.1 y, por tanto, la volumetría ya construida, edificada conforme a lo establecido en el ED vigente.

El criterio que mueve la presente modificación es el respeto de todos los demás parámetros que afectan a la parcela 12/5.

En la redacción del presente Estudio de Detalle se ha atendido a lo estipulado en el art. 79 de la Ley 2/2016 de 10 Febrero, del suelo de Galicia, correspondiente a la función y límites de un Estudio de Detalle, establece:

"Artículo 79. Estudio 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.
(No se altera).

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
(No se incrementa el aprovechamiento urbanístico).

c) Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas.
(No se modifican).

d) Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrollen o completen.
(No se prevé).

e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso.
(Respecto a estos parámetros se mantienen las condiciones las ordenanzas

f) Parcelar el suelo.
(No es el caso).

g) No tener en cuenta o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan.
(El Plan contempla una tramitación de un Estudio de Detalle en situaciones como la que nos ocupa.

Aprobado inicialmente pola Xunta de Goberno Local de data do 15-06-2022
O SECRETARIO, P.D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez.

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 27/06/2022

h) Establecer nuevos usos y ordenanzas."
No es el caso.

La presente Modificación de estudio de detalle no da lugar a ninguna de las actuaciones prohibidas por la Ley 2/2016 anteriormente citadas.

El uso propuesto para la parcela supondrá una mejora del entorno construido dadas las características de la edificación, con su altura contenida y respetuosa, acondicionamiento de espacios verdes y carácter social de la misma.

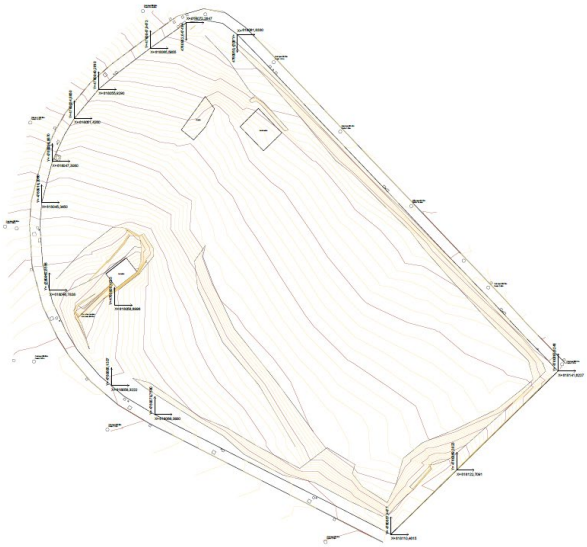
3.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La manzana en la que se encuentra la parcela de actuación, como ya se ha indicado, tiene una forma asimilable a un triángulo de esquinas redondeadas, tiene una superficie total de 7.020 m^2 y presenta unos desniveles importantes que, en el mayor de los casos, se aproxima a los 10 m.

Esa manzana se subdivide en dos parcelas; la 12/5.1, que no es objeto del presente estudio de Detalle, y la 12/5, con 4.957 m2 y actualmente vacía, en la que se pretende realizar la intervención, proponiéndose un cambio de los dos volúmenes en L previstos por una volumetría con las condiciones que se describen a continuación.

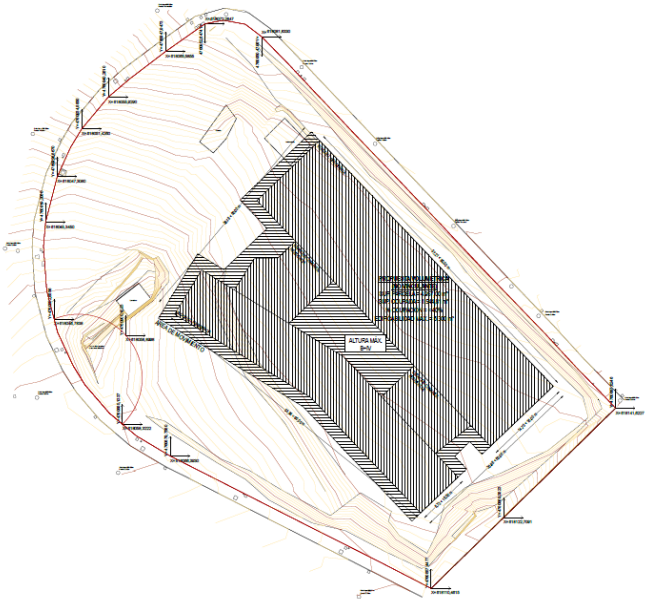
La nueva volumetría que se propone consta de dos paralelepípedos alargados, e inicialmente paralelos entre ellos y a la Rúa Alfonso X el Sabio, si bien, a partir de un cierto punto, se produce el gesto del quiebro de uno de ellos con el fin de abrir el conjunto hacia la zona libre más amplia del espacio ajardinado al noroeste y a la zona en que se encuentra la fuente tradicional a conservar; creando así una vinculación espacio entre bloques – jardín.

Estos dos volúmenes se unen entre ellos por medio de dos galerías de conexión que se ensanchan para contener espacios más amplios.



Aprobado inicialmente pola Xunta de Goberno Local de data do 15-06-2022
O SECRETARIO, P.D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez.

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 27/06/2022



La edificación se retranquea de la alineación a la calle Alfonso X una longitud de 5 metros, exigida por normativa, y se separa del lindero con la parcela adyacente una distancia de H/2, siendo H la altura del edificio más alto.

La ocupación de estos volúmenes en el solar es de 1.544,81 m2, lo que supone un 31,16% de la superficie total, cumpliendo con la normativa. El resto de la superficie de la parcela se destinará al uso de zonas verdes y paseos peatonales al servicio del esparcimiento de los residentes. Únicamente se permite la existencia de dos viales de acceso al aparcamiento y al área de carga y descarga.

El importante desnivel contenido en la parcela permite y obliga a escalonar los bloques con el fin de ajustarse al perfil de la misma. En todo caso, ambos volúmenes cumplirán con la altura máxima admisible que, en este caso es de 19,60 m. medidos desde la rasante del terreno hasta la cota inferior del ultimo forjado.

El número de plantas permitido es de Planta baja +4, no contabilizando sótanos y semisótanos y permitiéndose plantas bajo cubierta y áticos en las condiciones indicadas.

El desnivel de la parcela permite iluminar y ventilar por la parte posterior el bloque más cercano a la Rúa Alfonso X en sótano -1. Por la misma razón, el sótano -2, que se destina únicamente a garaje y ocupa ambos bloques, puede ventilarse de modo natural al estar abierto completamente a la orientación a la Estrada da Granxa. Este garaje tiene una pequeña zona no situada bajo los bloques, ubicándose bajo rasante, conforme a lo prescrito, que en caso de cubrirse con especies vegetales, obligara a una altura de capa de tierra vegetal de 0,80 m., conforme al artículo 145.

El acceso principal peatonal se produce desde el frente a la Rúa Alfonso X. La entrada al aparcamiento para vehículos arranca perpendicularmente desde un punto central de la Estrada da Granxa al ser, en esta zona, la pendiente más leve y poder alcanzar la cota de sótano -2 por medio de una rampa de muy leve pendiente.

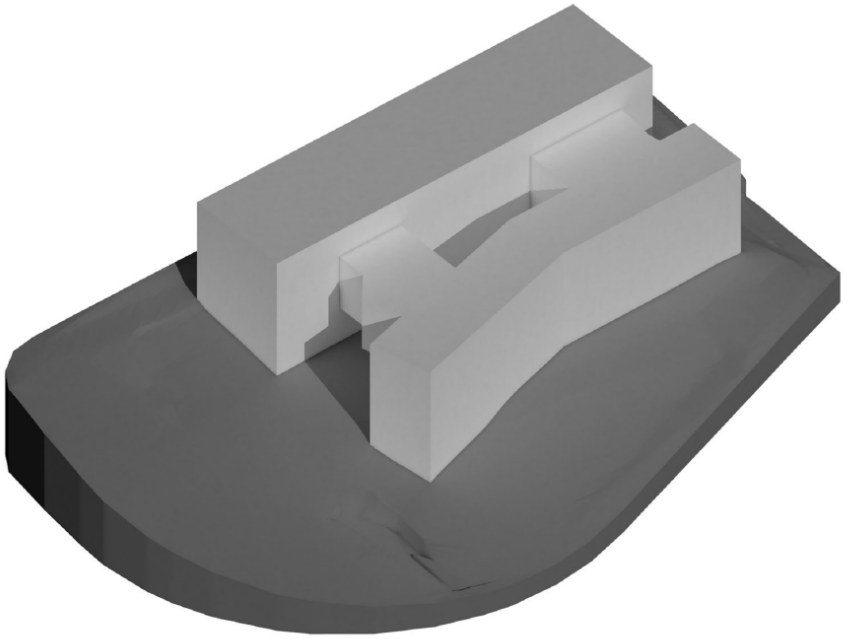
El acceso de servicio para vehículos de aprovisionamiento y servicio arranca desde el extremo superior de la Estrada da Granxa, librando el paso de cebra existente, y recorriendo una rampa paralela a la Rua Alfonso X desemboca en el extremo noroeste del bloque superior de la edificación donde, en planta -1,

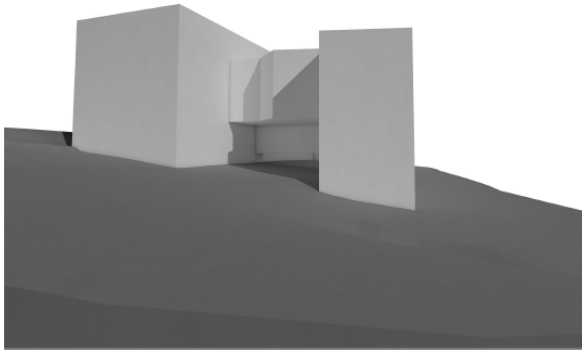
Aprobado inicialmente pola Xunta de Goberno Local de data do 15-06-2022
O SECRETARIO, P.D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez.

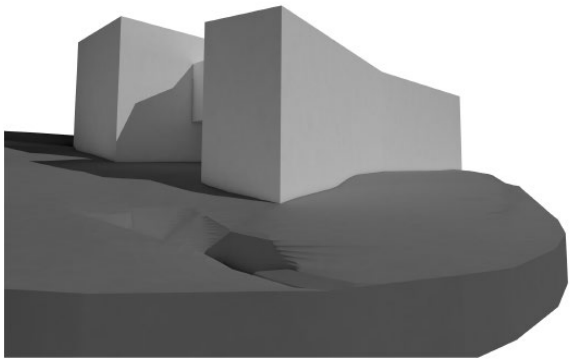
Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 27/06/2022

se desarrolla una pequeña área de aparcamiento para carga y descarga. De este modo esas labores se desarrollan de un modo discreto y sin afectar a otras circulaciones.

Se respetará, y urbanizará, el área actualmente ocupada por la fuente tradicional, orientándose al uso público y conservando la totalidad del arbolado existente.







Aprobado inicialmente pola Xunta de Goberno Local de data do 15-06-2022
O SECRETARIO, P.D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez.

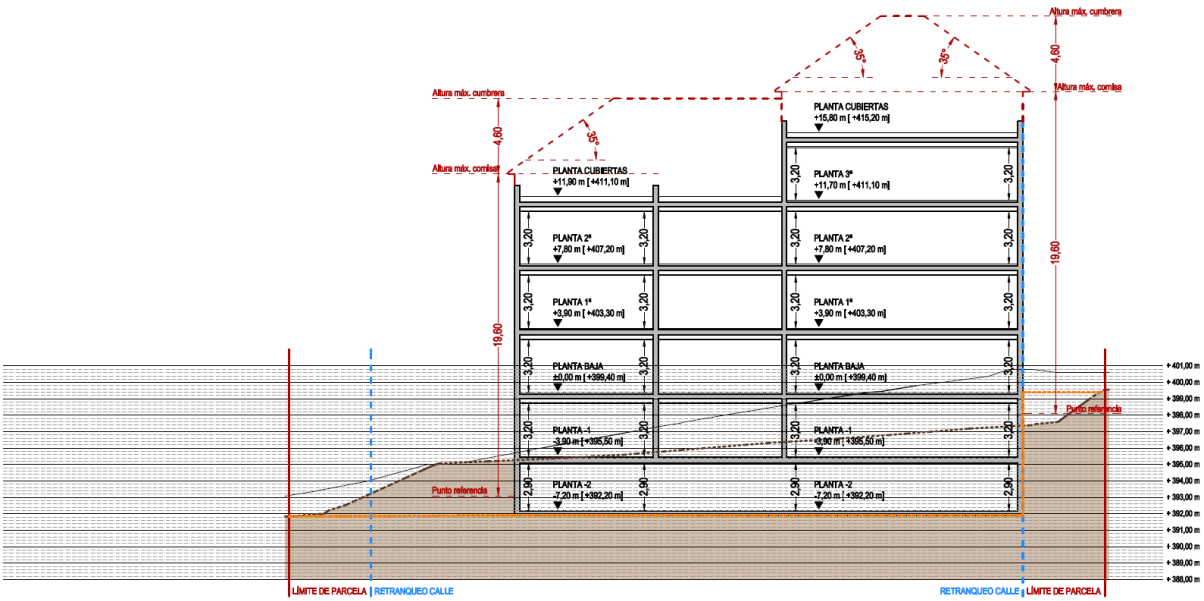
Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 27/06/2022

3.3. COMPARACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE Y LAS PROPUESTAS EN LA MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

A continuación, se realiza una tabla con los principales parámetros de las condiciones urbanísticas que afectan al ámbito, comparando los estipulados en el Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes del Polígono Aceña de Olga, y que ordena la manzana 12/5, con los derivados del presente estudio de detalle que modifica aquel:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	ESTUDIO DE DETALLE POLIGONO ACEÑA DE OLGA	MODIFICACION ESTUDIO DE DETALLE QUE SE PROPONE
USOS	Usos permitidos en la ordenanza 04, grado 2 del PXOM.	Usos permitidos en la ordenanza 04, grado 2 del PXOM.
ALTURAS	B +IV 19,60m.	B +IV ≤19,60m.
ALTURA MÁXIMA	19,60 m. + 4,60 a cumbrera	≤19,60 m.+4,60 a cumbrera
EDIFICABILIDAD	Parcelas 12/5 + 12/5.1= 9.660 m2	6.300+3.360= 9.660 m2
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE	<40% de Sup. Parcela	<40% de Sup. Parcela
OCUPACIÓN BAJO RASANTE	Ocupación: bajo rasante edificio +60% parcela libre. Si excede proyección edificación: bajo rasante terreno	Ocupación: bajo rasante edificio +60% parcela libre. Si excede proyección edificación: bajo rasante terreno
RETRANQUEOS	Según Zona de Ordenanza Fachadas: 5 m. Linderos: H/2*	Según Zona de Ordenanza Fachadas: 5 m. Linderos: H/2*

** H es la altura máxima del edificio. En este caso, la altura máxima es 19,60 m, por lo que H/2 es 9,80 m.*



Aprobado inicialmente pola Xunta de Goberno Local de data do 15-06-2022
O SECRETARIO, P.D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez.

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 27/06/2022

3.4. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Los bloques (volúmenes) que se proyectan se adaptan completamente a las pendientes existentes, disponiéndose paralelamente a las curvas de nivel del estudio topográfico. De este modo se minimiza su apariencia desde la Rúa Alfonso X y supone un volumen muy contenido con respecto a los bloques de vivienda a los que se enfrenta en la Estrada da Granxa.

Por encima de la altura máxima de cornisa, establecida en nuestro caso en 19,60 m., la edificación podrá rematarse con cubierta plana o inclinada con una pendiente máxima de 35º medida desde la parte superior del forjado de la última planta. La altura máxima a alcanzar por la cumbrera de esta cubierta será de 4,60 m.

El vuelo máximo de aleros será de 0,40 m. y la altura de antepechos, en el caso de cubiertas planas, será de 1,50 por encima de la línea de cornisa.

Según el esquema adjunto al Artículo 109 del vigente PGOM de Lugo, estas determinaciones constituyen la denominada “envolvente máxima”, no permitiéndose ninguna construcción o instalación que sobresalga de la misma excepto chimeneas, paneles solares o antenas.

Tanto los posibles áticos, como el aprovechamiento bajo cubierta estarán vinculados al uso del resto de las plantas del edificio siempre que se cumplan las condiciones de iluminación que sean exigibles.

La ocupación de parcela prevista por los nuevos volúmenes es considerablemente inferior a la permitida lo que desemboca en una mayor superficie libre que, en nuestro caso, se vinculara a la edificación, destinándose a descanso y esparcimiento de los usuarios.

La imagen propuesta, de dos bloques paralelos, en que se concreta la volumetría propuesta para el edificio, se completa con la inclusión de dos “puentes” que, además de utilizarse para conectar ambos, servirán para ubicar, junto a ellos, áreas comunes de mayor tamaño. De este modo, el aspecto final, en planta, se aproxima al de una H con un amplio patio interior abierto al jardín perimetral.

Aprobado inicialmente pola Xunta de Goberno Local de data do 15-06-2022
O SECRETARIO, P.D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez.

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 27/06/2022

4.1. MEMORIA FOTOGRÁFICA

Aprobado inicialmente pola Xunta de Goberno Local de data do 15-06-2022
O SECRETARIO, P.D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez.

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 27/06/2022

Aprobado inicialmente pola Xunta de Goberno Local de data do 15-06-2022
O SECRETARIO, P.D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez.

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 27/06/2022

Aprobado inicialmente pola Xunta de Goberno Local de data do 15-06-2022
O SECRETARIO, P.D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez.

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 27/06/2022

TCU arquitectos

Aprobado inicialmente pola Xunta de Goberno Local de data do 15-06-2022
O SECRETARIO, P.D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez.

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 27/06/2022

4.2. ACREDITACIÓN DE TITULARIDAD

THOR SPAIN
PRIVATE EQUITIES

STRONGER TOGETHER

Madrid, 5 de mayo de 2022

Dª Ana Isabel Pascual León, con DNI 45.682.469-F y domicilio a efectos de notificaciones en C/ San Felipe Neri 2, Bajo, de Madrid, actuando como Administradora Única en nombre y representación de Thor Private Equity Spain S.L, y en cumplimiento de lo establecido en el art. 159 del Reglamento de la Ley del suelo de Galicia,

EXPONE:

- Que Thor Private Equity Spain S.L., con CIF B24583197 y domicilio social en C/ San Felipe Neri 2, bajo, de Madrid, es propietario en pleno dominio del 100% de la parcela de reemplazo número 12.5 del Polígono de Aceña de Olga, de la ciudad de Lugo, Inscrita en el Registro de la Propiedad número Uno de Lugo al tomo 1.214, libro 775, folio 190, finca 54.020, inscripción 7ª, con referencia catastral 8211001PH1681S0001MG, según consta en escritura pública de compraventa que se adjunta al presente escrito.

- Que dicha parcela tiene la condición de solar edificable, hallándose en la actualidad totalmente urbanizada, y siendo el municipio el obligado a la futura conservación de la urbanización.

- Que dicha finca no se halla incluida en ningún plan de iniciativa particular

45682469F ANA ISABEL PASCUAL (R: B24583197)

Firmado digitalmente por 45682469F ANA ISABEL PASCUAL (R: B24583197)
Fecha: 2022.05.05 19:18:29 +02'00'

Fdo. Ana Isabel Pascual León

THOR SPAIN & AFFILIATED COMPANIES

Aprobado inicialmente pola Xunta de Goberno Local de data do 15-06-2022
O SECRETARIO, P.D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez.

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 27/06/2022

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

Coto\Thor Testimonio Lugo

0,15 €

GJ6906455

10/2021

TESTIMONIO DE PARTICULARES MIXTO

Yo, **MIGUEL LUCAS SÁNCHEZ**, Notario del Ilustre Colegio de Galicia, con residencia en Vigo, y a instancia de Don Miguel Ángel Pascual León (DNI 11.958.697-P), quien, como me consta, interviene, en su condición de apoderado, en nombre y representación de la compañía mercantil **"THOR PRIVATE EQUITY SPAIN, S.L."** con C.I. F. B/ 24583197, domiciliada en Madrid, calle San Felipe Neri, número 2-Bajo 2-28.013, y conforme a su señalamiento: ----------

DOY FE: Que, de la escritura de compraventa autorizada por mí el día 22 de marzo de 2022, con el número 721 de protocolo, resulta lo siguiente: ----------

1°. Que en el expositivo I de dicha escritura es, parcialmente del siguiente tenor literal: ----------

I. Que la sociedad

S. es dueña en pleno dominio y por el título que se dirá, de la siguiente finca (en adelante, la "**Finca**"):

(a) **Descripción.** URBANA: **PARCELA** de reemplazo número **12.5** del **Polígono de Aceña de Olga,** de la ciudad de **Lugo**, de la superficie de cinco mil trescientos cuarenta y cinco metros cuadrados (5.345 m²). Edificabilidad seis mil trescientos metros cuadrados (6.300 m²). Linda: Norte, calle Alfonso X El Sabio; Sur calle C; Este, con finca que se segregó de la presente, hoy edificio número 100 de la calle Alfonso X El Sabio; y Oeste, calle C.----------

(b) Inscripción. Inscrita en el Registro de la Propiedad número Uno de Lugo al tomo 1.214, libro 775, folio 190, finca **54.020**, inscripción 7ª.----------

(c) Cargas. La Finca, según lo dispuesto en la información registral continuada adjunta como **Anexo I** a esta escritura, se halla libre de cargas y gravámenes, incluidas las urbanísticas, salvo por afecciones fiscales.----------

- Pág. 1 -

Aprobado inicialmente pola Xunta de Goberno Local de data do 15-06-2022
O SECRETARIO, P.D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez.

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 27/06/2022

(d) Título del Vendedor. Le pertenece el cien por cien del pleno dominio de la Finca al Vendedor por aportación capital formalizada en escritura autorizada el día 7 de diciembre de 2015 por el notario de Sarria (Lugo), don Juan José López Yáñez, bajo el número 3.398 de protocolo. ----------

(e) Referencia Catastral. La Finca tiene la siguiente referencia catastral: **8211001PH1681S0001MG.** -

Que en la cláusula primera figura lo siguiente: -

1. OBJETO. ----------

1.1 Objeto. Compraventa.

----------La sociedad vende y transmite a la también sociedad "**THOR PRIVATE EQUITY SPAIN, S.L.**", que compra y adquiere el pleno dominio de la Finca descrita en el Expositivo I anterior, ----------

Y haciendo constar que la parte no testimoniada no altera, desvirtúa o de algún modo modifica o condiciona el contenido de la escritura de compraventa autorizada por mí en el día hoy, expido el presente testimonio extendido en dos folios de papel de los Colegios Notariales de España, en Vigo, a veintiséis de enero de dos mil veintidós. DOY FE. ----------

FE PÚBLICA NOTARIAL
CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO ESPAÑOL
NOTARIADO EUROPA
NIHIL PRIUS FIDE
NOTARIA DE D. ANTONIO SANCHEZ
VIGO
0267041

Aprobado inicialmente pola Xunta de Goberno Local de data do 15-06-2022
O SECRETARIO, P.D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez.

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 27/06/2022

4.3. FICHA CATASTRAL

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8211001PH1681S0001MG

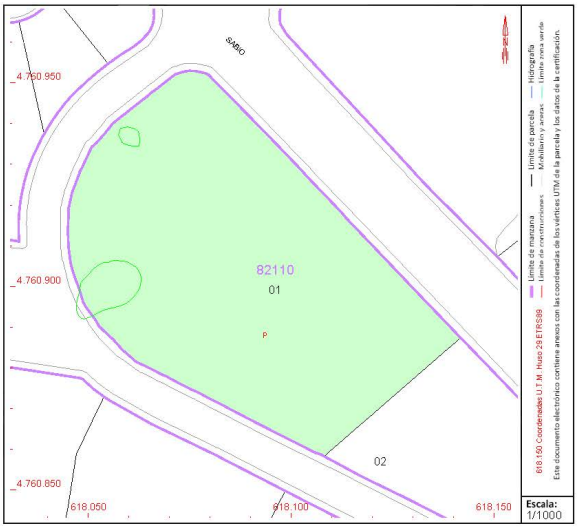
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
RU AFONSO X O SABIO Suelo
27002 LUGO [LUGO]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 5.174 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Suelo sin edificar



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Aprobado inicialmente pola Xunta de Goberno Local de data do 15-06-2022
O SECRETARIO, P.D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez.

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 27/06/2022

TCU arquitectos

En Lugo, mayo de 2022

LOS ARQUITECTOS

Daniel González Tello

Pedro Cardenal García

Aprobado inicialmente pola Xunta de Goberno Local de data do 15-06-2022
O SECRETARIO, P.D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez.

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 27/06/2022

5. PLANOS

I. PLANOS DE INFORMACIÓN

I.01. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
I.02. ORDENACIÓN SEGÚN PGOM LUGO 2011
I.03. ORDENACIÓN SEGÚN E.D. POLÍGONO ACEÑA DE OLGA
I.04. PLANO TOPOGRÁFICO
I.05. PERFILES TOPOGRÁFICOS

I. PLANOS DE ORDENACIÓN

O.01. IMPLANTACIÓN Y ALINEACIONES
O.02. ALZADOS
O.03. SECCIONES
O.04. IMAGEN 3D
O.05. IMPLANTACIÓN TOPOGRÁFICO PLANTA
O.06. IMPLANTACIÓN TOPOGRÁFICO SECCIONES
O.07. ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN

Aprobado inicialmente pola Xunta de Goberno Local de data do 15-06-2022
O SECRETARIO, P.D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez.