

01. MX. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. AGENTES

Promotores:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Equipo redactor:

- Adrián Martín Prieto, [REDACTED]
- [REDACTED]
- Elena Sarmiento Díez, [REDACTED]
- [REDACTED]

AEstudio Arquitectura es una marca registrada a nombre de Adrián Martín Prieto y Elena Sarmiento Díez.

2. OBJETO

El presente Estudio de Detalle se redacta en el contexto legal del artículo 79 de la Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia, y de los artículos 192, 193 y 194 del Decreto 143/2016, do 22 de setembro, por el que se aprueba el Regulamento da Lei do Solo de Galicia, en desarrollo del Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM) del Concello de Oleiros, aprobado definitivamente en diciembre de 2014 y actualmente en vigor.

El objeto del presente Estudio de Detalle es definir y precisar la alineación del ámbito en su frente hacia la Rúa Rula, al no estar determinada por el planeamiento vigente, adaptándola a la realidad física y a la topografía existente, con el fin de completar su delimitación pormenorizada conforme a las determinaciones del PXOM del Concello de Oleiros.

Este objetivo surge de la necesidad de completar la alineación ya que no es posible el acceso rodado a la parcela 4671425NH5947S0001TP por la interposición del Rego de San Pedro entre la Rúa Fiandeiras.

El documento se limita a realizar ajustes de alineación y, en su caso, de rasante, sin modificar la clasificación ni la calificación urbanística del suelo, sin incrementar el aprovechamiento

ESTUDIO DE DETALLE. RULA.

CONCELLO DE OLEIROS

urbanístico y sin introducir nuevas determinaciones estructurantes, de acuerdo con lo previsto en el artículo 79 de la Ley del Suelo de Galicia y en los artículos 192 a 194 de su Reglamento.

3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

Emplazamiento:

Este Estudio de detalle se redacta con la finalidad de dar cumplimiento a la ordenación propuesta en el plano 236A , aprobado definitivamente el 11 de Diciembre de 2014. (Ver plano ED01).

Se contempla reajustar las alineaciones en el ámbito de la parcela con la siguientes referencias catastrales: 4671430NH5947S0001MP, 4671425NH5947S0001TP y 4671424NH5947S0001LP de suelo urbano consolidado al que le corresponde la ordenanza urbanística 2B De Extensión de Vivienda Familiar.

Dos de las parcelas objeto de este Estudio de detalle, fueron objeto de una rectificación catastral en el año 2021, ya que inicialmente ambas tenían la misma referencia catastral (4671425NH5947S0001TP) a pesar de ser dos fincas independientes en escritura pública.

 <p>GOBIERNO DE ESPAÑA</p>		<p>VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO</p> <p>MINISTERIO DE HACIENDA</p>	<p>SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA</p> <p>DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO</p>
<p>CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE</p> <p>Referencia catastral: 4671430NH5947S0001MP</p>			
<p>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</p> <p>Localización: RU FIANDEIRAS 5 Suelo 15176 OLEIROS (A CORUÑA)</p> <p>Clase: URBANO Uso principal: Suelo sin edif. Superficie construida: Año construcción:</p>		<p>PARCELA</p> <p>Superficie gráfica: 907 m2 Participación del inmueble: 100,00 % Tipo:</p> 	
<p>COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</p> <p>Registro: A CORUÑA 3 Código registral único: 15017000165365</p> <p>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"</p> <p>Fecha coordinación: 11/05/2022</p> <p>Lunes, 30 de Junio de 2025</p>			

Para hacer constar que mediante decreto núm. 2026001789 do 7 de abril de 2026, aprobouse inicialmente con condicións o estudo de detalle para o reaxuste de aliñacións na rúa Rula, O Carballo, Nos (Doc. 2026003592, do 23 de febreiro)

Propietarios:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Superficie:

Según catastro, la superficie de la parcela original es de 907 m2. Sin embargo, esta superficie no coincide con el reciente levantamiento topográfico realizado, que calcula una superficie de 899 m2, por lo cual, por ser el dato más actualizado y fiable así como el más restrictivo, esta última es la que se considera válida en el presente estudio.

Forma, lindes y servidumbres:

Los lindes son:

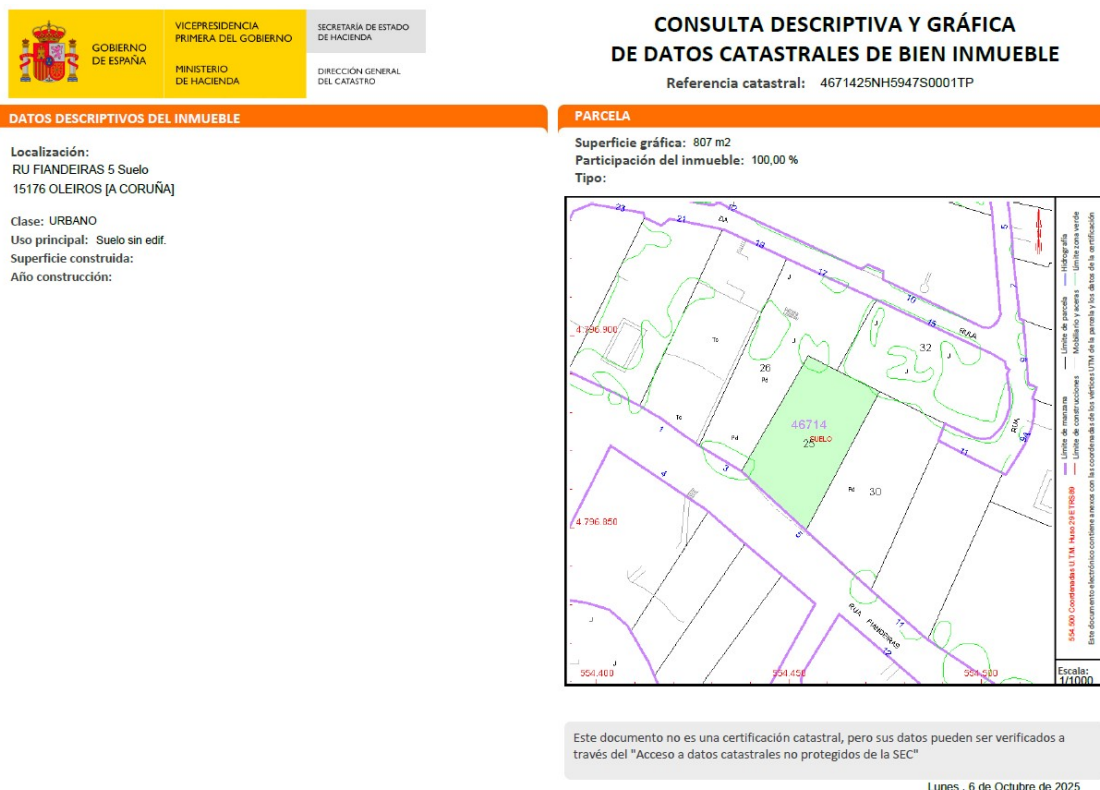
Noreste: Parcela catastral 4671432NH5947N0001KW .

Noroeste: Parcela catastral 4671425NH5947S0001TP.

Sureste: Vial público Rúa Rula y Parcela catastral 4671424NH5947S0001LP

Suroeste: Vial público Rúa Fiandeiras.

La parcela no presenta ninguna servidumbre.



Para hacer constar que mediante decreto núm. 2026001789 do 7 de abril de 2026, aprobouse inicialmente con condicións o estudo de detalle para o reaxuste de aliñacións na rúa Rula, O Carballo, Nos (Doc. 2026003592, do 23 de febreiro)

Propietaria:

- [REDACTED]

Superficie:

Según catastro, la superficie de la parcela original es de 807 m2. Sin embargo, esta superficie no coincide con el reciente levantamiento topográfico realizado, que calcula una superficie de 826 m2, por lo cual, por ser el dato más actualizado y fiable, esta última es la que se considera válida en el presente proyecto.

Forma, lindes y servidumbres:

Los lindes son:

Noreste: Parcela catastral 4671432NH5947N0001KW y 4671426NH5947S0001FP .

Noroeste: Parcela catastral 4671426NH5947S0001FP.

Sureste: Parcela catastral 4671430NH5947S0001MP

Suroeste: Vial público Rúa Fiandeiras.

La parcela no presenta ninguna servidumbre.



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
RU RULA 11
15176 OLEIROS [A CORUÑA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 209 m2
Año construcción: 1975

CONSTRUCCIÓN

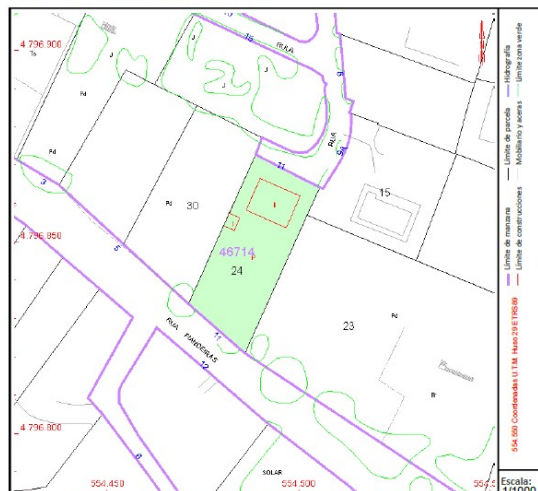
Destino	Escala/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/A	05
VIVIENDA	1/01/A	103
ALMACEN	2/00/A	11

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 4671424NH5947S0001LP

PARCELA

Superficie gráfica: 842 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

Viernes, 21 de Noviembre de 2025

Superficie: 842 m2

Forma, lindes y servidumbres:

Los lindes son:

Noreste: Vial público Rúa Rula

Noroeste: Parcela catastral 4671430NH5947S0001MP

Sureste: Parcela catastral 4671430NH5947S0001MP

Suroeste: Vial público Rúa Fiandeiras.

La parcela no presenta ninguna servidumbre.

4. MARCO NORMATIVO

El marco normativo lo constituyen fundamentalmente la legislación urbanística autonómica, en este caso:

- La Ley 2/2016 de 10 de Febrero, del suelo de Galicia publicada en:

DOG> núm. 34, de 19 de febrero de 2016

BOE> núm. 81, de 4 de Abril de 2016

Referencia: BOE-A-2016-3191

- 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
- Plan General de Ordenación Municipal, aprobado por Orden de 11.12.2014 de C.M.A.T.I., DOG Nº16 de 26.01.2015 y BOP Nº29 de 12.02.2015.

4.1. LEY 2/2016, DE 10 DE FEBRERO, DEL SUELO DE GALICIA. LSG

Artículo 79. Estudios de detalle.

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

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

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

- a) Alterar el destino urbanístico del suelo.

ESTUDIO DE DETALLE. RULA.

CONCELLO DE OLEIROS

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas.

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

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

f) Parcelar el suelo.

g) No tener en cuenta o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan.

h) Establecer nuevos usos y ordenanzas.

4.2 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, RLSG

Artículo 192. Estudios de detalle

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

a) Completar o reajustar las alineaciones y rasantes (artículo 79.1.a) de la LSG).

Los estudios de detalle cuya finalidad sea reajustar o completar las alineaciones y rasantes podrán comprender los siguientes contenidos:

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

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

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

b) Ordenar los volúmenes edificables (artículo 79.1.b) de la LSG).

ESTUDIO DE DETALLE. RULA.

CONCELLO DE OLEIROS

Los estudios de detalle que tengan como finalidad la ordenación de volúmenes podrán comprender los siguientes contenidos:

- b.1) La asignación concreta a las parcelas de los volúmenes edificables, cuando tal previsión no se contenga en el plan.
- b.2) La reordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
- c) Concretar las condiciones estéticas y de composición de las edificaciones complementarias del planeamiento (artículo 79.1.c) de la LSG).

Los estudios de detalle que tengan por finalidad la concreción de las condiciones estéticas y de composición de las edificaciones podrán referirse, de conformidad con el planeamiento que resulte de aplicación, a los siguientes contenidos:

- c.1) Condiciones de integración de las edificaciones en su entorno.
- c.2) Condiciones de intervención en los inmuebles del patrimonio, o en las edificaciones objeto de protección urbanística y en su entorno. En este caso, el estudio de detalle se someterá a informe preceptivo y vinculante del órgano competente en materia de patrimonio cultural, de acuerdo con la normativa de aplicación en dicha materia, antes de su aprobación definitiva.

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

- a) Alterar el destino urbanístico del suelo (artículo 79.2.a) de la LSG).
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico (artículo 79.2.b) de la LSG).
- c) Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas (artículo 79.2.c) de la LSG).
- d) Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrollen o completen (artículo 79.2.d) de la LSG).
- e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso (artículo 79.2.e) de la LSG).
- f) Parcelar el suelo (artículo 79.2.f) de la LSG).
- g) No tener en cuenta o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan (artículo 79.2.g) de la LSG).

ESTUDIO DE DETALLE. RULA.

CONCELLO DE OLEIROS

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

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

Artículo 193. Documentación de los estudios de detalle

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

a) Memoria justificativa de la conveniencia de su redacción, y explicativa de las soluciones adoptadas y de su adecuación a las previsiones del plan que complementen, así como del cumplimiento de las exigencias legales y reglamentarias que les sean de aplicación.

Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará un estudio comparativo de la superficie edificable resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo dispuesto en el punto 2 del artículo anterior de este reglamento.

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

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

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

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

4.3 P.X.O.M. DE OLEIROS

La normativa de P.X.O.M. recoge el el artículo 9 lo siguiente:

Art. 9. Planeamiento subordinado

1. Para o desenvolvemento do presente Plan formularanse conforme ó previsto na Lei e nestas Normas, Plans Parciais, Especiais, de Sectorización e Estudos de Detalle.

ESTUDIO DE DETALLE. RULA.

CONCELLO DE OLEIROS

2. Os límites destes desenvolvementos serán os definidos nos Planos de Ordenación sen prexuízo do disposto no art. 62.2) LOUG, establecéndose que para a súa delimitación desagregada, a súa identificación ou calquera acto de procedemento, reproduciranse en escala adecuada e polo menos en escala 1/2.000.

3. Cando en solo urbano resulte necesario completar ou adaptar determinacións dos plans en casos de imprecisión ou se suscite a necesidade de produci-lo completamente ou reaxuste de aliñacións e rasantes, a ordenación ou reordenación dos volumes, ou a concreción das condicións estéticas e de composición da edificación, de acordo sempre coas especificacións do Plan Xeral, redactaranse e tramitaranse Estudos de Detalle co alcance previsto no art. 73 LOUG.

Terán a consideración de unidade urbana equivalente aqueles ámbitos que as ordenanzas particulares de solo urbano remita a este instrumento de planeamento.

Nas parcelas de solo urbano consolidado en que deba resolverse algún dos supostos contemplados no art. 73.1 LOUG, o Estudio de Detalle formularase a través de anexo ó propio proxecto de edificación e requirirá a audiencia previa ós titulares das parcelas colindantes.

4.4 Referencia a informes sectoriales

De acordo con lo establecido en la legislación sectorial aplicable y en cumplimiento del artículo 78 de la Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia, el presente Estudio de Detalle no se encuentra sujeto a la emisión de informe sectorial en materia de servidumbres aeronáuticas, sin perjuicio de que, en la fase posterior de edificación, deban cumplirse las determinaciones derivadas de la normativa aeronáutica que resulte de aplicación.

Asimismo, el ámbito de actuación se encuentra parcialmente afectado por la zona de policía del Rego de San Pedro, por lo que, en caso de realizarse actuaciones que incidan en el dominio público hidráulico o su zona de policía, deberá solicitarse el correspondiente informe sectorial de Augas de Galicia, conforme al artículo 52 de la Lei 9/2010, de Augas de Galicia, y al Regulamento do Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986).

Para facer constar que mediante decreto núm. 2026001789 do 7 de abril de 2026, aprobouse inicialmente con condicións o estudo de detalle para o reaxuste de aliñacións na rúa Rula, O Carballo, Nos (Doc. 2026003592, do 23 de febreiro)

5. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

El ámbito del Estudio de Detalle se sitúa en una zona de suelo urbano consolidado con frente tanto hacia el camino municipal 871 (Rúa Fiandeiras) como hacia el camino municipal 482 (Rúa Rula), ambos incluidos en el *Inventario de Caminos, Vías y Calles de Titularidad Municipal* aprobado definitivamente el 13/11/2012.

– Parcela 4671430NH5947S0001MP

Esta parcela tiene frente a ambos caminos municipales. No obstante, el frente hacia Rúa Fiandeiras se encuentra condicionado por el trazado a cielo abierto del Rego de San Pedro, que discurre longitudinalmente por este lado, lo que limita la posibilidad de materializar accesos directos desde dicho vial. El frente hacia Rúa Rula constituye, por tanto, la referencia principal a efectos de ordenación pormenorizada.

– Parcela 4671425NH5947S0001TP

Presenta igualmente frente hacia Rúa Fiandeiras, si bien el cauce abierto del Rego de San Pedro en este tramo impide la disposición de accesos rodados en dicho frente. La ordenación vigente remite la definición de su borde noreste al planeamiento de desarrollo, de modo que la alineación debe precisarse mediante el presente Estudio de Detalle.

– Parcela 4671424NH5947S0001LP (parcela edificada)

En esta parcela, situada en el extremo este del ámbito, la alineación vigente del PXOM coincide con la realidad edificada. Sin embargo, se propone un ajuste puntual de dicha alineación a fin de garantizar la continuidad geométrica del frente resultante con las alineaciones definidas en los tramos colindantes del ámbito.

Ordenanza aplicable

Las parcelas señaladas están clasificadas por el Plan general vigente como suelo urbano consolidado en el ámbito de la ordenanza 2 de Ciudad jardín, variante "B" de extensión de vivienda familiar.

CUALIFICACIÓN DEL SUELO ORDENANZA 2 DE CIUDAD JARDÍN, VARIANTE "B" DE EXTENSIÓN DE VIVENDA FAMILIAR

Las determinaciones de la Ordenanza 2B se recogen en el artículo 126.B de la Normativa del Plan Xeral de Ordenación Municipal de Oleiros y son las siguientes:

ESTUDIO DE DETALLE. RULA.

CONCELLO DE OLEIROS

Artigo 126-B. Variante 2B. De extensión de vivenda familiar

1. Definición e ámbito.

Comprende esta Ordenanza as extensións consolidadas de solo urbano dos núcleos producidas en base ó viario público, caracterizadas por unha parcelación fraccionada normalmente ó eixe das vías tendente a soportar vivenda unifamiliar, tal e como se delimita en planos de ordenación.

2. Sistema de ordenación.

Fíxase un sistema mixto de ordenación baseado na edificación exenta permitíndose a edificación adosada ou pareada só no caso de edificación simultánea das dúas parcelas, ou cando exista edificación colindante adosada ó linde, debendo neste caso dar continuidade ás medianeiras vistas obrigatoriamente sempre e cando aquelas edificacións non estean en réxime de fóra de ordenación. A nova edificación situarase en liña de fachada se a colindante, dentro de ordenación, presenta esta disposición.

3. Parámetros e condicións de edificación.

A ocupación máxima da parcela será do 20% cunha altura máxima de baixo e unha planta equivalente a 7,00 m.

A fronte mínima de parcela será de 10 m en contacto co viario público sobre o que se apoie. Para edificacións illadas ou pareadas fíxanse uns recuados mínimos laterais de 2 m, e de 5 m ó lindeiro posterior en tódolos casos. A fronte da fachada recuarase como mínimo 2 m desde a aliñación.

Se a topografía do terreo o aconsella poderá autorizarse que se acade unha ocupación máxima de ata o 40% cumprindo o resto dos parámetros de altura, fronte mínima, recuados e demais desta ordenanza, coa excepción de que a altura do cumio non superará 1,50 m en vez dos 3,50 regulados no artigo 113.6.

No caso anterior non se excederá a edificabilidade de 0,50 m²/m².

O cómputo de edificabilidade farase, en todo caso, de acordo co artigo 113.8. desta Normativa.

Para os efectos de parcelacións establécese unha parcela mínima de 440 m².

Excepcionalmente permitirase a edificación de vivenda unifamiliar individual en parcela e fronte menor ó mínimo aquí establecido cando dita parcela, atopándose entre dúas colindantes edificadas con anterioridade á aprobación do Plan que se revisa, non proceda de segregacións posteriores ou entre parcelas nas que sexa imposible a normalización coas colindantes, e cumpra cos restantes parámetros e condicións de edificación.

En zonas urbanas consolidadas pola edificación poderanse estudar solucións

ESTUDIO DE DETALLE. RULA.

CONCELLO DE OLEIROS

singulares para o completamento das parcelas que teñan quedado intercaladas entre as edificacións existentes xustificándose caso a caso o incumprimento doutros parámetros na solución arquitectónica proposta.

A inclinación máxima dos faldrons de cuberta será de 30°. Autorízase o aproveitamento baixo cuberta e por riba da altura máxima nas mesmas condicións que as reguladas para a ordenanza 1.

Nas áreas da ordenanza 2B incluídas en polígonos delimitados para a xestión do solo urbano non consolidado, e non incluídas nas ordenanzas singulares definidas no artigo 133 das presentes Normas, o aproveitamento edificatorio será de 0,40 m²/m² sobre a superficie do polígono. Ditos polígonos son o POL-Suviña, POL-Variante de Mera, POL-Franzomel, POL-Franzomel II e POL-Coruxo II.

4. Edificacións auxiliares.

Será obrigatoria a previsión de dúas prazas de garaxe na parcela por cada vivenda e por cada 150 m² de edificación ou fracción.

Os sotos e semisotos non computarán edificabilidade, se ben os semisotos estarán dentro da altura máxima permitida.

Permítese garaxes, pequenos almacéns, dependencias de servizo e bodegas que computarán ocupación e terán unha altura máxima de 3 m medidos ata a cumieira.

Poderán adosarse á edificación principal e ós lindes da parcela por detrás da liña de fachada sen prexuízo de terceiros. As edificacións en fileira poderán agrupar libremente estas edificacións.

5. Aliñacións e rasantes.

Manteranse as fixadas no plano de ordenación. Cando a liña de edificación se sitúe na aliñación, a rasante na fachada coincidirá coa da beirarrúa.

6. Usos.

Permítese a vivenda unifamiliar.

En edificio exclusivo e nos baixos da edificación autorizaranse así mesmo os seguintes usos compatibles:

Hoteleiro categoría 2ª, Comercial en categoría 2ª, Oficinas, Industrial en categoría

1ª, Garaxe-aparcamento en categoría 1ª e 2ª, Docente, Sanitario, Asistencial, Sociocultural e Religioso.

Para facer constar que mediante decreto núm. 2026001789 do 7 de abril de 2026, aprobouse inicialmente con condicións o estudo de detalle para o reaxuste de aliñacións na rúa Rula, O Carballo, Nos (Doc. 2026003592, do 23 de febreiro)

6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

De acuerdo con la justificación expuesta, el presente Estudio de Detalle tiene por objeto **definir y precisar la alineación del frente noreste del ámbito**, al no encontrarse determinada en dos de las parcelas afectadas por el planeamiento vigente. En la tercera parcela, ya edificada, la alineación del PXOM coincide con la existente, si bien se introduce un **ajuste puntual** para garantizar la continuidad lineal de la alineación propuesta en el conjunto del frente.

Como resultado, la propuesta establece una **alineación única y continua** en contacto con la Rúa Rula, adaptada al levantamiento topográfico y a la geometría del entorno, completando la delimitación pormenorizada del ámbito conforme a las determinaciones del PXOM.

La definición de esta alineación genera **tres superficies interiores de ajuste**, diferenciadas por tramos:

Primer ajuste (tramo central): superficie aproximada de **6,00 m x 19,35 m**, correspondiente al sector donde no existía alineación definida y en el que se determina la posición pormenorizada del borde del ámbito.

Segundo ajuste (tramo oeste): superficie en torno a **10,00 m x 10,00 m**, que resuelve el encuentro geométrico en el extremo occidental y fija la alineación en un tramo también carente de determinación previa en el planeamiento.

Tercer ajuste (tramo este): franja de **ancho variable en torno a 1,70 m**, en la parcela ya edificada, en la que se plantea un **ligero desplazamiento** respecto a la alineación reflejada en el PXOM, con el único fin de prolongar la alineación definida en el tramo central y **mantener un frente continuo de aproximadamente 6,00 m de ancho**.

Estas superficies tienen exclusivamente la condición de **ajustes de delimitación vinculados a la precisión de alineaciones**, sin constituir viario ni nuevas determinaciones de sistema local.

En relación con la rasante, el Estudio de Detalle establece una **rasante propuesta continua**, coherente con la cota del viario municipal existente, a fin de asegurar la correcta transición geométrica dentro del ámbito. Esta rasante genera dos tramos diferenciados:

Primer tramo (asociado al ajuste central): pendiente aproximada del **4,1%**.

Segundo tramo (asociado al ajuste oeste): pendiente aproximada del **2,0%**.

Estas pendientes se corresponden con la adaptación topográfica del borde del ámbito y no suponen modificación de la rasante del viario público.

Todas las determinaciones geométricas —alineaciones existentes y propuestas, superficies de ajuste y rasantes definidas— quedan representadas en los planos de ordenación, en particular en el plano **PORD 02**.

A Coruña, abril de 2026



Adrián Martín Prieto
Arquitecto de Aestudio Arquitectura




Elena Sarmiento Diez
Arquitecta de Aestudio Arquitectura



Para facer constar que mediante decreto núm. 2026001789 do 7 de abril de 2026, aprobouse inicialmente con condicións o estudo de detalle para o reaxuste de aliñacións na rúa Rula, O Carballo, Nos (Doc. 2026003592, do 23 de febreiro)