

ESTUDO DE DETALLE
PARA AXUSTE DE ALIÑACIÓNS EN SUBIÑA. OLEIROS

PROMOTOR: CONCELLO DE OLEIROS
ARQUITECTO MUNICIPAL: ALFREDO OLAÑETA REBOLLEDA
DATA: NOVIEMBRE DE 2023

MEMORIA XUSTIFICATIVA

APROBACIÓN DEFINITIVA

1.- PROMOTOR DO ESTUDO DE DETALLE:

O Promotor do Estudo de Detalle é o **Concello de Oleiros** con C.I.F. Nº P-1505900-I e con domicilio en Praza de Galicia Nº1, 15173 Oleiros (A Coruña).

2.- OBXECTO DO ESTUDO DE DETALLE:

Este documento ten como obxectivo único o reaxuste da aliñación do viario nun tramo da rúa Subiña, Oleiros, en resposta á situación actual e problemática descritas a continuación no apartado '3.ANTECEDENTES URBANÍSTICOS'

Este documento fórmulase ao abeiro do artigo 79 da Lei 2/2016 do Solo de Galicia, dos artigos 192, 193 e 194 do Regulamento da propia Lei do Solo de Galicia, e como desenvolvemento do Plan Xeral de Ordenación Municipal del Concello de Oleiros en vigor.

Artigo 79. Estudos de detalle

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

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

2_Os estudos de detalle en ningún caso poderán:

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

Co presente Estudo de detalle cómprense as determinacións dos puntos 1 e 2 deste artigo, xa que unicamente posibilita o reaxuste das aliñacións neste tramo da rúa Subiña e Trovadores.

3.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS:

En aplicación de este Plan Xeral concedéronse tres licenzas de parcelación (expedientes LP4008/13, LP7418/18 e LP592/20) e tres licenzas de obra maior (expedientes 582/18, 529/19 e 781/19). Ademais está en fase de tramitación outra licenza de obra maior expediente 14/23.

Na actualidade o departamento municipal de obras públicas está facendo obras de mellora da urbanización neste tramo. Ó facer o levantamento topográfico para as obras tense detectado que ós muros de peche frontal das obras dos expedientes 582/18, 529/19 e 781/19 non se axustan a aliñación oficial situándose máis recuados do previsto pola actual aliñación.

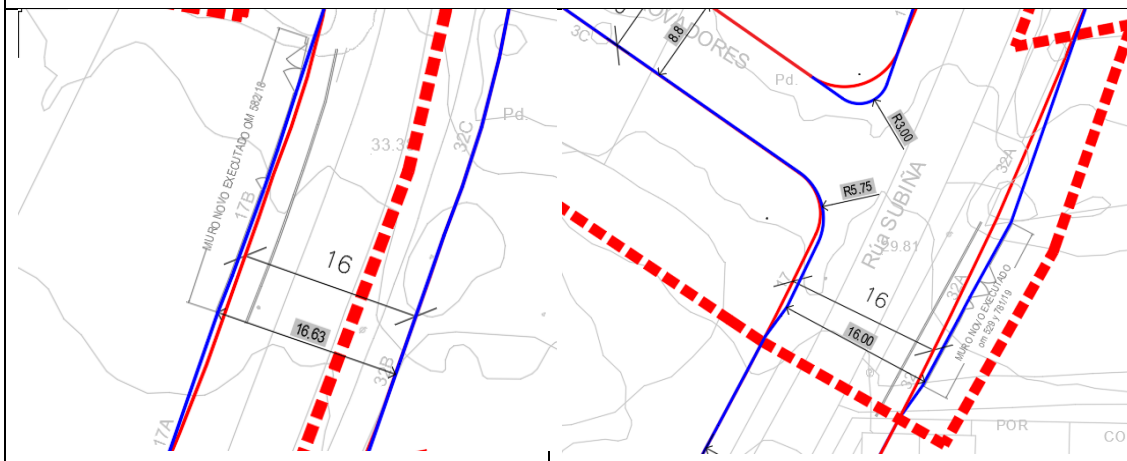
Nestas imaxes se observa a aliñación vixente en roxo e os muros executados en base ás licenzas.



Este feito non supón ocupación do espazo público pero a continuidade coas parcelas aínda non edificadas suporía unha perda inxustificada de superficie neta para o particular ou a aparición de quebras non desexables no fronte edificado.

Faise polo tanto un axuste da aliñación a estes muros xa executados e a variación nas parcelas colindantes de xeito que se evite ditas quebras coa premisa de que as parcelas non edificadas manteñan a superficie neta.

Nestas imaxes se observa a aliñación vixente en roxo, os muros executados en base ás licenzas e a proposta de axuste das aliñacións en azul..



As parcelas catastrais afectadas por este estudio de detalle son as parcelas:

4439302NJ5043N	Rúa Trovadores nº 1
4339411NJ5043N	Rúa Subiña 17(B)
4339410NJ5043N	Rúa Subiña 17(A)
4339408NJ5043N	Rúa Trovadores 3(B)
4339405NJ5043N	Rúa Trovadores 3(C)
4339409NJ5043N	Rúa Trovadores 3(C)
4338809NJ5043N	Rúa Subiña 17
4440807NJ5043N	Rúa Subiña 32A
4440808NJ5043N	Rúa Subiña 32A
4440811NJ5043N	Rúa Subiña 32

4.- SOLUCIÓN PROPOSTA. FIXACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

O axuste a facer desta aliñación, ten como criterio principal por un lado, respectar a sección mínima de 16 metros definida polo Plan Xeral para a rúa Subiña e de 8,80 metros para a rúa Trovadores.

Por outra banda, búscase o axuste ós peches executados en base ás licenzas concedidas. Evítanse así que a terminación da rúa xere quebras e discontinuidades no fronte da rúa.

Concretamente, seguirase o seguinte procedemento para a proposta da nova aliñación:

1. Axuste da aliñación aos peches consolidados nas parcelas:

4339411NJ5043N	Rúa Subiña 17B
4440808NJ5043N	Rúa Subiña 32A
4440811NJ5043N	Rúa Subiña 32

2. Na parcela catastral 4439302NJ5043N, Rúa Subiña 1, mantense a posición da aliñación axustando o encontro coa liña na catastral 4339411NJ5043N (Rúa Subiña 17B) sen que iso supoña afección apreciable na súa superficie neta de resultado.
3. Na parcela 4339410NJ5043N, Rúa Subiña 17(A), se axusta polo norte ó peche executado e varíase o radio do acordo coa aliñación da rúa Trovadores para evitar perda de superficie neta. O fronte á rúa Subiña defínese como unha liña recta. A aliñación á rúa trovadores mantense sen cambios.
4. Na parcela 4339409NJ5043N, Rúa Subiña 17, se axusta a aliñación para manter o largo de 16 metros entre aliñacións en rúa Subiña e procurar non perder superficie neta de parcela.
5. Na parcela catastral 4440807NJ5043N, Rúa Subiña 32A, faise un lixeiro axuste para evitala quebra con parcela lindante polo sur (4440808NJ5043N, Rúa Subiña 32A).
6. Nas parcelas catastrais 4339405NJ5043N, 4339408NJ5043N, Rúa Trovadores 3C e 3B mantense a aliñación do PXOM sen modificar.

Asinado dixitalmente polo arquitecto municipal Alfredo Olañeta Rebolleda,
na data que figura no pé de sinatura.