



**CONCELLO DE ROIS (A Coruña)**

COPIA DO ORIXINAL aprobado definitivamente  
pelo Pleno da Corporación, en sesión de

15/03/2019.

O SECRETARIO,



Asinado: José Manuel Sousa Castro

estudio de detalle para completar y reajustar alineaciones \_suelo urbanoconsolidado "c" de samil

ref __ed01	junio_2018	situación	samil rois	15911 a coruña	promotor	concello de rois	arquitecto	ignacio piñeiro de la torre
					samil 1 rois	15911 a coruña	rúa longa 37 1º padrón colegiado 3847 coag	ipineiro@coag.es teléfono 981.811.711

## ESTUDIO DE DETALLE

### ESTUDIO DE DETALLE PARA COMPLETAR Y REAJUSTAR ALINEACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO "C"

SITUACIÓN: Samil  
CONCELLO DE ROIS

 **CONCELLO DE ROIS (A Coruña)**  
COPIA DO ORIXINAL aprobado definitivamente  
pelo Pleno da Corporación, en sesión de  
13/09/2019  
O SECRETARIO *[Signature]*

INDICE:

- ANTECEDENTES
- FUNDAMENTO DE DESARROLLO DE LOS PLANES
- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL REAJUSTE
- POSICIONAMIENTO DE LA NUEVA ALINEACIÓN
- CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA
- TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
- CONCLUSIÓN

- PLANOS:

- 01 - Situación
- 02 - Estado actual sobre cartografía del Plan
- 03 - Alineaciones actuales
- 04 - Nuevas alineaciones sobre cartografía del Plan
- 05 - Nuevas alineaciones



## ESTUDIO DE DETALLE

### ESTUDIO DE DETALLE PARA COMPLETAR Y REAJUSTAR ALINEACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO "C"

SITUACIÓN: Samil  
CONCELLO DE ROIS

 **CONCELLO DE ROIS (A Coruña)**  
COPIA DO ORIXINAL aprobado definitivamente  
pelo Pleno da Corporación, en sesión de

15/03/2019.

O SECRETARIO,

#### ANTECEDENTES:

Una vez adquirida por el Concello –por compra– una parcela urbana en Samil, se realiza un estudio de sus posibilidades urbanísticas. Se percibe como lesiva para los intereses generales la alineación de fachada –contemplada en el Plan General de Ordenación Municipal– que correspondería a la edificación futura del solar.

El Plan fija la alineación en este tramo al pie de las aceras existentes, lo que aproxima las edificaciones que se implanten a lo largo del vial y no permite el desarrollo de unas aceras adecuadas, a la vez que elimina la posibilidad de estacionamiento a lo largo de un tramo urbano de considerable intensidad de tráfico local.

No se mermarían las posibilidades urbanísticas de la parcela por desplazar la alineación de fachada hacia atrás, toda vez que la parcela urbana es de considerables dimensiones.

Con estos antecedentes el Sr. Alcalde entiende que debe estudiarse una solución urbanística alternativa que beneficie los intereses generales por encima de los particulares, y ordena la redacción del presente Estudio de Detalle como documento de desarrollo suficiente para los fines que se persiguen.

## **FUNDAMENTOS DE DESARROLLO DE LOS PLANES GENERALES:**

Los Concellos en desarrollo de los Planes Generales podrán formular Estudios de Detalle de acuerdo con el artículo 79 de la Ley 2/2016 de 10 de febrero, del Suelo de Galicia, 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.

Los estudios de detalle no podrán en caso alguno:

- a) Alterar el destino urbanístico del suelo.
- 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.

En consonancia con lo anterior, el Concello pretende reajustar la alineación de la carretera –margen izquierdo- en la zona de Samil, clasificada en el planeamiento como Tipo II.2 Red Primaria Secundaria: AC-301 Padrón-Noia.

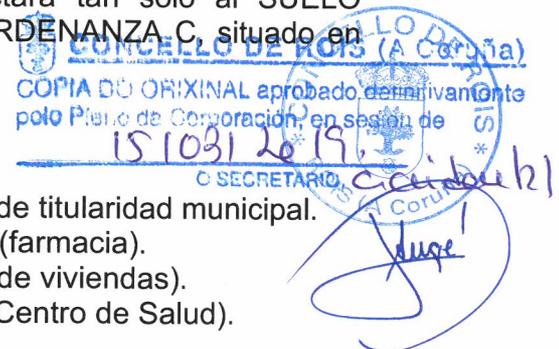
La zona objeto de estudio de la alineación afectará tan solo al SUELO URBANO CONSOLIDADO REGULADO POR LA ORDENANZA C, situado en la margen izquierda de la carretera AC-301.

Las parcelas afectadas son:

- Parcela catastral número 5445302NH2354N0001XR de titularidad municipal.
- Parcela catastral número 5445304NH2354N0001JR (farmacia).
- Parcela catastral número 5445305NH2354S (edificio de viviendas).
- Parcela catastral número 5445303NH2354N0001IR (Centro de Salud).

La Parcela catastral número 5445302NH2354N0001XR, de titularidad municipal, es la singularmente afectada. En esta parcela se incluye: la Casa Consistorial, el vial situado al Sur de la farmacia y la parcela de reciente adquisición por el Concello (al Norte de la farmacia).

Todas las parcelas a las que afectaría el reajuste de la alineación se encuentran edificadas, salvo la parcela de reciente compra por el Concello.



## **JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL REAJUSTE:**

Con el Estudio de Detalle lo que se pretende es armonizar las alineaciones existentes, además de que, con ello, conseguimos un mayor espacio público para estacionamiento y aceras mucho más generosas. Se amplía el soleamiento de las edificaciones de la otra margen de la carretera y se mejoran los elementos funcionales de la carretera.

Por otra parte, se completa la alineación con el camino que sube al monte (situado al Este de la parcela afectada), hasta el límite de la parcela edificable por ese linde.

Cuando se redactó el planeamiento existían las edificaciones que actualmente vinculamos al Estudio de Detalle y, sin embargo, se desplazó la alineación de las edificaciones hacia la carretera. Se desconoce cuál pudo haber sido el argumento sobre el que se basó este criterio, pero en todo caso parece desacertado.

La cartografía manejada entonces para la redacción del Plan General no estaba actualizada, ya que en la misma no figura el edificio existente entre el Centro de Salud y la farmacia.

Teniendo en cuenta que la cartografía no refleja con excesiva exactitud el posicionamiento de parcelas y edificios, debemos dejar constancia en el presente documento que las alineaciones que se reflejan en el plano definitivo de alineaciones –que se presenta a reajuste– han de entenderse coincidentes con las fachadas de dichos edificios, al objeto de que ninguna de ellas pueda considerarse fuera de ordenación con este Estudio de Detalle.

## **POSICIONAMIENTO DE LA NUEVA ALINEACIÓN:**

La alineación actual se encuentra a 5,40 m del eje de la carretera.

La nueva alineación se sitúa a 12,90 m. del eje actual de la carretera.

La alineación por el camino: retranqueada del borde actual a 2,50 m.



## **CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA**

El presente reajuste de alineaciones se hace de acuerdo con el artículo 79 de la Ley del Suelo de Galicia (Ley 2/2016) de 10 de febrero.

a) *No se altera el destino urbanístico del suelo, ya que sigue siendo el mismo que el previsto en el Plan General de Ordenación Municipal.*

b) *No se incrementa el aprovechamiento urbanístico (se mantienen los mismos parámetros urbanísticos de aprovechamiento, ocupación, altura y número de plantas que fija el Plan General).*

c) *No se reducen las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas, más al contrario, se amplían las superficies dedicadas a viales (carretera y aceras) y se amplían los espacios destinados a dotaciones (estacionamiento).*

d) *No se prevé la apertura de viario alguno que non esté contemplado en el planeamiento.* El viario afectado es la propia carretera autonómica que va de Padrón a Noia y el camino público que sube al monte y bordea la parcela municipal de reciente compra.

e) *No se aumenta la ocupación del suelo, ni las alturas máximas edificables, ni la intensidad de uso.* Se mantienen las existentes en el planeamiento municipal, como ya se señaló.

f) *No se parcela el suelo.* La modificación pretendida es solo de alineación.

g) *No se contempla con este Estudio de Detalle limitación alguna que fije el planeamiento para este tipo de suelo.* Ni se adquieren derechos que no estén contemplados en el planeamiento.

h) *No se establecen nuevos usos.* Se mantienen los que fija la ordenanza.

 **CONCELLO DE ROIS (A Coruña)**

COPIA DO ORIXINAL aprobado definitivamente  
pelo Pleno de Corporación, en sesión de

15/03/2015

C. SECRETARIO,



## TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE:

De acuerdo con el artículo 80 de la Ley 2/2016 de 10 de febrero, del Suelo de Galicia, 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, a saber:

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.

En consonancia con lo anterior:

1. Se deberá notificar personalmente a todos los propietarios del inmueble existente entre el Centro de Salud y la farmacia. Se entenderán titulares aquellos que figuren como tales en las bases de datos del Catastro. Se notificará igualmente al propietario del terreno de la farmacia y a la Xunta de Galicia (si el titular del terreno del Centro de Salud fuera ésta, caso de no ser municipal).
2. Los informes sectoriales se limitan a la “Agencia Galega de Infraestructuras” de la Xunta de Galicia, ya que no se encuentra otra afección a los terrenos vinculados al Estudio de Detalle.
3. Una vez aprobado inicialmente el Estudio de Detalle y durante el periodo de exposición pública, se podrá solicitar informe sectorial señalado.

CONCELLO DE ROIS (A Coruña)  
COPIA DO ORIXINAL aprobado definitivamente  
pelo Pleno da Corporación, en sesión de  
15/03/2019  
O SECRETARIO, a cargo de



**CONCLUSIÓN:**

Visto lo anterior, no se encuentra impedimento alguno para que se apruebe el presente Estudio de Detalle, referido a la alineación indicada, ya que se cumplen en mi entender –y a salvo de mejor criterio interpretativo– las previsiones legales de aplicación, beneficiándose los intereses generales con el mismo, y no considerando perjuicio para los afectados.

Es mi parecer.

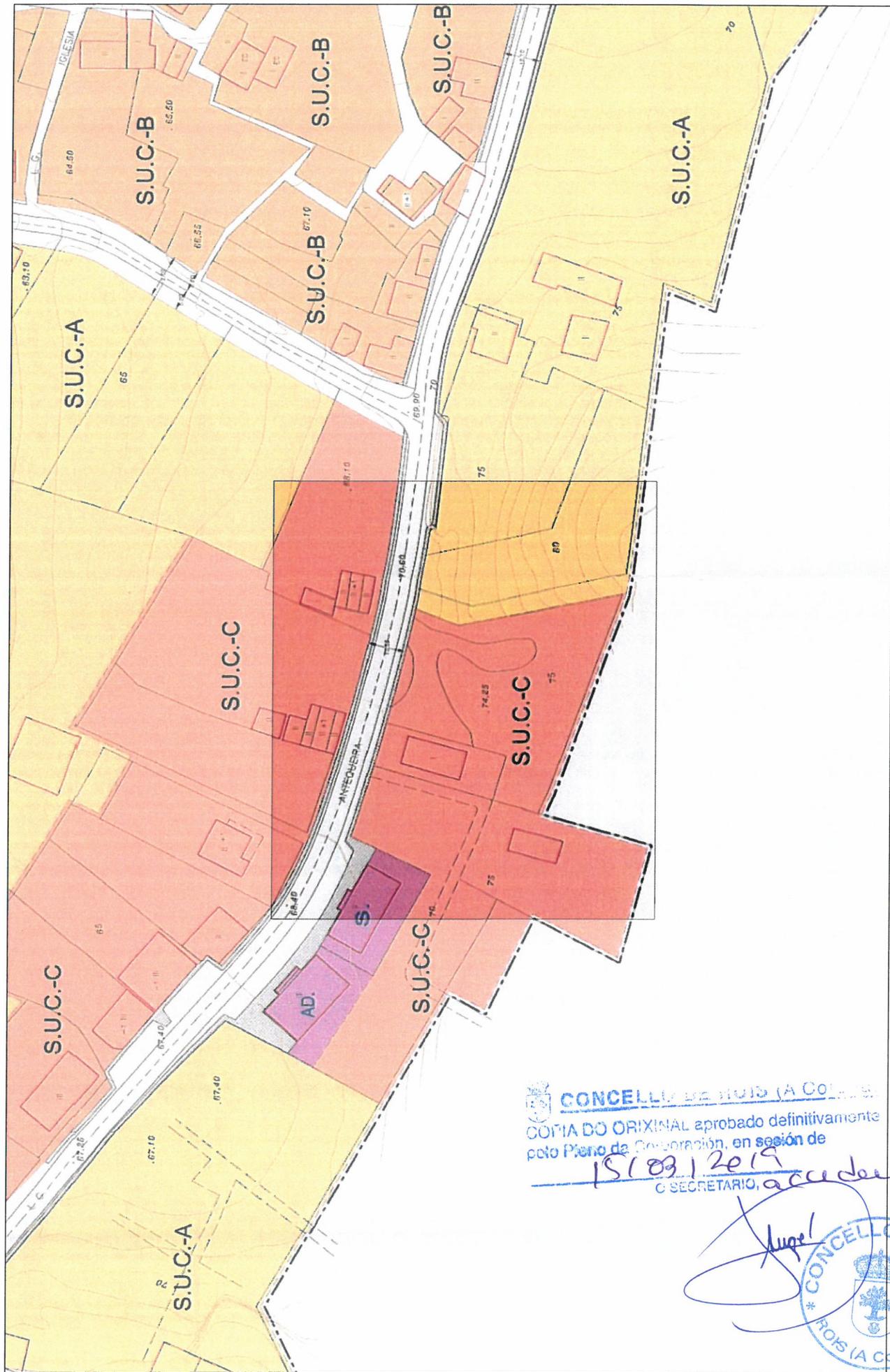
Roís, 18 de Junio de 2018.

El arquitecto.

PIÑEIRO DE LA TORRE DE LA TORRE IGNACIO - 35474975M  
IGNACIO - 35474975M  
Firmado digitalmente por PIÑEIRO DE LA TORRE IGNACIO - 35474975M  
Fecha: 2018.06.29 11:59:14 +02'00'

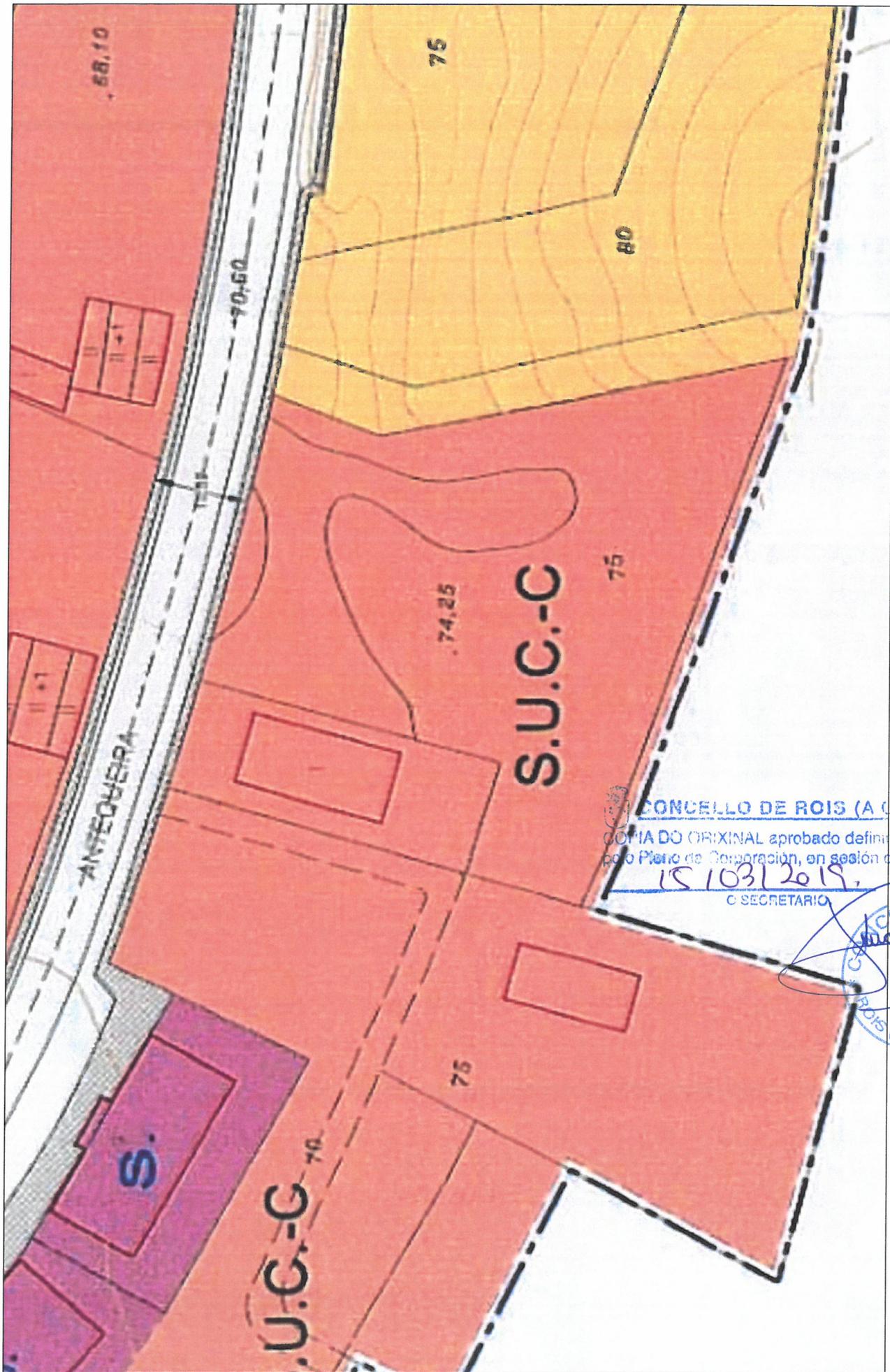
Fdo.: Ignacio Piñeiro de la Torre.



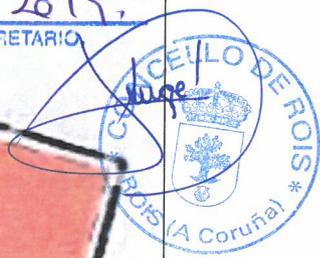


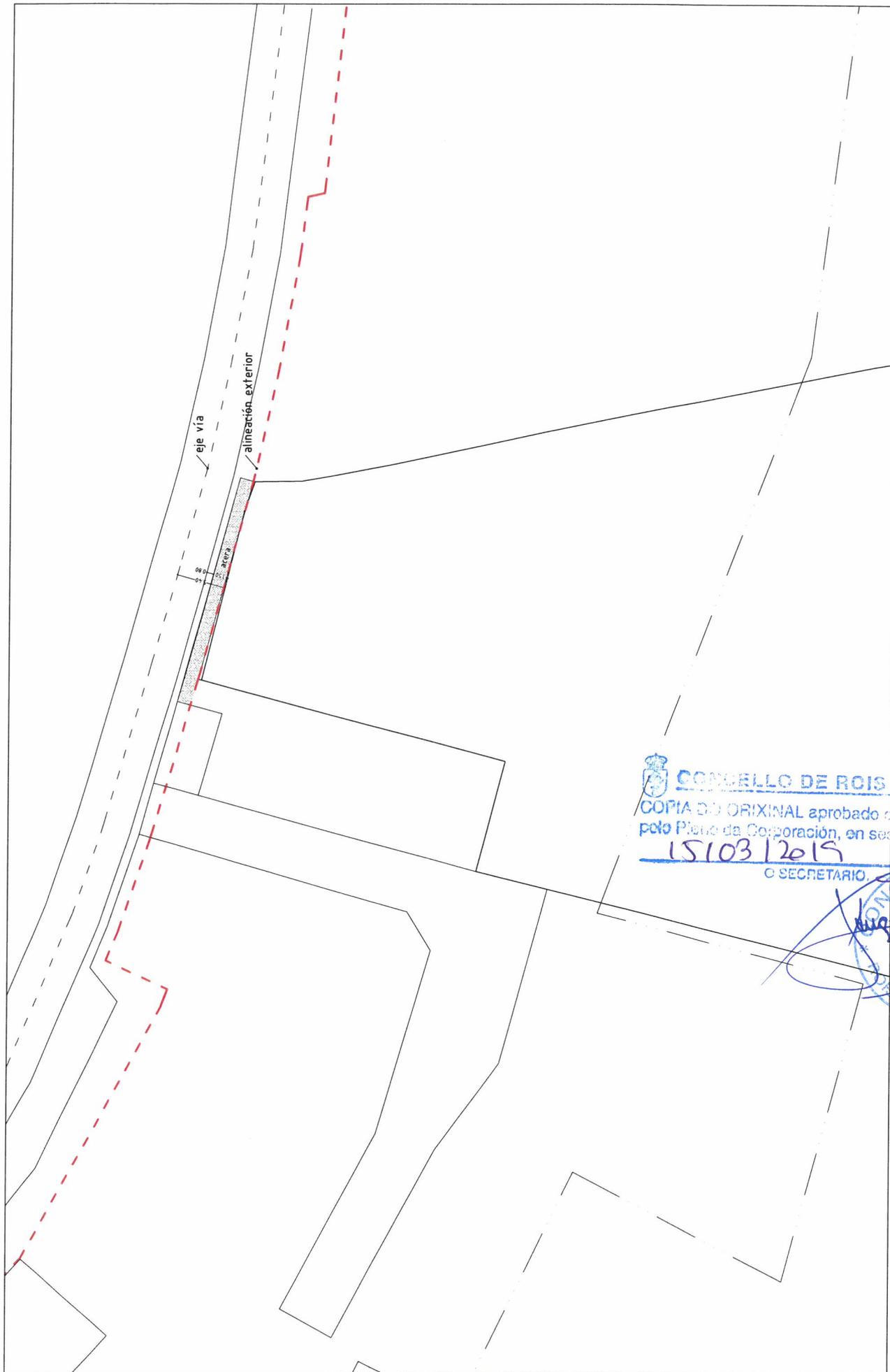

**CONCELLO DE ROIS (A CORUÑA)**  
 COPIA DO ORIXINAL aprobado definitivamente  
 polo Pleno de Corporación, en sesión de  
 15/03/2019  
 O SECRETARIO *acceder h l*

*Jugel*  

CONCELLO DE ROIS (A Coruña)  
 COPIA DO ORIGINAL aprobado definitivamente  
 polo Pleno de Corporación, en sesión de  
 15/03/2019.  
 C SECRETARIO

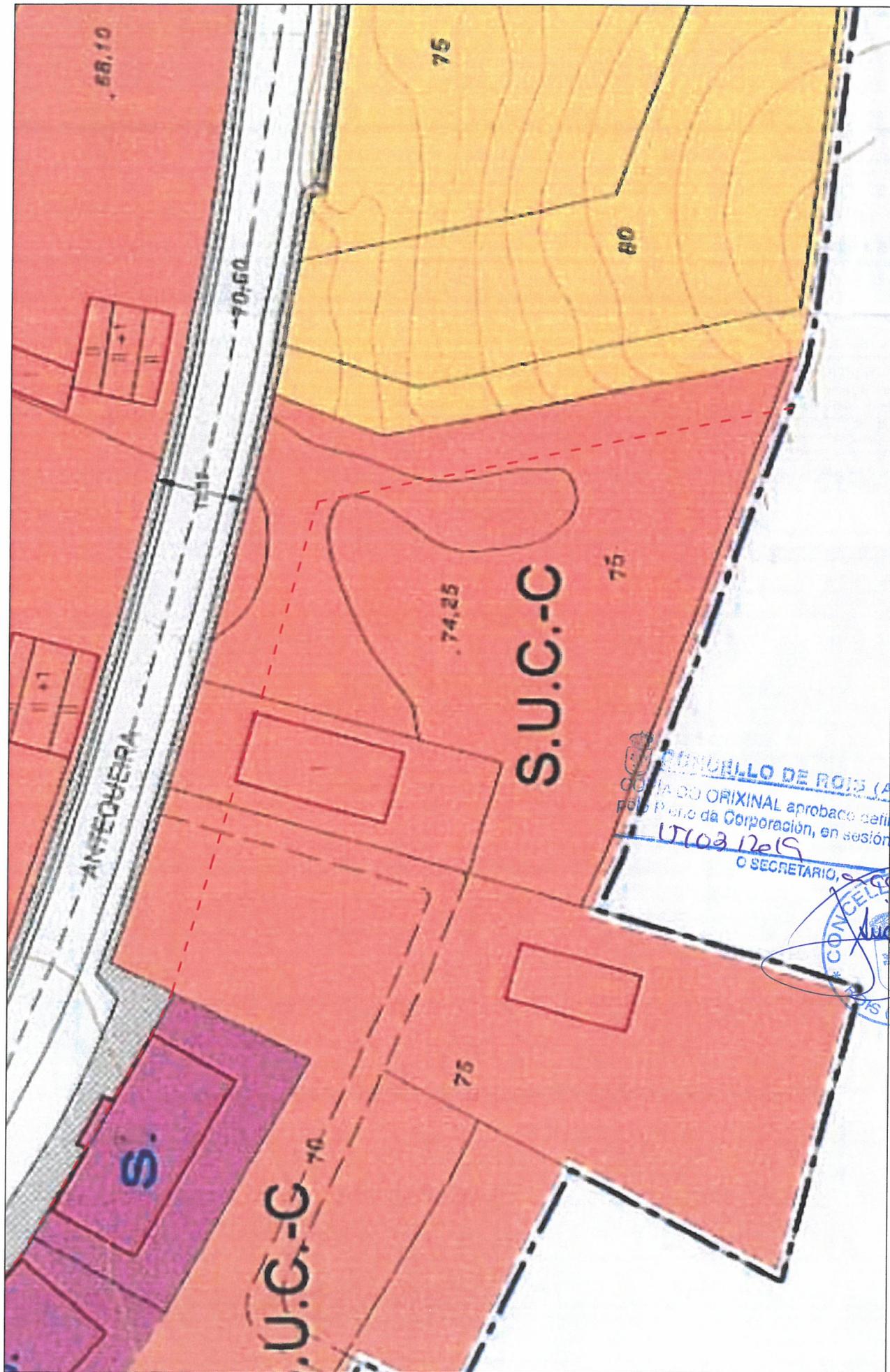




**CONCELLO DE ROIS (A Coruña)**  
 COPIA DO ORIGINAL aprobado definitivamente  
 polo Pleno da Corporación, en sesión de  
15/03/2019  
 O SECRETARIO

Concello de Rois (A Coruña)

**estudio de detalle para completar y reajustar alineaciones \_ suelo urbano consolidado "c" de samil**  
 Situación: samil, ref: 6103  
 Promotor: Concello de Rois  
 Proyecto: 1591 a coruña  
 Fecha: junio, 2018  
 Hoja: 1  
 Escala: 1:500  
 Alin. actuales: 1591 a coruña  
 Alin. anteriores: 1591 a coruña  
 No. de expediente: 03



estudio de detalle para completar y reajustar alineaciones \_ suelo urbano consolidado "c" de samil

situación	ms	ref.	ed01	junio	2018	1/05	segunda	del	plano	0-1	1.000
convención	ms	ref.	ed01	junio	2018	1/05	segunda	del	plano	0-1	1.000
convención	ms	ref.	ed01	junio	2018	1/05	segunda	del	plano	0-1	1.000
convención	ms	ref.	ed01	junio	2018	1/05	segunda	del	plano	0-1	1.000

CONCELLO DE ROIS (A Coruña)  
 COPIA DO ORIGINAL aprobado definitivamente  
 polo Pleno da Corporación, en sesión de  
 17/03/2019  
 O SECRETARIO, *[Signature]*



