

ILMO. CONCELLO DE BÓVEDA (LUGO)

Tfo.: 982-426006 Fax: 982-426302 Correo electrónico: urbanismo@concellodeboveda.com

Expte.: 100 /2006

U R B A N I S M O

ARQUIVO: 2.5.1.

ESTUDIO DE DETALLE DO ÁMBITO DÁ PRAZA DÁ FILGUEIRA, foi aprobado polo Pleno dá Corporación en sesión celebrada ou día vinteito de agosto de dous mil seis (28/08/2006), estimando a alegación formulada sobre a aliñación en Rúa do Campo, que figura no Estudio de Detalle, que debe ser correxida para que coincida coa aliñación das Normas Subdidiarias, e parcialmente outra alegación relativa ao fondo edificable de 18 m. e altura de 3 plantas equivalentes a 10,50 m. de altura de cornixa de edificación na rúa da Estación - ficando modificado o proxecto en razón desta circunstancia e desestimando ás outras alegacións polos motivos que figuran no acordo plenario.

Dito acordo de aprobación definitiva do Estudio de Detalle foi publicado non B.O.P de Lugo nº 207 ou venres 8 de setembro de 2006, e non D.O.G. nº 200, martes 17 de outubro de 2006.

ESTUDIO DE DETALLE DO ÁMBITO DA PRAZA DA FILGUEIRA BÓVEDA (LUGO)

DOCUMENTO Nº 1.

MEMORIA XUSTIFICATIVA DA ORDENACIÓN E as SÚAS DETERMINACIÓNS

1. - XUSTIFICACIÓN DA PROCEDENCIA DA FORMULACIÓN DO ESTUDIO DE DETALLE

1.1. - RAZÓNS QUE ACONSELLARON a SÚA FORMULACIÓN

A praxe da aplicación da normativa urbanística do plan xeral vixente no municipio de Bóveda (Lugo) para o outorgamento de licenzas de obra, vendeu formulando certos inconvenientes, tanto pola discrecionalidad dalgúns preceptos coma pola confusión a que poden inducir outros, relativos fundamentalmente a aspectos concernentes á composición e ordenación dos volumes edificables

ILMO. CONCELLO DE BÓVEDA (LUGO)

Tfo.: 982-426006 Fax: 982-426302 Correo electrónico: urbanismo@concellodeboveda.com

arquitecta@concellodeboveda.com

Expte.: 100 /2006

U R B A N I S M O

ARQUIVO: 2.5.1.

O Concello de Bóveda necesitaba polo tanto contar cun instrumento que resolvese o problema formulado e, para tal efecto, optou por redactar un Estudio de Detalle que ordenase os volumes e concretase as condicións estéticas e de composición da edificación, con normas claras de aplicación directa.

1.2. - OBXECTO

Por encarga do limo. Concello de Bóveda redáctase o presente ESTUDIO DE DETALLE DO ÁMBITO DO CAMPO DE FÚTBOL E A RÚA DO POSTE de Rubián (Bóveda), no termo municipal do mesmo topónimo, ao obxecto de constituír o instrumento de plan e ordenación, en desenvolvemento do plan xeral vixente (Normas Subsidiarias de Plan Municipal), que estableza determinacións de aplicación directa para a ordenación de volumes e o completamento de aliñacións, así como para concretar as condicións estéticas e de composición da edificación que complementen e aclaren as establecidas polas Normas Subsidiarias de Plan no seu ámbito de actuación.

1.3. - MARCO DE PLAN

O marco de plan, segundo as disposicións do cal se elabora o presente documento, está constituído polas Normas Subsidiarias de Plan Municipal, aprobadas definitivamente pola Comisión Provincia; de Urbanismo de Lugo en sesión celebrada o 5 de xuño de 1990, que entraron en vigor o 16 de xuño de 1991; a lexislación autonómica constituída pola lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección o medio rural de Galicia, e a lei 15/2004, do 29 de decembro, que a modifica; a lexislación estatal contida na lei 6/1998, do 13 de abril, sobre

ILMO. CONCELLO DE BÓVEDA (LUGO)

Tfo.: 982-426006 Fax: 982-426302 Correo electrónico: urbanismo@concellodeboveda.com

Expte.: 100 /2006

U R B A N I S M O

ARQUIVO: 2.5.1.

rélixime do chan e valoracións, así como polos Regulamentos de Plan e Xestión Urbanística vixentes para a súa aplicación e desenvolvemento.

Así, a Lei 9/2002 establece no seu artigo 73, que non foi modificado pola lei 15/2004, as seguintes especificacións con respecto aos estudos de detalle:

1. - En desenvolvemento dos plans xerais, plans parciais e especiais poderán redactarse estudos obxectivos: de detalle para quinteiros ou unidades urbanas equivalentes completas cos seguintes

- a) Completar ou readaptar as aliñacións e rasantes.*
- b) Ordenalos volumes edificables.*
- c) Concretar as condicións estéticas e de composición da edificación complementarias do plan.*

2. - Os estudos de detalle en ningún caso poderán:

- a) Alterar o destino urbanístico do chan.*
- b) Incrementar o aproveitamento urbanístico.*
- c) Reducir ou modificar as superficies destinadas a viais, espazos libres ou dotacións públicas.*
- d) Prever a apertura de vías de uso público que non estean previamente contempladas en ao plan que desenvolvan ou completen.*
- e) Aumentar a ocupación do chan, as alturas máximas edificables ou a intensidade de uso.*
- f) Parcelar o chan.*
- g) Descoñecer ou infrinxir as demais limitacións que lles impoña o correspondente plan.*
- h) Establecer novos usos e ordenanzas.*

ILMO. CONCELLO DE BÓVEDA (LUGO)

Tfo.: 982-426006 Fax: 982-426302 Correo electrónico: urbanismo@concellodeboveda.com

arquitecta@concellodeboveda.com

Expte.: 100 /2006

U R B A N I S M O

ARQUIVO: 2.5.1.

Os fins e obxectivos da intervención proxectada encádranse nos propostos nos tres apartados do precitado artigo 73.11, sen incorrer en ningunha das prohibicións establecidas polo punto 2 do devandito artigo.

O seu ámbito de actuación, que se describirá máis adiante, verifica o preceptuado ao respecto de abranguer "quinteiros ou unidades urbanas equivalentes completas"

Igualmente dáse cumprimento ás disposicións que resultan de aplicación do Real Decreto 2159/1978, do 23 de xuño, polo que se aproba o Regulamento de Plan para o desenvolvemento e aplicación da Lei sobre Réxime do Chan e Ordenación Urbana, que ten carácter complementario e subsidiario para todo o non previsto na lexislación de referencia. En concreto, estase ao disposto nos seus artigos 65 e 66, que regulan as determinacións e documentación que conterán os estudos de detalle.

1.4. - ANTECEDENTES

Como xa queda dito, o plan xeral actualmente vixente no municipio de Bóveda está constituído por unhas Normas Subsidiarias do tipo especificado no artigo 91.b) do Regulamento de Plan, o expediente do cal foi aprobado definitivamente pola Comisión Provincial de Urbanismo de Lugo, en sesión celebrada o día 5 de xuño de 1990, coa seguinte cronoloxía na súa tramitación, segundo información facilitada ao respecto polo Concello:

- Aprobación inicial do expediente: Sesión plenaria do Concello, de data 30 de xuño de 1988.
- Aprobación provisional do expediente: Sesión plenaria do

ILMO. CONCELLO DE BÓVEDA (LUGO)

Tfo.: 982-426006 Fax: 982-426302 Correo electrónico: urbanismo@concellodeboveda.com

Expte.: 100 /2006

U R B A N I S M O

ARQUIVO: 2.5.1.

Concello, de data 30 de maio de 1989.

- Aprobación definitiva do expediente: Sesión da Comisión Provincial de Urbanismo, de data 5 de xuño de 1990.
- Publicación da aprobación definitiva: Boletín Oficial da Provincia de Lugo nº 182, de data 8 de agosto de 1990.
- Publicación do texto íntegro das Normas Subsidiarias de Plan Municipal (ENTRADA EN VIGOR): Boletín Oficial da Provincia de Lugo Nº 162, de data 16 de xuño de 1991
- Con posterioridade tramitouse un expediente de modificación das Normas Subsidiarias, que fué definitivamente aprobado por acordo da Comisión Provincial de Urbanismo de Lugo, de data 15 de decembro de 1993.

A parte dispositiva do acordo da Comisión Provincial de Urbanismo polo que se aprobou definitivamente o expediente das Normas Subsidiarias, imponía a introdución de certas correccións, a primeira das cales era do tenor literal seguinte:

" Suprimirase a discrecionalidad que supoñen os puntos 4.1.5 e 4.2.6. da normativa, achegándose un criterio automático da determinación da modalidade de ordenación, pechada ou aberta, ou no seu caso adoptar directamente unha das dúas modalidades suprimindo a outra".

En substitución dos textos referenciados, propúxose outro, idéntico para ambos os dous epígrafes e que é o actualmente vixente, que vincula a ordenación ao nivel de consolidación do tramo viario no que se inclúa o soar obxecto de licenza.

Así, a redacción dos apartados 4.1.5 e 4.2.6, correspondentes, respectivamente, ás Ordenanzas CU (Centro Urbano) e UM (Usos Mixtos), quedou textualmente como segue:

ILMO. CONCELLO DE BÓVEDA (LUGO)

Tfo.: 982-426006 Fax: 982-426302 Correo electrónico: urbanismo@concellodeboveda.com

arquitecta@concellodeboveda.com

Expte.: 100 /2006

U R B A N I S M O

ARQUIVO: 2.5.1.

DETERMINACIÓN DE ORDENAMENTO:

"Os soares incluídos en tramos de fachada delimitados entre rúas adxacentes nos que existan edificacións consolidadas polo menos nas dúas terceiras partes da súa lonxitude serán de ordenación pechada.

As restantes serán de ordenación aberta»

Aínda con esta nova redacción, segue carecéndose dun criterio automático na determinación da modalidade de ordenación (pechada ou aberta) nas ordenanzas "CU" e "UM" precitadas, como requiría a Comisión Provincial de Urbanismo, polo que o presente Estudio de Detalle Ordenará os volumes edificables no seu ámbito, especificando directamente como ha de dispoñerse a edificación, adoptando en cada caso a modalidade que proceda, suprimindo a outra.

Así mesmo, os conflitos formulados de carácter estético e compositivo no outorgamento das licenzas, levan consigo a necesidade de propoñer neste estudio de detalle certas disposicións ao respecto que concreten e completen as determinacións de aplicación establecidas no plan

2. - INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1. - ÁMBITO. QUINTEIROS INCLUÍDAS

O ámbito de aplicación da actuación urbanística proxectada é o grafiado no presente documento e está situado na zona sueste do núcleo urbano de Rubián, do municipio de Bóveda.

Os seus límites son os seguintes:

ILMO. CONCELLO DE BÓVEDA (LUGO)

Tfo.: 982-426006 Fax: 982-426302 Correo electrónico: urbanismo@concellodeboveda.com

Expte.: 100 /2006

U R B A N I S M O

ARQUIVO: 2.5.1.

- Norte: Rúa Doctor López Lallana e rúa Real
- Este: Rúa do Campo
- Sur: Rúa do Campo e rúa dá Estación
- Oeste: Liña do ferrocarril Lugo-Monforte

O devandito ámbito abrangue seis quinteiros ou unidades urbanas equivalentes completas, segundo se describen a continuación e se referencian convenientemente na documentación gráfica (plano nº 3):

- Quinteiro nº 1: Delimitado ao oeste pola rúa lindante coa liña do ferrocarril, ao norte pola rúa dá Filgueira, ao leste pola avenida de Alfonso XIII e ao sur pola rúa dá Estación.

- Quinteiro nº 2: Configurado entre a rúa que bordea a liña do ferrocarril polo oeste, a rúa Doutor López Lallana ao norte, a avenida de Alfonso XIII ao leste e a rúa dá Filgueira ao sur.

- Quinteiro nº 3: Pequeno quinteiro delimitado ao norte e este pola rúa Real e ao sur e oeste por unha quela que parte desta á rúa do Campo.

- Quinteiro nº 4: Delimitado ao oeste pola avenida Alfonso XIII, ao norte pola quela que vai da rúa Real á rúa do Campo e que a separa do quinteiro nº 3, ao leste pola rúa do Campo e ao sur por unha quela que vai da rúa do Campo á Avenida de Alfonso XIII, desembocando sensiblemente na devandita avenida á altura da rúa dá Filgueira.

- Quinteiro nº 5: Pequeno quinteiro delimitado ao norte e noroeste pola precitado quela, que configura o seu límite co quinteiro nº4, ao leste pola rúa do Campo e ao sur e sueste por outra pequena quela entre a rúa do Campo e o anterior ORDENANZAS DE aplicación NO ÁMBITO TERRITORIAL DO ESTUDIO DE DETALLE que desemboca á altura da rúa dá Filgueira.

- Quinteiro nº 6: Delimitado ao oeste pola avenida de Alfonso XIII, ao norte pola quela entre a rúa do Campo e a avenida, que configura o seu límite cos quinteiros nº 4 e nº 5, ao oeste pola rúa do Campo e ao sur polo tramo da mesma rúa que forma un caneo co anterior e desemboca na Avda. Alfonso XIII.

ILMO. CONCELLO DE BÓVEDA (LUGO)

Tfo.: 982-426006 Fax: 982-426302 Correo electrónico: urbanismo@concellodeboveda.com

arquitecta@concellodeboveda.com

Expte.: 100 /2006

U R B A N I S M O

ARQUIVO: 2.5.1.

2.2. - PLAN VIXENTE.

No ámbito de actuación interveñen as práctica totalidade das Ordenanzas previstas para o chan urbano polas Normas Subsidiarias de Plan Municipal.

En efecto, son de aplicación as seguintes Ordenanzas:

Ordenanza CA: CASCO ANTIGO

Ordenanza CU: CENTRO URBANO

Ordenanza UM: USOS MIXTOS

Ordenanza D: DOTACIONAL

Ordenanza EL: ESPAZO LIBRE

Os ámbitos territoriais de cada Ordenanza referéncianse no plano nº 4.

A continuación detállanse as Ordenanzas que regulan cada un dos quinteiros definidos no epígrafe anterior, tal como se grafía no precitado plano:

O quinteiro nº1 está regulada por catro Ordenanzas:

- Dotacional (D)
- Espazo libre (EL)
- Centro Urbano (CU)
- Usos Mixtos (UM)

O quinteiro nº 2 está regulada por dous Ordenanzas:

- Centro Urbano (CU)

ILMO. CONCELLO DE BÓVEDA (LUGO)

Tfo.: 982-426006 Fax: 982-426302 Correo electrónico: urbanismo@concellodeboveda.com

Expte.: 100 /2006

U R B A N I S M O

ARQUIVO: 2.5.1.

- Usos Mixtos (UM)

O quintero nº 3, está regulada por dous Ordenanzas:

- Casco Antigo (CA)
- Centro Urbano (CU)

O quintero nº 4 está regulada por dous Ordenanzas:

- Casco Antigo (CA)
- Centro Urbano (CU)

O quintero nº 5 está regulada por unha única Ordenanza:

- Casco Antigo (CA)

E, por último, o quintero nº 6 está regulada por dous Ordenanzas:

- Casco Antigo (CA)
- Centro Urbano (CU)

3. - DESCRICIÓN E XUSTIFICACIÓN DAS SOLUCIÓNS ADOPTADAS

3.1. - DETERMINACIÓN DAS MODALIDADES DE ORDENACIÓN

Como xa se apuntou no epígrafe 1.4: "Antecedentes" da presente Memoria, a especificación da modalidade de ordenación (pechada ou aberta) coa que han de materializarse os volumes edificables no chan urbano, regúlase na Normativa Urbanística das Normas Subsidiarias de Plan Municipal de Bóveda mediante a denominada "DETERMINACIÓN DE ORDENAMENTO", contida nos apartados 4.1.5 para a Ordenanza CU (Centro Urbano) e no 4.2.6 para a Ordenanza UM (Usos Mixtos), o tenor literal da cal é o seguinte:

"Os soares incluídos en tramos de fachada delimitados entre rúas

ILMO. CONCELLO DE BÓVEDA (LUGO)

Tfo.: 982-426006 Fax: 982-426302 Correo electrónico: urbanismo@concellodeboveda.com

arquitecta@concellodeboveda.com

Expte.: 100 /2006

URBANISMO

ARQUIVO: 2.5.1.

adxacentes nos que existan edificacións consolidadas polo menos nas dúas terceiras partes da súa lonxitude serán de ordenación pechada.

As restantes serán de ordenación aberta"

Tal como se requiría na parte dispositiva do acordo da Comisión Provincial de Urbanismo de Lugo, polo que se aprobaba definitivamente o expediente das Normas Subsidiarias de Plan, e co fin de poder contar cun instrumento que achegue un criterio automático para a determinación da modalidade de ordenación (pechada ou aberta), no presente Estudio de Detalle se adopta directamente unha das dúas modalidades de ordenación, suprimindo a outra, para cada un dos tramos de fachada incluídos no seu ámbito.

Todo iso en desenvolvemento e aplicación dos precitados epígrafes 4.1.5 e 4.2.6 das Normas Subsidiarias e tendo en conta a propia configuración de cada quinceiro.

Se grafían as aliñacións interiores en ordenación pechada, segundo as determinacións establecidas polas Ordenanzas en función dos anchos de rúa, co fin de constituír un instrumento de aplicación sinxela e inmediata para a determinación do fondo edificable en cada caso.

Sinálanse igualmente as aliñacións de fachada en ordenación aberta, establecendo a liña determinada polos retranqueos frontais obrigatorios.

Para facilitar a súa función de desenvolvemento e completamento das vixentes Normas Subsidiarias de Plan Municipal, a documentación gráfica do presente Estudio de Detalle elaborouse no posible sobre os planos de ordenación das devanditas Normas.

A continuación especificase a modalidade de ordenación (pechada ou aberta) dos volumes edificados que ha de aplicarse en cada unha das quinceiros delimitadas, para os ámbitos espaciais das Ordenanzas CU (Centro Urbano) e UM (Usos Mixtos).

Quinceiro nº 1. - En esta quinceiro é importante considerar, ademais

ILMO. CONCELLO DE BÓVEDA (LUGO)

Tfo.: 982-426006 Fax: 982-426302 Correo electrónico: urbanismo@concellodeboveda.com

Expte.: 100 /2006

U R B A N I S M O

ARQUIVO: 2.5.1.

do seu grao de consolidación pola edificación e as características de esta, a coexistencia dentro do seu contorno doutras dúas Ordenanzas xunto coa CU e a UM.

Estas dúas ordenanzas son a Dotacional (Ordenanza D), no ámbito da cal se empraza a Casa Consistorial, e a Ordenanza EL: Espazo Libre. A primeira destas zonas corresponde a unha ordenación aberta e a segunda non é edificable, salvo para pequenas construcións como quioscos, cun grao de ocupación mínimo (1% de máxima superficie edificable) e, en todo caso, con modalidade de ordenación evidentemente aberta.

A división do ámbito nas Ordenanzas CU e UM determinará así mesmo a diferenciación entre as ordenacións pechada e aberta que se formula, salvo no fronte á rúa dá Estación que presentará a mesma modalidade de ordenación (pechada) en toda a súa lonxitude aínda que coexisten as dúas ordenanzas.

Así, na Ordenanza Centro Urbano (CU), tanto na fronte edificatorio á Avda. de Alfonso XIII como á Rúa dá Estación, establécese a ORDENACIÓN pechada, en virtude do grao de consolidación da edificación existente, segundo o disposto no apartado 4.1.5 da Normativa das Normas Subsidiarias.

Non obstante o anterior, no lindeiro entre esa Ordenanza CU e o espazo libre (EL) existente ante a Casa Consistorial, deberá deixarse un retranqueo lateral mínimo de 4,00 metros, como se grafía no correspondente plano nº 5.

Dado que non toda este quinteiro é de ordenación pechada, non se configura o patio de quinteiro ao que se alude no apartado 4.1.4.3 da Normativa da Ordenanza CU, polo que neste ámbito non se permitirá maior fondo edificable en planta baixa que en plantas altas, debendo construírse toda a edificación co mesmo fondo de 16 metros grafiado (**e 18 metros nun tramo de 25 metros da Rúa da Estación grafiado**). Deste modo evítase a visualización dende os espazos públicos (ordenanzas D e EL) dunhas fachadas traseiras desordenadas e con edificacións menores de

ILMO. CONCELLO DE BÓVEDA (LUGO)

Tfo.: 982-426006 Fax: 982-426302 Correo electrónico: urbanismo@concellodeboveda.com

arquitecta@concellodeboveda.com

Expte.: 100 /2006

U R B A N I S M O

ARQUIVO: 2.5.1.

baixa calidade compositiva e estética.

Pola contra, no ámbito de aplicación da Ordenanza Usos Mixtos (UM), establécese a ORDENACIÓN aberta, así mesmo en función do grao de consolidación da edificación existente (apartado 4.2.6 de Normativa), salvo, como xa queda dito, no tramo de fachada lindante coa Ordenanza CU pola Rúa dá Estación, que será en ordenación pechada, pegando a construción neste lindeiro de colindancia, tal como está actualmente edificado.

Neste espazo de ordenación aberta se grafía a aliñación de fachada, que deberá respectar un retranqueo obrigatorio de 5,00 metros á aliñación definida polo plan.

En cumprimento do previsto no apartado 3.4.6 da Normativa das Normas Subsidiarias, relativo aos paramentos descubertos, deberá darse tratamento de fachada a todos os paramentos ao descuberto, podendo se, para tal efecto, abrir ocos no paramento correspondente ao lindeiro entre as ordenanzas CU/EL, co fin de adecuar a súa configuración compositiva á dunha fachada principal mellorando así a imaxe estética destas edificacións dende os espazos públicos.

Quinteiro nº 2: Dado o grao de consolidación da edificación e a configuración e dimensións do ámbito, a modalidade adoptada para esta quinteiro será a de ORDENACIÓN PECHADA.

Por aplicación estrita dos apartados 4.1.5 e 4.2.6 da Normativa das Normas Subsidiarias, a ordenación da edificación procedería ser aberta nos tramos de fachada correspondentes ás rúas Dr. López Lallana e á paralela á vía do ferrocarril. Non obstante, as proporcións da quinteiro e a prescrición de ordenación pechada nas outras dúas rúas do seu perímetro, requiren a ordenación pechada do conxunto para unha mellor configuración compositiva deste, constituíndose no seu interior un patio de quinteiro, que poderá edificarse segundo o disposto nos apartados 4.1.4.3 e 4.2.4.3 da Normativa das Normas Subsidiarias Municipais.

Esta determinación fundaméntase no previsto na Normativa

ILMO. CONCELLO DE BÓVEDA (LUGO)

Tfo.: 982-426006 Fax: 982-426302 Correo electrónico: urbanismo@concellodeboveda.com

Expte.: 100 /2006

U R B A N I S M O

ARQUIVO: 2.5.1.

das Normas Subsidiarias, apartados 4.1.6 (Ordenanza CU) e 4.2.7 (Ordenanza UM), o tenor literal do cal é o seguinte:

"ORDENACIÓN SINGULAR"

Calquera ordenación poderá substituírse por outra, a xuízo municipal e logo de Estudo de Detalle, cando se trate de conxunto urbano singular ou quinteiro dedicada a usos residenciais ou dotacionais, sempre e cando non se supere o aproveitamento resultante de presente ordenanza.

Polo tanto, nos tramos de fachada á rúa Dr López Lallana e á paralela á vía do ferrocarril, establécese tamén a ordenación pechada, pero o aproveitamento limitarase a unha edificabilidade de 1,30 m²/m², que é a máis restritiva que a Normativa das Normas Subsidiarias establece nas dúas Ordenanzas intervinientes no ámbito (apartados 4.1.4 para Ordenanza CU e 4.2.5 para Ordenanza UM).

Prodúcese unha discontinuidade nos fondos edificables en altura, debido ás diferentes determinacións establecidas ao respecto polas Normas Subsidiarias para cada unha das Ordenanzas intervinientes no ámbito desta quinteiro (Centro Urbano e Usos Mixtos). Así, en Ordenanza Centro Urbano (CU) o fondo edificable é de 16 metros en rúas de anchura maior ou igual de 8 metros, mentres que na Ordenanza de Usos Mixtos (UM), o fondo edificable é de 18 metros para rúas de ancho maior ou igual a 12 metros.

Quinteiro nº 3. - En esta quinteiro, a pesar da súa reducida dimensión, son de aplicación dous Ordenanzas: a CU (Centro Urbano) e a CA (Casco Antigo). Está composta por unha edificación de 3 plantas e un soar vacante.

O espazo non edificado correspóndese con Ordenanza CA, de ordenación pechada, polo que a modalidade que se determina para esta quinteiro é a de ORDENACIÓN PECHADA.

Quinteiro nº 4: Esta quinteiro regúlase polas Ordenanzas CU (Centro Urbano) e CA (Casco Antigo), ambas as dúas con ámbitos

ILMO. CONCELLO DE BÓVEDA (LUGO)

Tfo.: 982-426006 Fax: 982-426302 Correo electrónico: urbanismo@concellodeboveda.com

arquitecta@concellodeboveda.com

Expte.: 100 /2006

URBANISMO

ARQUIVO: 2.5.1.

superficiais similares.

Atendendo a esta condición, así como polo grao de consolidación e tipoloxía da edificación existente (practicamente do 100% e en ordenación pechada, respectivamente), a modalidade edificatoria que se establece para esta quinteiro é a de ORDENACIÓN pechada.

Quinteiro nº 5: Trátase dunha quinteiro de superficie moi reducida que presenta edificación consolidada en ordenación pechada na práctica totalidade da súa lonxitude de fachada.

A Ordenanza de aplicación nesta quinteiro é a CA: Casco Antigo. Polo tanto, a modalidade da edificación será a de ORDENACIÓN PECHADA.

Quinteiro nº 6: Esta quinteiro, a segunda en superficie, despois da M-1, regúlase polas Ordenanzas CU (Centro Urbano) e CA (Casco Antigo). O ámbito superficial da primeira é moi superior ao da segunda. En concreto, a superficie regulada pola Ordenanza CU supón case o 80% do total do quinteiro.

As súas características dimensionais, así como as da tipoloxía e grao de consolidación da edificación existente, formulan a necesidade de establecer dous tipos de modalidade de ordenación (aberta ou pechada) da edificación.

No ámbito de aplicación da Ordenanza CA: Casco Antigo, coa edificación existente en ordenación pechada e ocupando o 100% da lonxitude de fachada, establécese a modalidade de edificación en ORDENACIÓN PECHADA.

Así mesmo, no ámbito de Ordenanza CU (Centro Urbano), establécese a ORDENACIÓN PECHADA nos seus tramos de fachada á Avda. Alfonso XIII e á aquela que parte desta ata a rúa do Campo, sensiblemente en prolongación da rúa dá Filgueira, en virtude do grao de consolidación da

ILMO. CONCELLO DE BÓVEDA (LUGO)

Tfo.: 982-426006 Fax: 982-426302 Correo electrónico: urbanismo@concellodeboveda.com

Expte.: 100 /2006

U R B A N I S M O

ARQUIVO: 2.5.1.

edificación existente. Por razóns análogas ás argumentadas para a Quinteiro nº 1, non se permitirá maior fondo edificable en planta baixa que en plantas altas, debendo construírse toda a edificación co mesmo fondo de 16 metros grafiado.

No resto do ámbito de Ordenanza CU ha de fixarse a ORDENACIÓN ABERTA atendendo ao escaso grao de consolidación existente.

Mantense así mesmo o criterio adoptado para a ordenación aberta na quinteiro nº 1, grafiando a aliñación de fachada que deberá respectar un retranqueo obrigatorio de 5,00 metros á aliñación definida polo plan.

3.2. - ORDENACIÓN DOS VOLUMES EDIFICABLES

A dimensión das alturas máximas de cornixa, fixadas polas Normas Subsidiarias en 7,50 metros para edificacións de 2 plantas e en 10,50 metros para 3 plantas, formula dúbidas de interpretación no cumprimento do requirimento de pendente máxima de cuberta (establecida no 60%) cando non se esgota a altura máxima permitida. Neste caso, que se produce con frecuencia posto que as alturas máximas resultan un tanto excesivas para o número de plantas a que corresponden, habida conta de que a altura libre de planta é habitualmente de 2,60 metros, os problemas fórmulanse ao non coincidir a altura máxima de cornixa coa altura do forxado horizontal do teito da última planta anterior á cuberta, debido a razóns puramente construtivas, xa que o voladizo de cornixa se executa habitualmente prolongando as viguetas ou as vigas do forxado (segundo que a estrutura sexa paralela ou ortogonal á fachada, respectivamente), ou ben construíndo unha "falsa cornixa", o que non é habitual.

O ideal, para unha mellor ordenación dos volumes edificados, sería que as construcións esgotasen a altura de cornixa máxima permitida

ILMO. CONCELLO DE BÓVEDA (LUGO)

Tfo.: 982-426006 Fax: 982-426302 Correo electrónico: urbanismo@concellodeboveda.com

arquitecta@concellodeboveda.com

Expte.: 100 /2006

URBANISMO

ARQUIVO: 2.5.1.

polo plan e que, dende ela, se iniciase a pendente da cuberta, apuntando á cumbrera cunha inclinación non superior ao 60% (30,96°). Pero, cando non é así, para definir cá l é a sección máxima permitida a ocupar pola edificación no plano ortogonal á liña de fachada principal, introdúcese o concepto de LINEA ENVOLVENTE MÁXIMA DA edificación, que constitúe o gálibo que non poderá ser superado en ningún caso pola edificación, salvo por elementos de coroación tales como chemineas, antenas, etc. Ademais de estar inscrita nesta liña envolvente máxima, salvo os aleiro, que poden superala, como se reflicte nos esquemas que se citan máis adiante, a edificación deberá verificar que a pendente da cuberta non supere o 60% permitido (30,96°).

Nos esquemas incluídos no plano nº 6 se grafía a devandita liña envolvente máxima da edificación, contemplando a resolución de diversos casos que poden presentarse, así como a circunstancia de que se esgote a ou non a altura máxima de cornixa permitida.

4. - TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

Tras o trámite de información pública, o Concello Pleno, en sesión celebrada o 28 de agosto de 2006, adoptou o acordo de aprobar definitivamente o presente Estudio de Detalle introducindo dúas modificacións, consecuencia de dúas alegacións presentadas que se estimaron total ou parcialmente, desestimando as demais.

As devanditas modificacións corresponden á variación da aliñación posterior nun tramo de 25 metros da rúa da Estación (ordenanza Usos Mixtos) e da aliñación de fachada nun pequeno tramo da rúa Real na quarteiro nº 4 (ordenanza Casco Antigo).

Os precitados cambios se grafían nos planos números 4 BIS e 5

ILMO. CONCELLO DE BÓVEDA (LUGO)

Tfo.: 982-426006 Fax: 982-426302 Correo electrónico: urbanismo@concellodeboveda.com

Expte.: 100 /2006

U R B A N I S M O

ARQUIVO: 2.5.1.

BIS, que substitúen, respectivamente, aos planos números 4 e 5 inicialmente elaborados.