



CONCELLO DE CORTEGADA

ESTUDIO DE DETALLE DEL PLAN ESPECIAL DEL PARQUE TERMAL DE CORTEGADA

01.MEMORIA JUSTIFICATIVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

FECHA: JULIO 2026

FASE: DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

Dilixencia: Para facer constar que o presente documento, correspondente ao Estudo de Detalle do Plan especial do parque termal do Concello de Cortegada (Expte. 259/2026), foi aprobado definitivamente polo Pleno corporativo en sesión ordinaria de data 23 de xullo de 2026 (con 7 votos a favor e 1 abstención).

ÍNDICE

01. MEMORIA JUSTIFICATIVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1 ANTECEDENTES.....	4
1.1 OBJETO.....	4
1.2 PROMOTOR.....	4
1.3 ANTECEDENTES Y OBJETIVOS GENERALES DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	4
1.4 MARCO NORMATIVO.....	8
1.4.1 PLANEAMIENTO Y LEGISLACIÓN DEL SUELO VIGENTE.....	8
1.4.2 CONTENIDO Y PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN.....	8
1.4.3 FORMULACIÓN.....	10
2 INFORMACIÓN.....	11
2.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	11
2.1.1 ANTECEDENTES.....	16
2.2 CARGAS Y SERVIDUMBRES.....	16
2.3 ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VIGENTES SOBRE EL ÁMBITO EN EL PLAN ESPECIAL.....	16
3 JUSTIFICACIÓN.....	24
3.1 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y NECESIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.....	24
3.1.1 MARCO NORMATIVO.....	24
3.1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	26
3.2 CRITERIOS DE ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.....	26
3.3 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS CONTENIDOS EN EL PXOM Y EN EL PLAN ESPECIAL. EDIFICABILIDAD, USO Y OCUPACIÓN MÁXIMA.....	28
3.4 JUSTIFICACIÓN DEL ART. 192 DEL RLSG.....	30

1 ANTECEDENTES.

1.1 OBJETO.

El presente documento constituye el Estudio de Detalle de las parcelas titularidad del Ayuntamiento de Cortegada incluidas en el ámbito del el Plan Especial del Parque Termal de Cortegada.

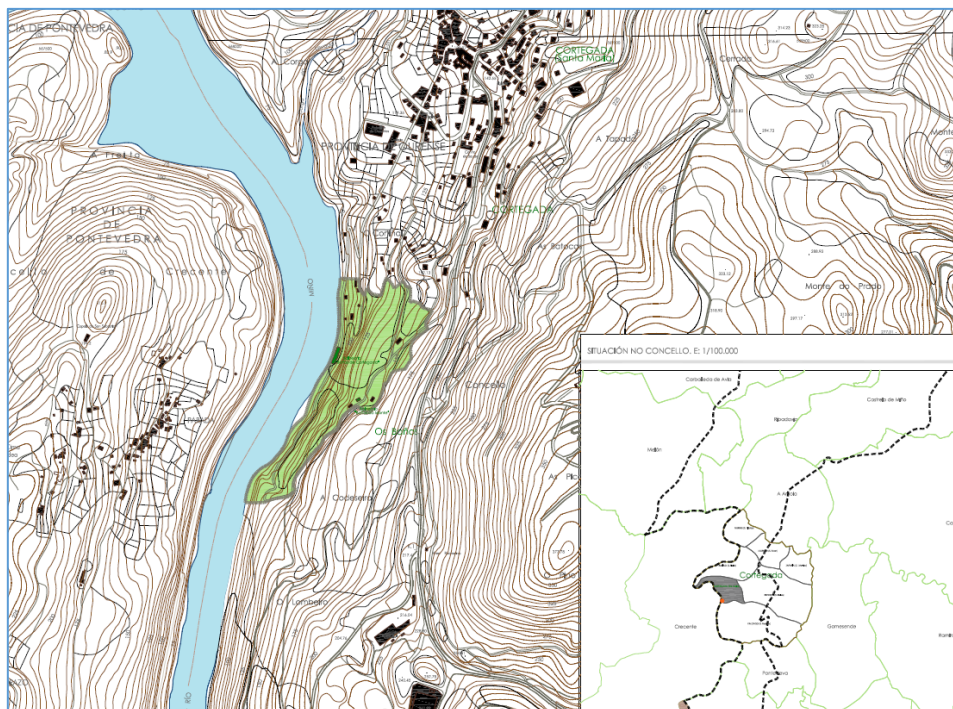


Figura 01: Imagen del Plano 01 del Plan Especial.

Cabe señalar que, no teniendo la totalidad del ámbito titularidad del Concello de Cortegada, de forma previa a la elaboración del presente documento se tramitó el expediente de expropiación de las mismas, siendo en la actualidad la totalidad del ámbito de titularidad pública municipal.

El presente estudio de detalle tiene por objeto completar y reajustar las alineaciones y rasantes, así como reordenar los volúmenes edificables contenidos en el Plan Especial del Parque Termal de Cortegada para adecuarlos a un mayor grado de sostenibilidad e integración medioambiental.

1.2 PROMOTOR.

El presente Estudio de Detalle fue encargada por el Concello de Cortegada a la empresa Calixto Escariz S.L.U.

1.3 ANTECEDENTES Y OBJETIVOS GENERALES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Históricamente Cortegada se ha definido por su condición termal debido a la presencia de dos manantiales que dieron origen a los usos balnearios en ese territorio y que conllevaron la creación del núcleo primitivo de Cortegada, el núcleo de los Baños Viejos de Cortegada, documentados desde 1497

en el *tombo* del Monasterio de Celanova. Más adelante, el núcleo se desplazaría a su ubicación actual, situado a 600 m.

En el S. XIX se construyeron unas casetas de madera desmontables según la extensión de la época de baño, que estaban situadas en la ribera del río Miño y que las crecidas hacían trasladar todos los años.

En los años 30 del siglo XX se hizo con la propiedad del balneario D. Xosé Álvarez Ouga y en 1937 se construyó un edificio modernista. La construcción del embalse de Frieira, causó un grave daño ecológico y termal, al inundar el antiguo manantial, lo que conllevó el cierre del balneario en los años 70.



Figura 02: Imagen del balneario construido en 1937.

En los años 90, después de un periodo de abandono, el balneario, conocido como “*Baños do Monte*”, fue restaurado por una escuela-taller local y se reabrió en 1995, pasando a ser de titularidad pública, primero, a través de la Fundación Balneario de Cortegada y, actualmente, siendo titularidad directa del Concello tras la disolución de aquella fundación. Dichas instalaciones han sido objeto de concesión a terceros para su explotación, encontrándose actualmente a disposición del Concello de Cortegada.

Esta zona termal ha configurado desde entonces el motor económico del Concello, vinculando su actividad económica al sector del comercio y del turismo. Al sector servicios le siguen el de la industria y la construcción, que ha perdido buena parte de su importancia en los últimos años. Por último, el sector primario, integrado principalmente por actividades de naturaleza agrícola.

Para proteger los usos termales de las aguas así como del balneario construido en 1937 y favorecer el desarrollo e implantación de nuevas dotaciones y servicios socioculturales que permitiesen potenciar el sector termal y, en consecuencia, el turismo y economía del Concello, se tramitó el Plan Especial del Parque Termal de Cortegada aprobado definitivamente el 27 de abril de 2010 sobre un ámbito de 91.683,11 m² y que se incluye en el Plan Xeral de Ordenación Municipal del Concello de Cortegada aprobado definitivamente el 28 de Febrero de 2012. Con este Plan especial se procedió a ordenar los volúmenes dedicados, tanto a los distintos usos ya existentes, como a los usos correspondientes a las necesidades previstas por el Concello para completar la oferta de servicios que demanda la población.

Secundariamente, también se procedió a definir las condiciones para una adecuada inserción de cada uno de los distintos usos en el ámbito y para la recuperación de los socalcos tradicionales de la zona.

El uso característico de la superficie contenida en el Plan Especial es el Uso Termal (tanto asistencial como hotelero) y se contemplan como usos asociados el socio-cultural, el deportivo y el terciario (actividades hoteleras, hosteleras, oficinas, etc).

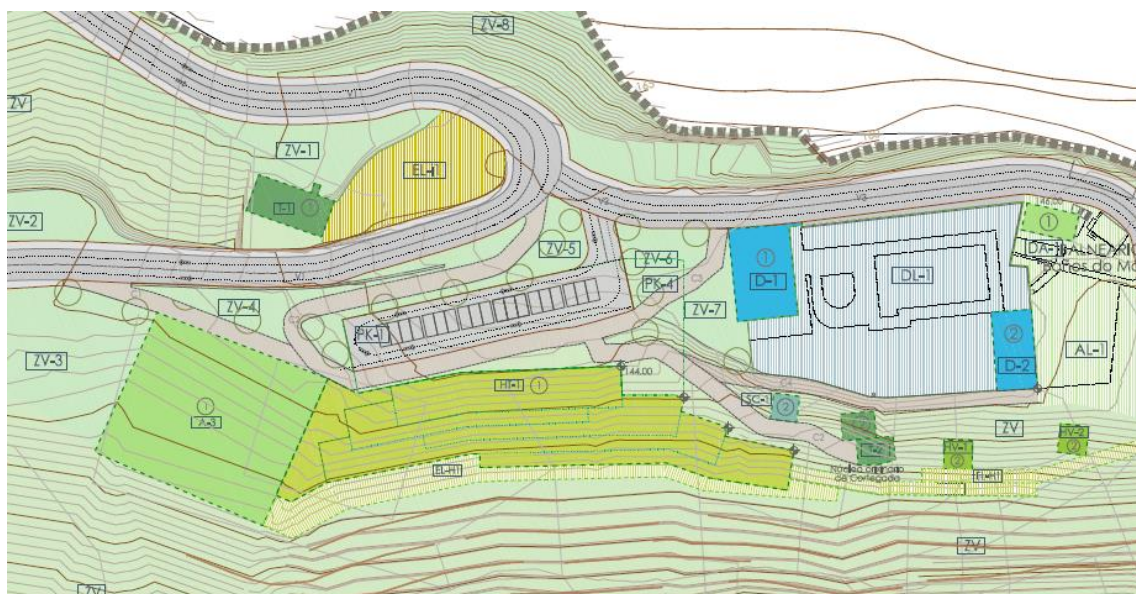


Figura 03: Imagen del Plano de ordenación 07 del Plan Especial.

XERAL		ZONAS DE ORDENANZA	
DELIMITACIÓN DO ÁMBITO		COD. USOS	
	delimitación do ámbito	DOTACIONAL E TERCIARIO:	
	TERREO		ASISTENCIAL, ÁREA EDIFICABLE
	curva de nivel c/5m		ASISTENCIAL, ESPAZOS AIRE LIBRE
	curva de nivel c/1m		HOTELEIRO
	cota curva de nivel		HOTELEIRO, ESPAZOS AIRE LIBRE
	150		HOTELEIRO, VILLAS-APARTAMENTOS
ORDENACIÓN			DEPORTIVO, ÁREA EDIFICABLE
	CAMIÑO NOVO		DEPORTIVO, ESPAZOS AIRE LIBRE
	PERÍMETRO REGULADOR SÓLIDO CAPAZ CON ALTURA MÁXIMA DA EDIFICACIÓN INDICADA NO PLANO RESPECTO Á COTA SEÑALADA NO PLANO		SOCIOCULTURAL
	PERÍMETRO REGULADOR ÁREA DE MOVIMIENTO DA EDIFICACIÓN		TERCIARIO
	PERÍMETRO DELIMITADOR, ESPAZOS LIBRES		AREA APARCAMENTO
	PERÍMETRO DELIMITADOR, CONSTRUCCIÓN BAIXO RASANTE	ZONAS VERDES:	
	PERÍMETRO REGULADOR ALTURAS, NUNHA MESMA ORDENANZA		ESPAZO LIBRE, ZONA VERDE
	121.52		ESPAZO LIBRE NOVO, ZONA VERDE
	COTA DE REFERENCIA, MEDIC. ALTURAS		ESPAZO LIBRE, ÁREA INFANTIL
	Nº MÁXIMO DE PLANTAS SOBRE COTA DE REFERENCIA INCLUÍDO A BAIXA		ESPAZO LIBRE, HOTELEIRO
	ZONA DE PROTECCIÓN LATERAIS DO CAUCE DO RÍO (5 m)	VIARIO:	
			VIARIO ASFALTADO, ACCESO
			ITINERARIO PEONIL, RECUPERACIÓN
			CAMIÑOS PEONIS

Figura 04: Legendas del Plano de ordenación 07 del Plan Especial.

La aprobación del PXOM y del Plan Especial de la zona termal permitieron la construcción del nuevo pabellón promovido por la Dirección Xeral de Turismo de la Xunta de Galicia, inaugurado en 2015. El nuevo complejo, situado a escasos metros del antiguo balneario, en el mirador de O Coto da Pena, cuenta con modernas instalaciones termolúdicas y terapéuticas, incluyendo un circuito con tres piscinas: una dinámica con chorros y cascadas, un jacuzzi con asientos de burbujas, y una zona de camas de burbujas.



Figura 05: Imagen del balneario inaugurado en 2015.

Además de este pabellón, el Plan Especial prevé un uso hotelero concentrado en un solo volumen que, al igual que otras previsiones, no llegó a desarrollarse.

Pasados más de veinticinco años desde la aprobación definitiva del Plan Especial no puede obviarse que los estándares de sostenibilidad medioambiental y sostenibilidad económica ha variado significativamente desde aquel entonces. Éstos estándares se ha aunado hacia la protección del patrimonio natural, la prevención y reducción del impacto ecológico de los proyectos y la mitigación del cambio climático.

Por ello se considera adecuado proceder, por medio del presente Estudio de Detalle, a efectuar una reordenación de los volúmenes edificables contenidos en el Plan Especial del Parque Termal de Cortegada, especialmente los de uso hotelero, asistencial y dotacional, para adecuarlos a un mayor grado de sostenibilidad e integración medioambiental, a la vez que se completan y reajustan las alineaciones y rasantes.

1.4 MARCO NORMATIVO.

1.4.1 PLANEAMIENTO Y LEGISLACIÓN DEL SUELO VIGENTE.

El planeamiento vigente en el ayuntamiento de Cortegada es el Plan General de Ordenación Municipal aprobado definitivamente el 28 de Febrero de 2012 (D.O.G. de fecha 16-03-2012), en el que se integra el Plan Especial del Parque Termal de Cortegada aprobado definitivamente el 27 de abril de 2010 (D.O.G. de fecha 03-06-2010).

La legislación del suelo autonómica de aplicación que regula el alcance, documentación y tramitación de los estudios de detalle es la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante LSG) y el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016 (en adelante RLSG).

1.4.2 CONTENIDO Y PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN.

El contenido de la documentación mínima que los Estudios de Detalle deben incluir se contiene en el artículo 193 del RLSG.

“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.

Así mismo el procedimiento para su aprobación se contiene en el artículo 80 de la LSG y en el artículo 194 del RLSG.

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.

Los plazos para su aprobación definitiva serán los establecidos en el artículo 76.

Artículo 76 Plazos para la aprobación de instrumentos de planeamiento de desarrollo de iniciativa particular

1. El plazo máximo para resolver sobre la aprobación inicial de planes de desarrollo de iniciativa particular será de tres meses, a contar a partir de su presentación en el registro general del ayuntamiento. Transcurrido este plazo sin que hubiera recaído resolución expresa, se entenderá otorgada la aprobación inicial del correspondiente instrumento de planeamiento.

2. El plazo para la aprobación definitiva por el ayuntamiento de planes de desarrollo de los planes generales será de seis meses, a contar desde la aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin que se hubiera procedido a la notificación de la resolución, podrá entenderse aprobado definitivamente el plan, siempre que se hubiera realizado el trámite de información pública y se hayan obtenido los informes preceptivos en sentido favorable, de conformidad con la legislación aplicable, o, en su caso, hayan sido solicitados los informes y hubieran transcurrido los plazos para emitirlos.”

3. No se aplicará el silencio administrativo positivo cuando los planes o instrumentos contuvieran determinaciones contrarias a la ley, los planes de superior jerarquía o los instrumentos de ordenación del territorio.

1.4.3 FORMULACIÓN.

De acuerdo a lo definido en el Art. 194 del RLSG.

“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 INFORMACIÓN.

2.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Como se ha definido en el apartado 1.1. de la presente memoria, el ámbito de aplicación del presente Estudio de Detalle se corresponde con los límites de las parcelas de titularidad públicas resultantes de la aprobación del Plan especial de la zona termal de Cortegada y expropiadas en 2025 en virtud del Proyecto de expropiación aprobado al efecto.

La superficie general del ámbito es de 91.900,11 m².

Las parcelas catastrales incluidas en el ámbito son las siguientes:

REFERENCIA CATASTRAL	ÁREA CATASTRAL	SUPERFICIE DENTRO DEL ÁMBITO P.E.
002400200NG67D	73	72,92 m ²
002400300NG67D	86	85,85 m ²
002400800NG67D	523	505,53 m ²
002401200NG67D	139	139,22 m ²
32028A03600056	859	4,78 m ²
32028A03600057	1249	95,91 m ²
32028A03600085	130	10,56 m ²
32028A03600086	641	22,8 m ²
32028A03600106	532	532,11 m ²
32028A03600107	345	345,07 m ²
32028A03600108	1419	1419 m ²
32028A03600109	543	543,34 m ²
32028A03600110	225	225,41 m ²
32028A03600111	255	255,27 m ²
32028A03600112	298	297,95 m ²
32028A03600113	205	185,99 m ²
32028A03600114	141	128,75 m ²
32028A03600115	106	102,66 m ²
32028A03600116	199	199,38 m ²
32028A03600117	223	222,77 m ²
32028A03600118	271	270,93 m ²
32028A03600119	268	268,32 m ²
32028A03600120	231	230,64 m ²
32028A03600121	360	360,39 m ²
32028A03600122	507	507,23 m ²
32028A03600123	416	416,24 m ²
32028A03600124	351	350,96 m ²
32028A03600125	705	705,45 m ²
32028A03600126	321	320,91 m ²

32028A03600127	1106	1105,61 m ²
32028A03600128	920	920,28 m ²
32028A03600129	330	330,38 m ²
32028A03600130	974	974,49 m ²
32028A03600131	572	571,79 m ²
32028A03600132	85	84,83 m ²
32028A03600133	97	97,39 m ²
32028A03600134	222	221,59 m ²
32028A03600135	364	364,39 m ²
32028A03600136	1531	1531,28 m ²
32028A03600137	683	682,51 m ²
32028A03600138	126	126,12 m ²
32028A03600139	414	413,82 m ²
32028A03600140	336	336,07 m ²
32028A03600141	136	136,23 m ²
32028A03600142	124	123,59 m ²
32028A03600143	458	457,58 m ²
32028A03600168	90	89,78 m ²
32028A03600169	102	102,49 m ²
32028A03600171	141	0,84 m ²
32028A03600172	596	21,02 m ²
32028A03600173	251	7,33 m ²
32028A03600174	360	18,28 m ²
32028A03600175	33	6,39 m ²
32028A03600176	274	5,75 m ²
32028A03600178	130	23,31 m ²
32028A03600184	285	5,94 m ²
32028A03600185	392	9,65 m ²
32028A03600186	357	44,78 m ²
32028A03600187	369	64,58 m ²
32028A03600188	70	11,42 m ²
32028A03600189	68	5,24 m ²
32028A03600190	81	4,2 m ²
32028A03600211	22	11,16 m ²
32028A03600212	55	18,09 m ²
32028A03600213	75	12,59 m ²
32028A03600234	544	361,93 m ²
32028A03600235	373	372,77 m ²
32028A03600236	829	797,43 m ²
32028A03600237	430	430,38 m ²
32028A03600238	271	270,71 m ²

32028A03600239	235	235,19 m ²
32028A03600240	310	310,46 m ²
32028A03600241	470	6,22 m ²
32028A03600242	314	2,5 m ²
32028A03600243	284	5,01 m ²
32028A03600244	333	4,72 m ²
32028A03600245	289	0,35 m ²
32028A03600246	1225	83,44 m ²
32028A03600275	135313	3569,32 m ²
32028A03600281	573	104,23 m ²
32028A03600288	230	227,2 m ²
32028A03600289	220	174,03 m ²
32028A03600290	87	71,31 m ²
32028A03600291	96	86,63 m ²
32028A03600292	114	112,18 m ²
32028A03600293	89	88,92 m ²
32028A03600294	181	181,35 m ²
32028A03600295	177	176,76 m ²
32028A03600296	149	148,5 m ²
32028A03600297	149	148,84 m ²
32028A03600298	230	230,16 m ²
32028A03600299	538	478,46 m ²
32028A03600300	318	318,47 m ²
32028A03600301	793	793,37 m ²
32028A03600302	1510	1510 m ²
32028A03600303	2270	2269,86 m ²
32028A03600316	13869	13774,46 m ²
32028A03600317	10063	9463,37 m ²
32028A03600318	2766	2765,79 m ²
32028A03600319	4527	4527,08 m ²
32028A03609001	148348	2118,39 m ²
32028A03609003	11071	10517,65 m ²
32028A03609006	9162	6396,52 m ²
32028A03609007	1097	701,67 m ²
32028A03609008	7429	10,39 m ²
32028A03700121	267	2,17 m ²
32028A03700126	135	26,22 m ²
32028A03700127	90	49,75 m ²
32028A03700128	384	0,38 m ²
32028A03700135	460	49,2 m ²
32028A03700136	3112	2985,94 m ²

32028A03700137	87	86,6 m ²
32028A03700138	485	484,88 m ²
32028A03700139	219	219,3 m ²
32028A03700140	149	149,21 m ²
32028A03700141	132	131,89 m ²
32028A03700142	299	299,1 m ²
32028A03700155	58	51,51 m ²
32028A03700156	337	300,82 m ²
32028A03700158	418	45,96 m ²
32028A03700159	131	53,59 m ²
32028A03700161	379	105,6 m ²
32028A03700163	284	46,15 m ²
32028A03700165	501	11,99 m ²
32028A03700206	343	44,45 m ²
32028A03700207	5275	269,08 m ²
32028A03700212	972	38,72 m ²
32028A03700221	27	19,62 m ²
32028A03700222	364	50,42 m ²
32028A03700273	18	4,83 m ²
32028A03700283	387	39,28 m ²
32028A03709002	6372	4562,63 m ²
32028A03709003	1033	157,74 m ²

Los límites del área de actuación en el que se enmarcan estas parcelas son los siguientes:

- Por el sur: recorrido paisajístico peatonal mirador Coto de la Pena.
- Por el oeste: el Río Miño.
- Por el este: viario de acceso y recorrido paisajístico.
- Por el norte: parcelas particulares.

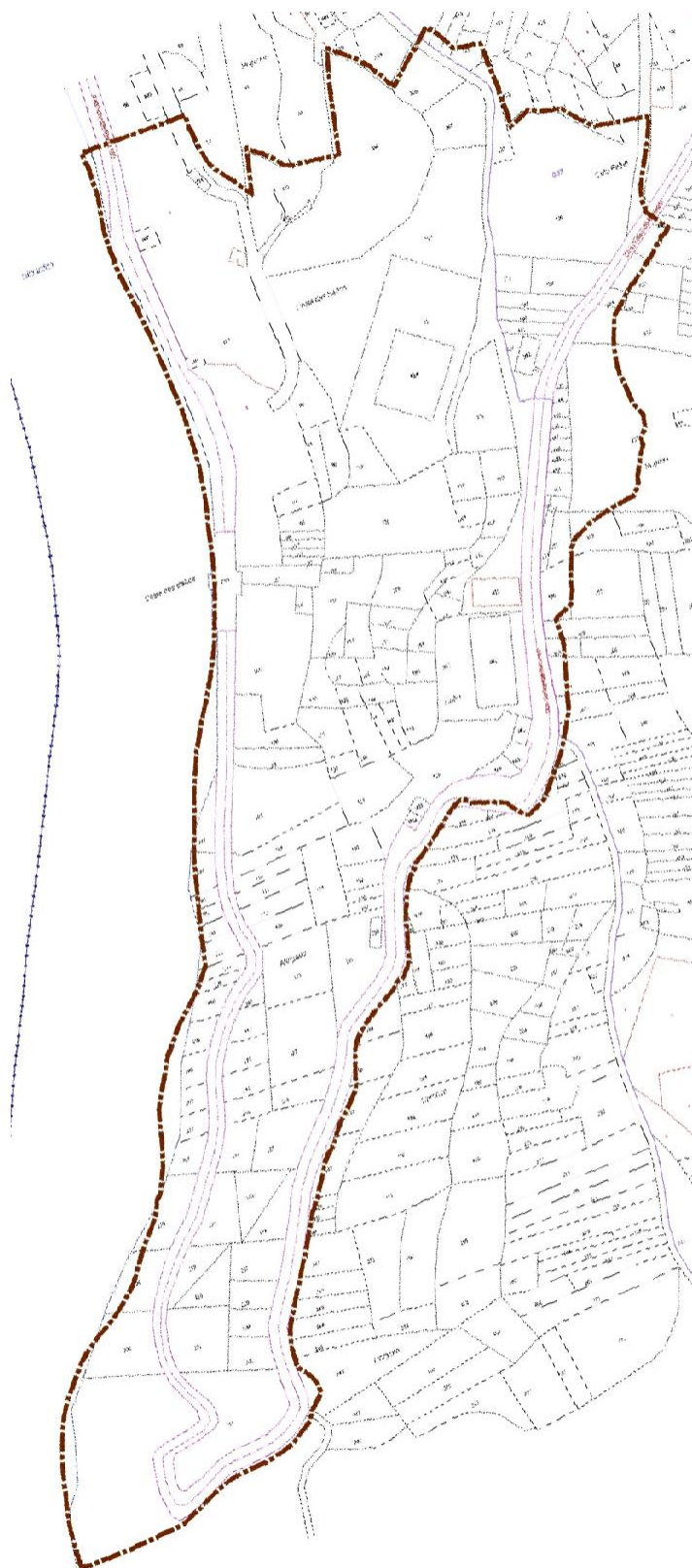


Figura 06: Imagen del parcelario contenido en el Plano 04 del Plan Especial.

2.1.1 ANTECEDENTES.

De forma previa al inicio del presente expediente se ha realizado un levantamiento topográfico de comprobación de la totalidad del ámbito del Plan Especial y especialmente de las curvas de nivel para así poder reordenar adecuadamente los volúmenes en una situación alternativa a la contemplada en el Plan especial.

En cuanto a la superficie, en la Memoria del Plan Especial se recogían 91.683,11 m², siendo la resultante del levantamiento de 91.900,11 m². La diferencia es de 0'23 %, cantidad que no se considera significativa a los efectos de la aplicación de los parámetros del Plan especial aprobado.

2.2 CARGAS Y SERVIDUMBRES.

Las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle se encuentran libres de servidumbres y cargas.

2.3 ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VIGENTES SOBRE EL ÁMBITO EN EL PLAN ESPECIAL.

Las siguientes determinaciones de la legislación urbanística son objeto de cumplimiento en la ordenación del PEID:

Edificabilidad y usos:

Índice de Edificabilidade Bruta = 0,08 m²/m²

Que tén o seu correlato na superficie total edificable, resultado de aplicar este índice á superficie do sector e que da o resultado seguinte:

Superficie Total Edificable = 7.621,83 m²

El uso global característico es el TERMAL, admitiéndose determinados USOS COMPATIBLES, tal como se formulan en las ordenanzas de este Plan Especial de Parque Termal, que puedan completar el uso principal o mismo complementarlo justificadamente.

La iniciativa de desarrollo y gestión es PÚBLICA y corresponde a la propia Administración, en este caso al Concello de Cortegada.

El cuadro de ocupación de superficies y usos queda de modo explicitado en la siguiente tabla adjunta contenida en el Plan Especial:

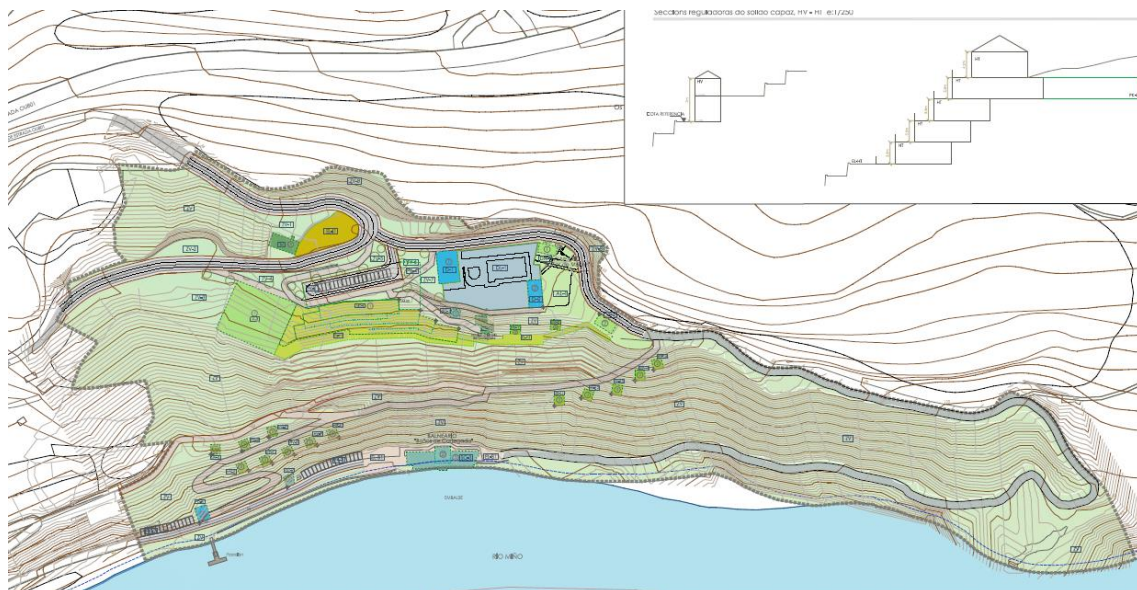
Superficie total do ámbito: 91.683,11m ²		
Usos	Lei 9/2002	Plan Especial
Sistemas de espazos libres e zonas verdes	9.168,31 m ²	67.651,20 m ²
Rede viaria	---	13.553,12 m ²
Área de aparcamento	---	1.257,57 m ²
Prazas de aparcamento	154	> 154
Usos dotacionais	Asistencial, área ocupada	3.114,76 m ²
	Hoteleiro ocupada	2.696,14 m ²
	Socio-Cultural, área ocupada	573,50 m ²
	Deportivo, área ocupada	527,93 m ²
	Deportivo, zona libre	2.060,61 m ²
Uso compatible	Terciario, área ocupada	253,28 m ²

As edificabilidades máximas, tendo en conta a ordenación exposta no plano correspondente, son as seguintes:

Usos		Nº de plantas	Edif. máx. (m² _e)	
Uso Termal	Asistencial	A-1	1	73,73
		A-2	2	181,40
		A-3	varias	1.216,09
		total		1.471,22
	Hoteleiro	HT-1	2	1.150,00
		HV-1/15	2	1.267,50
		Total		1.471,22
Usos asociados	Socio-Cultural	SC-1	2	70,44
		SC-2	3	127,86
		SC-3	varias	637,88
		Total		765,74
	Deportivo	D-1	1	286,05
		D-2	2	324,42
		D-3	2	159,34
		Total		769,81
	Terciario	T-1	1	159,00
		T-2	2	188,56
		Total		347,56

Admítese como uso asociado o de Terciario que comprende as actividades terciarias de características xerais tales como hoteleiras, hostaleiras, oficinas, etc.

En cuanto a la ordenación la misma se dispone como sigue (Plano 07 del P.E.):



Lenda



XERAL

- DELIMITACIÓN DO ÁMBITO**
- delimitación do ámbito
 - TERREO
 - curva de nivel c/5m
 - curva de nivel c/1m
 - 150 cota de nivel
- ORDENACIÓN**
- CAMIÑO NOVO
 - PERIMETRO REGULADOR SÓLIDO CAPAZ CON ALTURA MÁXIMA DA EDIFICACIÓN INDICADA NO PLANO RESPECTO Á COTA SINALADA NO PLANO
 - PERIMETRO REGULADOR ÁREA DE MOVIMENTO DA EDIFICACIÓN
 - PERIMETRO DELIMITADOR, ESPAZOS LIBRES
 - PERIMETRO DELIMITADOR, CONSTRUCCIÓN BAIXO RASANTE
 - PERIMETRO REGULADOR ALTURAS, NUNHA MESMA ORDENANZA
 - 121,52 COTA DE REFERENCIA, MEDIC. ALTURAS
 - 1 N° MÁXIMO DE PLANTAS SOBRE COTA DE REFERENCIA INCLUÍDO A BAIXA
 - ZONA DE PROTECCIÓN LATERAIS DO CAUCE DO RÍO (5 m)

ZONAS DE ORDENANZA

COD. USOS

DOTACIONAL E TERCIARIO:

- A-** ASISTENCIAL, ÁREA EDIFICABLE
- AL-** ASISTENCIAL, ESPAZOS AIRE LIBRE
- HT-** HOTELEIRO
- HT-L** HOTELEIRO, ESPAZOS AIRE LIBRE
- HV-** HOTELEIRO, VILLAS-APARTAMENTOS
- D-** DEPORTIVO, ÁREA EDIFICABLE
- DL-** DEPORTIVO, ESPAZOS AIRE LIBRE
- SC-** SOCIOCULTURAL
- T-** TERCIARIO
- PK-** ÁREA APARCAMENTO

ZONAS VERDES:

- ZV-1** ESPAZO LIBRE, ZONA VERDE
- ZV-2** ESPAZO LIBRE NOVO, ZONA VERDE
- EL-H** ESPAZO LIBRE, ÁREA INFANTIL
- EL-H** ESPAZO LIBRE, HOTELEIRO

VIARIO:

- VIARIO ASFALTADO, ACCESO
- ITINERARIO PEONIL, RECUPERACIÓN
- CAMIÑOS PEONIS

Ordenanzas y condiciones de edificación:

**ESTUDIO DE DETALLE DEL PLAN ESPECIAL DEL PARQUE
TERMAL DE CORTEGADA**

CALIXTO ESCARIZ S.L.U.

AYUNTAMIENTO DE CORTEGADA
FASE: APROBACIÓN DEFINITIVA

JULIO 2026

Las zonas de ordenanzas son las definidas y grafiadas en el precedente plano de ordenación del Plan Especial de acuerdo con los códigos de uso contenidos en el cuadro de “Leyenda” reflejado en el apartado anterior.

Las alturas máximas se definen en los planos de ordenación y el criterio de aplicación se contiene en el apartado de normas de la edificación, volumen y forma de los edificios de la normativa del Plan Especial.

-Principales condiciones de edificación contenidas en las normas del Plan Especial de la zona termal:

5. Normas de edificación.

A continuación se exponen las normas de edificación, sujetas a lo expuesto en las ordenanzas para cada uno de los usos.

5.1. Condiciones de posición de la edificación

Art. 1 Elementos de referencia

Parámetros por los que se determinará la posición de la edificación respecto al entorno:

s.1.1 Referencias altimétricas: cota de origen o de referencia.

Es la que se define en el plano de ordenación como origen para la medición de la altura del edificio. La cota de referencia se utilizará según los criterios especificados en el artículo 6.

s.1.2 Referencias de las edificaciones: fachadas

Se considerarán fachadas los planos verticales situados por encima del terreno que separan el edificio edificado del no edificado y que contienen en su interior todos los elementos constructivos del edificio, salvo los vuelos autorizados.

Art. 2 Posición de la edificación respecto el entorno

s.2.1 Separación entre edificios

La separación mínima entre dos edificios será $1/3H$, siendo H la altura mayor de los edificios de los que se trate y como mínimo la distancia será de 4 m.

5.2. Condiciones de edificabilidad

Art. 3 Edificabilidad máxima

La superficie máxima construible será la determinada para cada uno de los usos en la ficha correspondiente.

Art. 4 Superficie máxima computable para los efectos de la edificabilidad máxima.

Para los efectos de la superficie máxima computable, no computarán:

Las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso o están destinadas a instalaciones generales del edificio.

Los vuelos autorizados abiertos computarán al 50%.

5.3. Condiciones de volumen y forma de los edificios
Son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones.

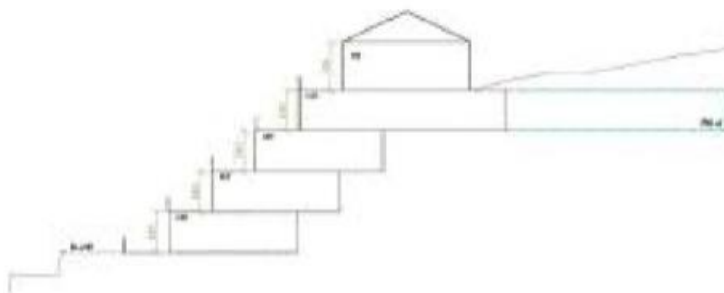
Art. 5 Sólido capaz

Es lo que se define en el plano de ordenación como origen para la medición de la altura del edificio.

s.5.1 Descomposición de volúmenes, ordenación HT.

En el caso de edificación del tipo HT, la diferencia de cota del terreno en los extremos este y oeste del volumen de ordenación hace necesaria la graduación de la edificación y una medición de las alturas de forma independiente en cada una de las plataformas que la compongan.

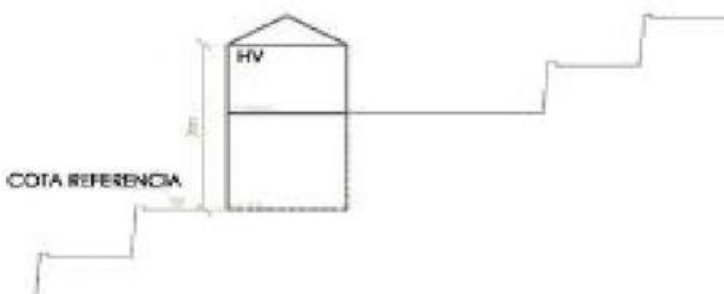
La descomposición de volúmenes siguiendo el criterio graficado a continuación:



En este tipo de edificación, las zonas de edificación que, por aplicación de los criterios anteriores, sobresalgan por encima de la rasante del terreno más de 1,5 m y menos de 2,5 m contados desde la cota superior de su forjado de techo, computarán a los efectos de edificabilidad, pero no para efectos de la medición del número de plantas ni de alturas máximas que se medirán a partir del cupo de origen del edificio en el volumen correspondiente.

s.5.2 Volumen, ordenación HV.

El volumen resultará de la aplicación del criterio graficado a continuación:



Art. 6 Altura del edificio

s.6.1 Referencias altimétricas de la edificación.

Determinan las distintas alturas en un edificio, tomadas en relación con la cuota de referencia, determinada de acuerdo con el art. 1. s.1.1, y son las siguientes:

Nivel de cornisa, es el determinado por la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo del último piso con la fachada del edificio. Nivel de coronamiento, y el plano superior de los petos de protección de cubierta, si existiesen, o en su defecto el de la cara superior del muro de fachada por encima del forjado del último piso autorizado.

Nivel de cumbrera, es el determinada por la línea de encuentro entre aguas de las cubiertas. No podrá superar los 4 metros por encima de la cara superior del forjado del último piso.

s.6.2 Altura máxima

Es la señalada como el valor límite para el nivel de cornisa y la altura total o de cumbrera, en su caso.

Altura máxima en número de plantas, y la correspondiente con el número de plantas por encima de la cota de referencia (plantas sobre rasante) incluida la planta; se refleja su valor en el plano de ordenación.

Altura máxima en metros, la relación entre el número máximo de plantas y las alturas máximas de cornisa y coronamiento expresadas en metros, serán las indicadas en el plano de ordenación y esquemas de sección que también se reproducen en esta memoria.

s.6.3 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Con carácter general por encima de la altura máxima de cornisa, se permitirán las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de cubierta que no podrán tener una pendiente máxima superior a los treinta (30) grados sexagesimales, trazados desde la terminación del muro de coronamiento o por la línea que forman el grosor superior del forjado del último piso con los planos de las fachadas o por los bordes superiores de las cornisas y aleros permitidos desde éstas. Los planos principales de las cubiertas no podrán trazarse desde cornisas o aleros que sobresalgan de los cuerpos volados.

b) Los remates de las cajas de escaleras, depósitos y otras instalaciones, que no podrán exceder una altura total de trescientos setenta y cinco (375) centímetros sobre la altura de cornisa o coronamiento, y que no podrán sobresalir respecto de un plano de una inclinación máxima de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales trazado desde la línea de arranque de las cubiertas establecido en el punto a) anterior.

c) Antepechos y barandas de protección en el caso de las cubiertas planas, que no podrán exceder en más de ciento cincuenta (150) centímetros la altura de cornisa.

d) Por encima de la altura máxima total, determinada por los planos de cubierta, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

- Los conductos y chimeneas, con las alturas determinadas por la normativa sectorial aplicable para a su correcto funcionamiento.

- Los paneles de captación de energía solar. La colocación de los paneles podrá orientarse para el mejor aprovechamiento energético; en este caso, deberán estar comprendidos dentro del plano de cubierta trazado a 45 grados sexagesimales desde la línea de arranque de las cubiertas definida en el punto a) anterior.

- Las antenas de recepción de señales.

Art. 7 Altura de piso

Es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

s.7.1 Altura libre de piso

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y a la cara inferior del forjado de techo del mismo piso, o del techo falso si lo hubiese, y salvo determinaciones de las normas zonales, la altura libre mínima de pisos será de 2,70 m para piezas habitables que se podrá reducir en piezas no habitables hasta un mínimo de 2,20 m. No obstante, se cumplirán las condiciones que las normativas sectoriales establezcan en particular para el uso establecido.

Art. 8 Plantas

En función de su posición en la edificación, podrán ser los siguientes tipos:

s.8.1 Planta

Su nivel de suelo respecto del terreno circundante se encuentra entre más/menos 1,50 m respecto al terreno circundante.

s.8.2 Semisótano

Plantas inferiores a la baja con un techo a una distancia igual o menor de 1,20 m de la cuota de la referencia.

s.8.3 Sótano

La cara superior del forjado de techo está por debajo del terreno en contacto con la edificación.

s.8.4 Planta de piso

Planta situada por encima del forjado de techo de la planta.

s.8.5 Azotea

Cubiertas planas transitables, acondicionadas para acoger un uso privado en edificatorio.

Art. 9 Salientes o vuelos en fachadas

Elementos que sobresalen de la fachada del edificio.

s.9.1 Balcón

Es el saliente que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, o con ligera diferencia de cota, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado que sobresale del plano de fachada, no más de 50 cm y cuya longitud es igual o menor de 2,00 m.

(...)

3 JUSTIFICACIÓN.

3.1 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y NECESIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

3.1.1 MARCO NORMATIVO.

La posibilidad de redacción de estudios de detalle en desarrollo del planeamiento urbanístico viene regulada:

- **En el artículo 79 de la LSG.**

“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.”

- **En el artículo 192 del RLSG.**

“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.”

- **En el artículo 1.3.3 del PXOM.**

“ARTIGO 1.3.3.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMENTO PARA O DESENVOLVEMENTO.

(...) 7.- ESTUDOS DE DETALLE

“No desenvolvimento dos plans xerais, plans parciais e especiais poderán redactarse estudos de detalle para rúas ou inidades urbanas equivalentes completas cos seguintes obxectivos:

a) Completar e reaxustar as aliñacións e rasantes.

b) Ordenar os volumes edificables.

c) Concretar as condicións estéticas e de composición das edificacións complementarias do planeamento.”

3.1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Conforme a lo definido en el apartado 1.4 de la presente memoria, se considera necesario la redacción del presente Estudio de Detalle que tiene como objetivos:

I.- Reordenar los volúmenes edificables.

II.- Conservar los bancales naturales, integrando el uso hotelero en el medio y en el paisaje.

Esta ordenación de volúmenes tendrá como premisas criterios que minoren el impacto visual en el entorno, pasando en el uso hotelero de un concepto principalmente concentrado a integrarse en su totalidad por construcciones aisladas y dispersas, integradas en el entorno a modo de "cabaña" y respetando los bancales característicos de la zona.

3.2 CRITERIOS DE ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

En la concentración de volúmenes del uso hotelero el Plan Especial los distribuye en una edificación principal a modo de hotel convencional y en quince villas-apartamentos al sur de la edificación anterior.



Figura 07: Imagen del principal volumen destinado a uso hotelero de mayor volumen en el Plan Especial.

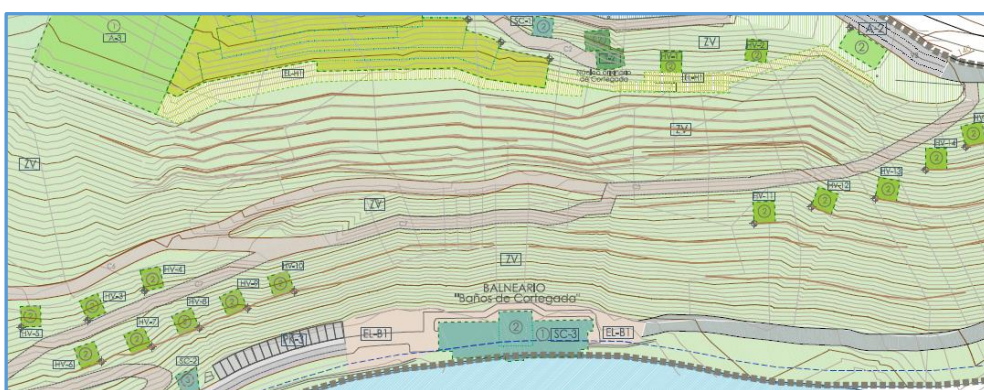


Figura 08: Imagen de la distribución de las quince villas-apartamentos en el Plan Especial.

Con la nueva reordenación del volumen destinado a uso Hotelero se ha sustituido el hotel convencional por más villas-apartamentos, hasta alcanzar un total de cincuenta y siete.



ZONAS DE ORDENANZA

COD. USOS

DOTACIONAL E TERCIARIO:

- A-** ASISTENCIAL, ÁREA EDIFICABLE
- AL-** ASISTENCIAL, ESPAZOS AIRE LIBRE
- HC-** HOTELEIRO, CABAÑAS

- D-** DEPORTIVO, ÁREA EDIFICABLE
- DL-** DEPORTIVO, ESPAZOS AIRE LIBRE
- SC-** SOCIOCULTURAL
- T-** TERCIARIO
- PK-** ÁREA APARCAMENTO

ZONAS VERDES:

- ZV** ESPAZO LIBRE, ZONA VERDE
- ZV-1** ESPAZO LIBRE NOVO, ZONA VERDE
- EL-I** ESPAZO LIBRE, ÁREA INFANTIL
- EL-B** ESPAZO LIBRE, BALNEARIO

VIARIO:

- VIARIO ASFALTADO, ACCESO**
- ITINERARIO PEONIL, RECUPERACIÓN**
- CAMIÑOS PEONIS**

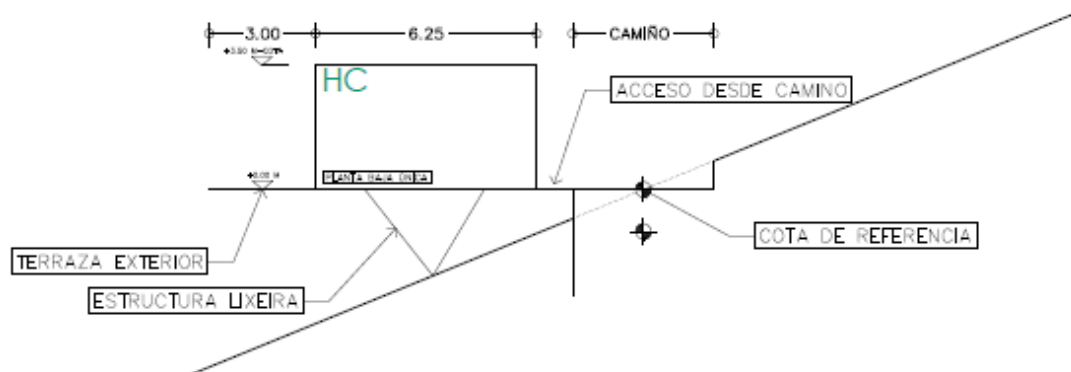
Disposición volumétrica de las villas-apartamentos:

**ESTUDIO DE DETALLE DEL PLAN ESPECIAL DEL PARQUE
TERMAL DE CORTEGADA**

CALIXTO ESCARIZ S.L.U.

AYUNTAMIENTO DE CORTEGADA
FASE: APROBACIÓN DEFINITIVA

JULIO 2026



Sección reguladora del sólido capaz

Escala 1/1000

3.3 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS CONTENIDOS EN EL PXOM Y EN EL PLAN ESPECIAL. EDIFICABILIDAD, USO Y OCUPACIÓN MÁXIMA.

La reordenación de volúmenes propuesta en el presente Estudio de Detalle, cumple los parámetros definidos en el PXOM y Plan Especial.

No se altera la ocupación, la rasante natural del terreno ni la cota sobre la misma.

No se considera modificación de rasante del terreno, los caminos de acceso a las nuevas villas-apartamentos y los vasos de piscinas descubiertas.

Tampoco se altera el número de plantas del uso hotelero, ni la superficie total ocupada, así como tampoco la edificabilidad.

El Índice de Edificabilidad Bruta contenido en el Plan Especial es de 0,08 m²/m² y la superficie total edificable de 7.621,83 m², siendo la calculada en el Estudio de detalle ligeramente inferior, de 6.822,66 m².

Cuadro de ocupación referido al Estudio de detalle:

OCUPACIÓN POR USOS		PLAN ESPECIAL
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		62.489,79
RED VIARIA (7,165,13 VIALES / PEATONALES 3,902,74)		18.011,84
ÁREA DE APARCAMIENTO		1.709,41
USOS DOTACIONALES	ASISTENCIAL	3.208,09
	HOTELERO	2.408,25
	SOCIO CULTURAL	575,70
	DEPORTIVO	510,54
	DEPORTIVO ÁREA LIBRE	2.738,94
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO	247,59
TOTAL (M2)		91.900,15

Cuadro de edificabilidad referido al Estudio de detalle:

PLAN ESPECIAL CUADRO DE SUPERFICIES POR USOS						
USOS APROBADOS PLAN ESPECIAL			NÚMERO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	PARCIAL
			PLANTAS	PLANTAS	MÁXIMA	
USO TERMAL	ASISTENCIAL	A1	1	74,24	74,24	2335,08
		A2	2	93,92	187,84	
		A3	VARIAS	1449,23	2073,00	
	ASISTENCIAL ÁREA LIBRE	AL-01	0	1590,70	0,00	0,00
	HOTELERO					2408,25
		HV-1/57	1	2408,25	2408,25	
USOS ASOCIADOS	SOCIO CULTURAL	SC-1	2	34,75	69,50	
		SC-2	3	41,41	124,23	787,73
		SC-3	VARIAS	499,54	594,00	
	DEPORTIVO	D-1	1	265,79	313,00	
		D-2	2	162,21	324,42	875,42
		D-3	3	82,54	238,00	
	DEPORTIVO ÁREA LIBRE	DL-1	0	2096,28	0,00	0,00
		DL-2	0	642,66	0,00	0,00
	TERCIARIO	T1	2	159,00	239,00	416,18
		T2	2	88,59	177,18	
			TOTAL (M2)	9689,11	TOTAL (M2)	6822,66

Del comparativo de los sumatorios de los parámetros anteriores en relación al contenido en el Plan Parcial y reflejados en el apartado 2.3 del presente documento se puede concluir que:

- El sumatorio de la edificabilidad total de las parcelas se mantiene prácticamente invariable con respecto al sumatorio de edificabilidades de las parcelas del Plan Especial, siendo ligeramente inferior en el Estudio de Detalle.
- El sumatorio de la ocupación máxima permitida en el Estudio de Detalle, es también ligeramente inferior al sumatorio de la ocupación del Plan Especial aprobado, debido al reajuste de lindes en las parcelas que han supuesto una ligera disminución de su superficie.

- Los usos no se modifican.

3.4 JUSTIFICACIÓN DEL ART. 192 DEL RLSG.

La posibilidad de redacción de estudios de detalle en desarrollo del planeamiento urbanístico viene regulada en el artículo 79 de la LSG y en el artículo 192 del RLSG, concretamente el artículo 192 del RLSG disponen que podrán redactarse estudios de detalle con diferentes objetivos. Entre ellos, el presente Estudio de Detalle se encuadra dentro del objetivo de los apartados;

“1a) 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.

1b) 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.”

En cumplimiento del apartado 2 del mismo artículo 192, el presente Estudio de Detalle:

- a) No altera el destino urbanístico del suelo.
- b) No incrementa el aprovechamiento urbanístico.
- c) No reduce las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas.
- d) No prevé la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrollen o completen.
- e) No aumenta la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso.
- f) No parcela el suelo.
- g) No infringe las demás limitaciones que le impone el correspondiente Plan.
- h) No establece nuevos usos y ordenanzas.

Cortegada, julio de 2026

Asdo. Calixto Escariz Vázquez.
Director de los Trabajos.