

01. MEMORIA XUSTIFICATIVA

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES.....	2
2. DATOS XERAIS	2
2.1. PROMOTOR.....	2
2.2. TÉCNICO REDACTOR.....	2
2.3. OBXECTO DO ESTUDO DE DETALLE.	2
3. MARCO NORMATIVO.	3
3.1. LEI 2/2016, DE 10 DE FEBREIRO,	3
3.2. REGULAMENTO DA LEI 2/2016 DO SOLO DE GALICIA, DECRETO 143/2016.....	3
4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL.....	5
4.1. AMBITO.	5
4.2. DATOS CATASTRAIS	6
5. ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ORDENACIÓN PROPOSTA.	6
5.1. XUSTIFICACION DO CUMPRIMIENTO DAS PRESCRIPCIONS LEGAIS.	6
5.1.1. Lei do Solo de Galicia.	6
5.1.2. Cumprimento da normativa sectorial en materia de accesibilidade	7
5.1.3. Memoria xustificativa do cumprimento da normativa vixente en materia de habitabilidade	8
6. TRAMITACIÓN DO ESTUDO DE DETALLE.....	8
7. AFECCIÓNS SECTORIAIS.....	9

ANEXOS

ANEXO. FICHAS CATASTRAIS

1. ANTECEDENTES

Como consecuencia de consultas urbanísticas realizadas neste Concello por propietarios e técnicos na zona de solo urbano entre a rúa Carreira Cova (números 11 ao 15) e a Avenida Rosalía de Castro (números 51 ao 57), detéctase que o Plan Xeral de Ordenación Municipal aprobado definitivamente en Pleno con data do 28 de abril de 2014, representa unhas aliñacións que resultan incorrectas.

Na súa maior parte, a aliñación sinalada invade de forma clara o espazo do sistema viario xa urbanizado e existente desde hai anos. Polo contrario, na parte posterior (rúa Carreira Cova) das parcelas nº 53 e nº 55 de la avenida Rosalía de Castro, a aliñación non se axusta á obra de urbanización executada por este Concello, o que suporía demoler o muro de contención realizado con dita obra de urbanización.

En sentido contrario, na marxe enfrontada da rúa Carreira Cova (número 11), a aliñación invade en varios metros a rúa urbanizada.

En consecuencia, considérase necesario realizar o axuste das aliñacións neste cuarteirón delimitado entre a Avenida e a rúa Carreira Cova.

2. DATOS XERAIS

2.1. PROMOTOR

O promotor deste Estudo de Detalle é o Concello de Oleiros.

2.2. TÉCNICO REDACTOR

O técnico redactor do Estudo de Detalle é o arquitecto municipal de urbanismo Alfredo Olañeta Rebolleda.

2.3. OBXECTO DO ESTUDO DE DETALLE.

O obxecto do encargo é resolver adecuadamente as aliñacións corrixíndoas de acordo coa realidade física das parcelas e dos espazos públicos xa urbanizados.

Ademais do anterior, preténdese evitar o estreitamento puntual da Avenida Rosalía de Castro que supón a edificación principal Nº 55 nun punto con escasa visibilidade e estreiteza tanto para o tráfico rodado como peonil.



1.- Fuente Google Maps

3. MARCO NORMATIVO.

O marco normativo constitúe fundamentalmente a lexislación urbanística autonómica, neste caso a Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, en diante LSG, o Real Decreto 2159/1978, do 23 de xuño, polo que se establece o Regulamento de Planeamento Urbanístico e o Plan Xeral de Ordenación Municipal de Oleiros, en diante PXOM, «Documento de cumprimento da Orde do 11 de marzo de 2009 da C.P.T.O.P.T.», aprobado definitivamente en Pleno con data do 28 de abril de 2014.

3.1. LEI 2/2016, DO 10 DE FEBREIRO,

O artigo 79 da LSG di:

1. *En desenvolvemento dos plans xerais, plans parciais e plans especiais, poderán redactarse estudos de detalle cos seguintes obxectivos:*
 - a) *Completar ou reaxustar as aliñacións e as rasantes.*
 - b) *Ordenar os volumes edificables.*
 - c) *Concretar as condicións estéticas e de composición das edificacións complementarias do planeamento.*
2. *Os estudos de detalle en ningún caso poderán:*
 - a) *Alterar o destino urbanístico do solo.*
 - b) *Incrementar o aproveitamento urbanístico.*
 - c) *Reducir as superficies destinadas a viais, espazos libres ou dotacións públicas.*
 - d) *Prever a apertura de vías de uso público que non estean previamente recollidas no plan que desenvolvan ou completen.*
 - e) *Aumentar a ocupación do solo, as alturas máximas edificables ou a intensidade de uso.*
 - f) *Parcelar o solo.*
 - g) *Non ter en conta ou infrinxir as demais limitacións que lles impoña o correspondente plan.*
 - h) *Establecer novos usos e ordenanzas.*

Neste caso, o obxectivo deste estudo de detalle é:

- Reaxustar as aliñacións tal e como se expoñe nol apartado 2.3 desta Memoria

No punto 2 do artigo 79 da LSG especifícanse as cuestións que non pode abranguer o Estudo de Detalle como documento de ordenación urbanística. Co obxectivo exposto, pódese comprobar que non se infrinxe ningún dos puntos do devandito apartado.

3.2. REGULAMENTO DA LEI 2/2016 DO SOLO DE GALICIA, DECRETO 143/2016

O regulamento da Lei do solo de Galicia, nos artigos 192 e 193, recolle expresamente para os ESTUDOS DE DETALLE tanto o ámbito competencial coma o contido documental dos mesmos, que se reproducen a continuación:

Artigo 192. Estudos de detalle

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

a) Completar ou reaxustar as aliñacións e as rasantes (artigo 79.1.a) da LSG).

Os estudos de detalle cuxa finalidade sexa reaxustar ou completar as aliñacións e rasantes poderán comprender os seguintes contidos:

a.1) Establecemento das aliñacións e rasantes, cando non estean fixadas no plan ao cal completen, respecto dos viarios que naquel se prevexan.

A posibilidade de establecer aliñacións e rasantes a través de estudos de detalle limitarase ás vías da rede de comunicacións definidas no plan que aquel complementa.

a.2) A adaptación ou reaxuste á realidade do terreo ou do viario, das aliñacións e rasantes xa fixadas polo plan. Esta determinación de ningún xeito poderá supor unha alteración do dito plan, nin permitir a redución da anchura do espazo destinado a viarios ou das superficies destinadas a espazos libres, nin orixinar aumento de volume ao aplicar as normas u ordenanzas ao resultado da adaptación ou reaxuste realizado.

b) Ordenar os volumes edificables (artigo 79.1.b) da LSG).

Os estudos de detalle que teñan como finalidade a ordenación de volumes poderán comprender os seguintes contidos:

b.1) A asignación concreta ás parcelas dos volumes edificables, cando tal previsión non se conteña no plan.

b.2) A reordenación dos volumes de acordo coas especificacións do planeamento.

c) Concretar as condicións estéticas e de composición das edificacións complementarias do planeamento (artigo 79.1.c) da LSG).

Os estudos de detalle que teñan por finalidade a concreción das condicións estéticas e de composición das edificacións poderán referirse, de conformidade co planeamento que resulte de aplicación, aos seguintes contidos:

c.1) Condicións de integración das edificacións no seu contorno.

c.2) Condicións de intervención nos inmobles do patrimonio, ou nas edificacións obxecto de protección urbanística e no seu contorno. Neste caso, o estudo de detalle someterase a informe preceptivo e vinculante do órgano competente en materia de patrimonio cultural, de acordo coa normativa de aplicación na dita materia, antes da súa aprobación definitiva.

2. Os estudos de detalle en ningún caso poderán:

a) Alterar o destino urbanístico do solo (artigo 79.2.a) da LSG).

b) Incrementar o aproveitamento urbanístico (artigo 79.2.b) da LSG).

c) Reducir as superficies destinadas a viais, espazos libres ou dotacións públicas (artigo 79.2.c) da LSG).

d) Prever a apertura de vías de uso público que non estean previamente recollidas no plan que desenvolvan ou completen (artigo 79.2.d) da LSG).

e) Aumentar a ocupación do solo, as alturas máximas edificables ou a intensidade de uso (artigo 79.2.e) da LSG).

f) Parcelar o solo (artigo 79.2.f) da LSG).

g) Non ter en conta ou infrinxir as demais limitacións que lles impoña o correspondente plan (artigo 79.2.g) da LSG).

h) Establecer novos usos e ordenanzas (artigo 79.2.h) da LSG).

Para os efectos do disposto na letra c), entenderase por dotacións públicas, ademais dos viais e dos espazos libres, os equipamentos públicos e as infraestruturas.

Artigo 193. Documentación dos estudos de detalle

1. Os estudos de detalle conterán os documentos xustificativos dos aspectos sobre os que versen e, como mínimo, os seguintes:

a) Memoria xustificativa da conveniencia da súa redacción, e explicativa das solucións adoptadas e da súa adecuación ás previsións do plan que complementen, así como do cumprimento das exigencias legais e regulamentarias que lles sexan de aplicación.

Cando se modifique a disposición de volumes efectuarase un estudo comparativo da superficie edificable resultante por aplicación das determinacións previstas no plan e das que se obteñen no estudo de detalle, xustificando o cumprimento do disposto no punto 2 do artigo anterior deste regulamento.

b) Planos de información da ordenación pormenorizada do ámbito afectado segundo o planeamento vixente.

c) Planos de ordenación a escala adecuada e, como mínimo a 1:500, que expresen as determinacións que se completan, modifican ou reaxustan, con referencias precisas á nova ordenación e a súa relación coa anterior, e análise gráfica dos volumes ordenados, se é o caso, comprensivo do seu ámbito e do seu contorno.

d) Calquera outro documento que poida contribuír á xustificación da proposta.

2. A documentación do estudo de detalle formalizarase, como mínimo, nunha copia de todo o seu contido en soporte dixital que será entregada á Administración correspondente.

Os obxectivos que recolle o presente Estudo de Detalle atópanse dentro das competencias establecidas polo Regulamento da Lei do solo, no art. 192.

En canto ao contido documental, o Estudo de Detalle integra a presente Memoria Xustificativa e os planos de Información, a escalas 1/2000 e 1/400, e de Ordenación a escala 1/400..

4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL.

4.1. ÁMBITO.

As parcelas obxecto do Estudo de Detalle atópanse actualmente en urbano consolidado, e nunha zona coa urbanización rematada a falta tan só de completar puntualmente a cesión dalgunha fronte de parcela ou completalas en zonas con pouca dimensión.

A Avenida Rosalía de Castro é a estrada AC-174 de titularidade autonómica. O resto das vías do ámbito son de titularidade municipal..



2 Fuente imagen: PNOA2018

4.2. DATOS CATASTRAIS

As parcelas obxecto deste Estudo de Detalle que ven alteradas as súas aliñacións son as seguintes:

DIRECCIÓN	Número	REFERENCIA CATASTRAL
CARREIRA COVA	0011	2676501NH5927N
CARREIRA COVA	0015	2676504NH5927N
CARREIRA COVA	0013	2676505NH5927N
CARREIRA COVA	0013	2676506NH5927N
ROSALIA DE CASTRO	0057	2677601NH5927N
ROSALIA DE CASTRO	0055	2677602NH5927N
ROSALIA DE CASTRO	0053	2677603NH5927N
ROSALIA DE CASTRO	0051	2677604NH5927N

No Anexo 1 do presente documento achégase a certificación catastral descritiva e gráfica de cada unha das parcelas.

5. ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ORDENACIÓN PROPOSTA.

Como se comentou, as parcelas están situadas en Solo Urbano Consolidado. A Ordenanza de aplicación é a Ordenanza 2 de Cidade Xardín, variante «A» de vivenda familiar en liña (Art. 126.A da normativa do PXOM), que regula todos os parámetros e condicións da edificación, e os usos admisibles nesta zona.

Axústanse as aliñacións respectando o espazo viario que é de titularidade pública desde hai moitos anos e que, por erro, se vían incluídos como zona de cesión de viario polo incorrecto grafado da aliñación do Plan Xeral.

Resitúanse adecuadamente as aliñacións corrixíndoas de acordo coa realidade física das parcelas e dos espazos públicos xa urbanizados polo Concello na rúa Carreira Cova.

Ademais do anterior, preténdese evitar o estreitamento puntual da Avenida Rosalía de Castro que supón a edificación principal Nº 55 nun punto con escasa visibilidade e estreiteza tanto para o tráfico rodado coma peonil.

5.1. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DAS PRESCRICIÓNS LEGAIS.

5.1.1. Lei do Solo de Galicia.

En canto ás competencias e limitacións dun Estudo de Detalle que estipula concretamente a LSG, xustifícase a continuación que se cumpren as limitacións competenciais do presente documento.

O Artigo 79 no seu punto 2 di expresamente:

2. Os estudos de detalle en ningún caso poderán:

a) Alterar o destino urbanístico do solo.

Mantense o destino urbanístico do solo especificado polo PXOM.

b) Incrementar o aproveitamento urbanístico..

Non se incrementa o aproveitamento urbanístico xa que se mantén a clasificación de solo e a cualificación ao manterse a mesma ordenanza de aplicación.

c) Reducir as superficies destinadas a viais, espazos libres ou dotacións públicas..

Non se reducen, senón ao contrario; a superficie destinada a viais vese incrementada en 155,48 m². Isto pódese comprobar no Plano PORD03 «ALÍÑACIÓN ACTUAL E PROPOSTA SOBRE TOPOGRÁFICO. BALANCE DE SUPERFICIE DE VIARIO».

COMPUTO DE VARIACIÓNS DE SUPERFICIES DESTINADAS A VIAIS:

Aumentos: 88,09 + 91,81 = 179,90 m²

Diminuicións: _____ 19,50 m²

Variación total _____ + 160,40 m²

d) Prever a apertura de vías de uso público que non estean previamente recollidas no plan que desenvolvan ou completen..

Non se prevé a apertura de vías de uso público que no estean recollidas no PXOM.

e) Aumentar a ocupación do solo, as alturas máximas edificables ou a intensidade de uso..

Mantense a mesma ordenanza de aplicación.

f) Parcelar o solo

Non se parcela o solo.

g) Non ter en conta ou infrinxir as demais limitacións que lles impoña o correspondente plan.

Non se infrinxe ningunha limitación do PP ou do PXOM para este ámbito.

h) Establecer novos usos e ordenanzas.

Non se establece nova ordenanza nin novos usos, mantense a Ordenanza 2 de Cidade Xardín, variante «A» de vivenda familiar en liña.

Por tanto, pódese concluír que no presente documento se cumpren as limitacións competenciais do Estudo de Detalle como instrumento de ordenación urbanística concretadas no art. 79.2 da LSG.

5.1.2. Cumprimento da normativa sectorial en materia de accesibilidade

Este Estudo de Detalle non altera as condicións existentes, xa que non se intervén en ningún vial. En calquera caso, o axuste de aliñacións favorecerá a mellora das condicións de accesibilidade das futuras beirarrúas.

5.1.3. Memoria xustificativa do cumprimento da normativa vivente en materia de habitabilidade

Tal como se determina no artigo 4 do decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as normas de Habitabilidade de vivendas, os instrumentos de ordenación urbanística conterán unha memoria xustificativa da súa adecuación a ditas normas.

No presente Estudo de Detalle non se modifican as condicións de ordenación que poidan afectar ao cumprimento das condicións de habitabilidade das vivendas que, en todo caso, se deberán xustificar nos seus correspondentes proxectos construtivos conforme a lexislación en vigor no momento da súa tramitación.

6. TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

A tramitación realizarase segundo a lexislación en vigor e en concreto segundo o estipulado pola LSG e o seu Regulamento.

O Regulamento da Lei del Solo de Galicia establece no seu artigo 194:

“Artigo 194. Formulación e aprobación dos estudos de detalle

- 1. Os estudos de detalle poderán ser formulados polos concellos, pola Administración autonómica, por outros órganos competentes no ámbito urbanístico e polos particulares lexitimados para facelo (artigo 80.1 da LSG).*
- 2. Os estudos de detalle serán aprobados inicialmente polo órgano municipal competente e sometidos a información pública polo prazo mínimo dun mes mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e nun dos xornais de maior difusión na provincia. Así mesmo, notificaráselles individualmente a todas as persoas titulares catastrais dos terreos afectados. De ser o caso, solicitaranse os informes sectoriais preceptivos (artigo 80.2 da LSG).*

Á vista do resultado da información pública, o órgano municipal aprobaraos definitivamente, coas modificacións que resulten pertinentes (artigo 80.2 da LSG).

Os prazos para a súa aprobación definitiva serán os establecidos no artigo 76 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e artigo 187 deste regulamento (artigo 80.2 da LSG).”

A LSG así mesmo establece no seu artigo 80.2.:

“Artigo 80 Formulación e aprobación dos Estudos de Detalle

.....

- 1. Os estudos de detalle poderán ser formulados polos concellos, pola Administración autonómica, por outros órganos competentes no ámbito urbanístico e polos particulares lexitimados para facelo.*
- 2. Os estudos de detalle serán aprobados inicialmente polo órgano municipal competente e sometidos a información pública polo prazo mínimo dun mes mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e nun dos xornais de maior difusión na provincia. Así mesmo, notificaráselles individualmente a todas as persoas titulares catastrais dos terreos afectados. De ser o caso, solicitaranse os informes sectoriais preceptivos.*

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

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

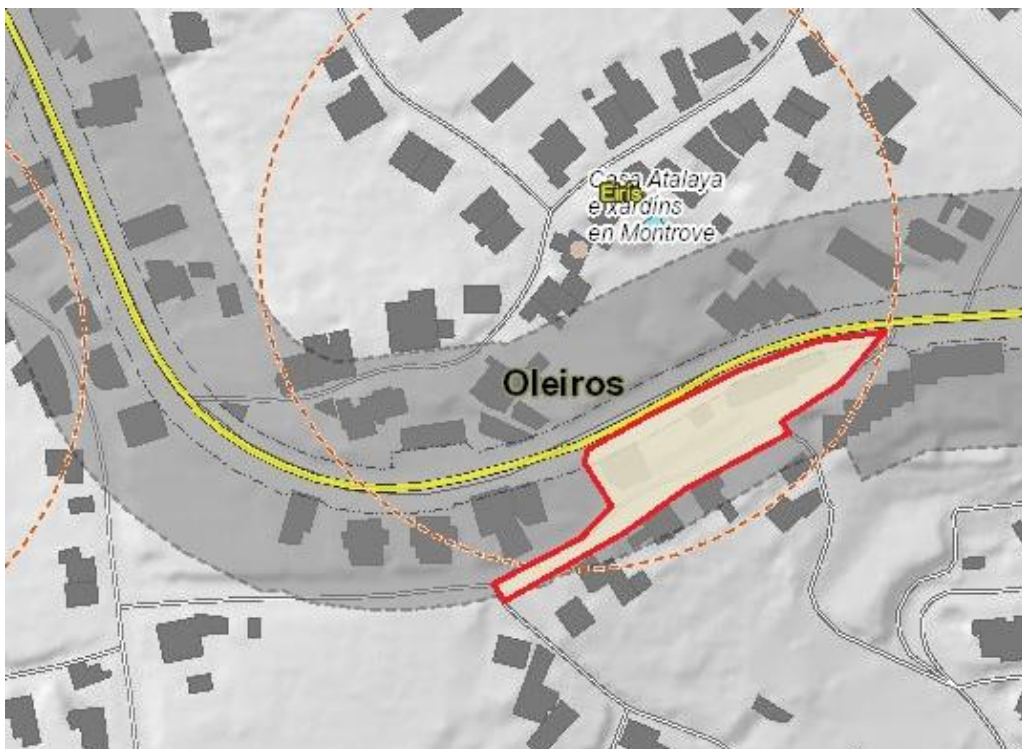
Artigo 76. Prazos para a aprobación de instrumentos de planeamento de desenvolvemento de iniciativa particular

1. O prazo máximo para resolver sobre a aprobación inicial de plans de desenvolvemento de iniciativa particular será de tres meses, contado a partir da súa presentación no rexistro xeral do concello. Transcorrido este prazo sen que recaese resolución expresa, entenderase outorgada a aprobación inicial do correspondente instrumento de planeamento.
2. O prazo para a aprobación definitiva polo concello de plans de desenvolvemento dos plans xerais será de seis meses, contados desde a aprobación inicial. Transcorrido este prazo sen que se procedese á notificación da resolución, poderá entenderse aprobado definitivamente o plan, sempre que se realizase o trámite de información pública e se obtivesen os informes preceptivos en sentido favorable, de conformidade coa lexislación aplicable, ou, se é o caso, fosen solicitados os informes e transcorresen os prazos para emitilos.
3. Non se aplicará o silencio administrativo positivo cando os plans ou instrumentos conteñan determinacións contrarias á lei, aos plans de superior xerarquía ou aos instrumentos de ordenación do territorio.”

7. AFECCIONES SECTORIAIS

O ámbito do Estudo de detalle ten as seguintes afecciones sectoriais:

- Rede autonómica de estradas AC-174.
- Patrimonio Cultural, ben catalogado: “Casa Atalaya e Xardíns en Montrove” elemento B-59 do Catálogo do Plan Xeral. Elemento de interese histórico-artístico, arquitectónico ou ambiental, Protección non integral.



Firmado dixitalmente polo arquitecto municipal Alfredo Olañeta Rebolleda