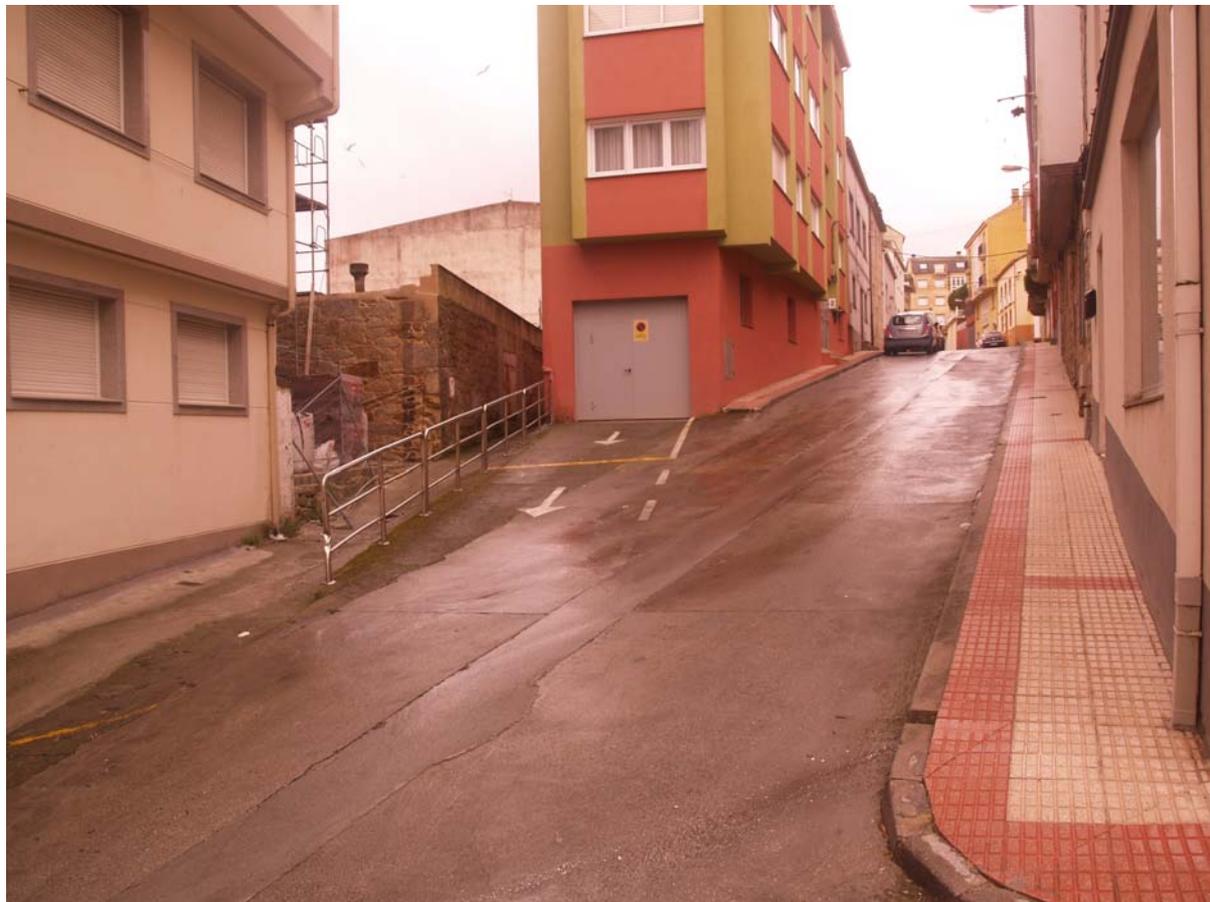


ESTUDIO DE DETALLE

CON REGULARIZACIÓN Y REAJUSTE DE RASANTES

MEJORA DE ACCESIBILIDAD EN LA CONFLUENCIA DE LAS

CALLES VISTA ALEGRE, CANTÓN Y RÚA ALFREDO BRAÑAS



JUNIO 2019

PROMOTOR

ROYMAR PESCA S.L.

TÉCNICO REDACTOR

JAVIER LÓPEZ CABANA (COAG 1.582)
JOSÉ MANUEL BELLO CASTRO (COAG 2.378)

INDICE

MEMORIA

1. DATOS GENERALES
 - 1.1 PROMOTOR
 - 1.2 TÉCNICOS REDACTORES
 - 1.3 OBJETO DEL ENCARGO
2. MARCO NORMATIVO
3. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL
4. PROPUESTA DE URBANIZACIÓN
5. TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

PLANOS

1. PLANOS DE INFORMACIÓN
2. PLANOS DE PROPUESTA

1. DATOS GENERALES

1.1 PROMOTOR

El promotor del Estudio de Detalle es la sociedad Roymar Pesca S.L. con NIF B-70.379.094 y domicilio la C/ Galería nº10, CP 15.117, de Laxe, representada por D. Roberto Barcia Toja, con DNI 79.317.207-M y domicilio en la dirección anterior.

1.2 TÉCNICOS REDACTORES

Los técnicos redactores son D. JAVIER LÓPEZ CABANA, arquitecto colegiado nº 1.582 del COAG, y D. JOSÉ MANUEL BELLO CASTRO, arquitecto colegiado nº 2.378 del COAG.

1.3 OBJETO DEL ENCARGO

El presente Estudio de Detalle tiene como finalidad la regularización de las rasantes actuales en la zona de confluencia de las calles Vista Alegre, Cantón y Rúa Alfredo Brañas del Concello de Laxe, con el objetivo de mejorar sensiblemente los acuerdos de las diferentes rasantes que confluyen en el ámbito, y mejorándose con ello la accesibilidad y la calidad urbana del espacio.

En la actualidad se produce una situación fraccionada y poco funcional, producto de diferentes intervenciones en el viario urbano que no se coordinaron en su momento, lo que ha generado una situación poco adecuada.

Además hay que destacar que los promotores del Estudio de Detalle están terminando la construcción de un edificio de uso Hotelero, que tiene su acceso principal por esa zona y, por tanto, generará importantes flujos de personas y vehículos en dicho ámbito por lo que se considera importante el reajuste para facilitar dichos tránsitos sin ocasionar problemas en la zona y mejorándose las condiciones actuales de accesibilidad.

Por último, resaltar que en las condiciones particulares de la licencia concedida para la construcción del Hotel, en el apartado 11.2 se expone:

“por parte do interesado deberase completar pola súa conta a conexión aos servizos urbanísticos necesarios, garantindo a correcta conexión da súa instalación de saneamento a rede municipal separativa de fecais/pluviais; a solución da súa fronte á fachada posterior, na zona de uso público, executarase en continuidade coa rúa: materiais e pendentes, e replanearase coa aprobación do técnico municipal previamente a súa execución.”

Por tanto, el Estudio de Detalle tiene como objetivo principal tratar de unificar las rasantes de la zona posterior de la edificación hotelera con el fin de simplificar y mejorar las circulaciones rodadas y peatonales en la zona de confluencia de las calles, así como las condiciones de accesibilidad de las edificaciones del entorno, al mismo tiempo que se realizan las obras necesarias de conexión con los sistemas de alcantarillado y pluviales municipales.

2. MARCO NORMATIVO

La normativa de aplicación está encabezada por la normativa autonómica, en concreto la Ley 2/2016 de 10 de febrero, del Suelo de Galicia y el Reglamento de dicha Ley, que se aprueba con el Decreto 143/2016 de 22 de Septiembre, así como el Plan General de Ordenación Municipal de Laxe.

2.1 LEY 2/2016 DEL SUELO DE GALICIA

En el artículo 79 de la LSG se establece:

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.

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 este caso el Estudio de Detalle solo pretende realizar ajustes en las rasantes de los viales del ámbito, igualando los perfiles de dos viales anexos que, en la actualidad, se encuentran a diferentes cotas, produciendo un desnivel entre ambos que dificulta su utilización y es preciso proteger ante caídas.

2.2 DECRETO 143/2016 REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

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:

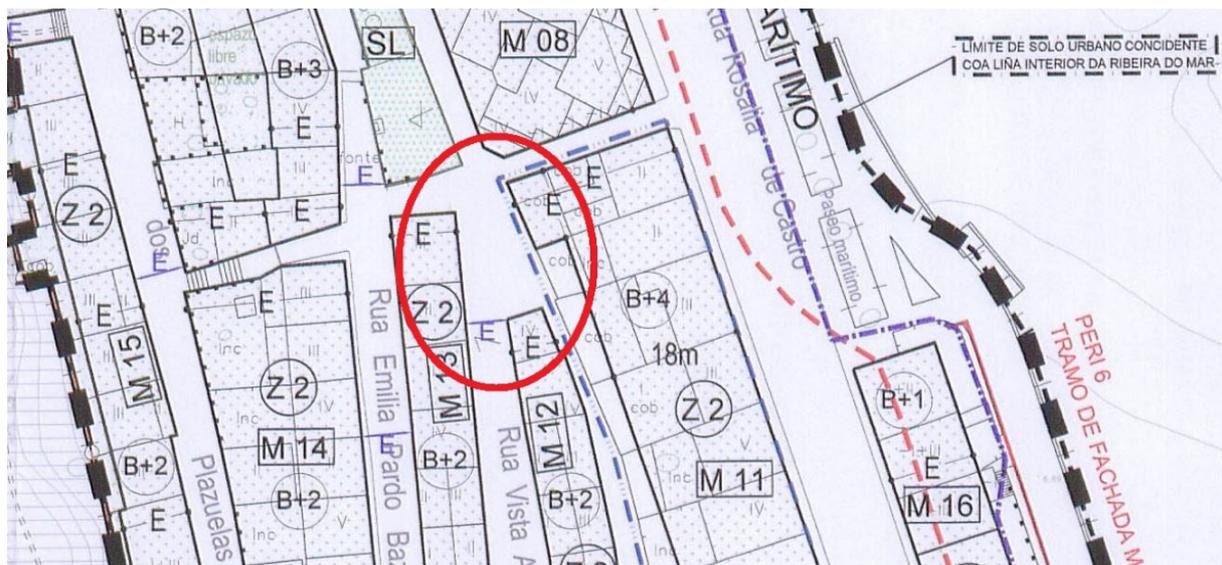
a.1) Establecimiento de las alineaciones y rasantes, cuando no estén fijadas en el plan al que completen, respecto de los viarios que en aquel se contemplan.

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 realizaba.

2.3 PLAN GENERAL MUNICIPAL

En el Plan General Municipal de Laxe la zona de actuación se encuentra en el interior del Suelo Urbano Consolidado y la superficie afectada pertenece a los Sistemas Generales Viarios del casco urbano.



DETALLE DEL PLANO SU-1.2 DEL PXOM. CALIFICACIÓN DEL SUELO

Los apartados del PXOM que regulan las condiciones de los sistemas generales viarios son:

TÍTULO II: NORMAS XERAIS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I: DISPOSICIÓN XERAIS

Artigo 27.

1. Son as que fixan as condicións mínimas dos servizos de pavimentación, abastecemento de auga, saneamento, subministración de enerxía eléctrica, alumado público e rede de telecomunicacións, independentemente das condicións especiais que poidan determinar os plans parciais, plans de sectorización, plans especiais e/ou proxectos de urbanización.

2. Serán de aplicación obrigatoria para a totalidade das redes de infraestruturas, redes de servizos e vías urbanas que se executen.

CAPÍTULO II: VIAIS

Artigo 29.

1. As vías de tránsito rodado clasifícanse nas seguintes categorías e os seus largos, computados entre arestas exteriores ou en cintado de beirarrúas, no seu caso, serán:

a) Vías arteriais integradas no sistema xeral territorial, cun largo mínimo de 10 metros.

b) Vías principais de circulación, con largo mín. de 8 metros.

*c) **Vías secundarias** de circulación rodeira cunha largura mínima de 6 metros ou mesmo menor naqueles casos en que exista unha considerable consolidación.*

Artigo 30.

Os viais executaranse de forma que reúnan as condicións axeitadas ao seu carácter de tránsito.

Artigo 32.

1. A evacuación de augas residuais e pluviais realizarase preferentemente mediante sistema separativo.

Artigo 151: Clases de sistemas xerais.

En particular dentro do PXOM de LAXE determínanse os seguintes sistemas xerais:

a) Sistema xeral viario, comprende o conxunto de infraestruturas e terreos destinados á comunicación por medio de transporte rodado afectos á estrutura xeral e orgánica da ordenación do territorio que establece o Plan xeral, conforme ao modelo que adopta para o termo municipal.

Artigo 157: Condicións xerais da rede urbana do sistema viario.

1. O sistema viario do municipio de LAXE ven regulado polo disposto nestas normas. Todas as vías da rede deberán ter calzada pavimentada, estar dotadas de bordiños de beirarrúa ou outro sistema que delimite a zona peonil e dispor dos sistemas de drenaxe e escorrentía segundo as normas específicas tipo que se elaboren.

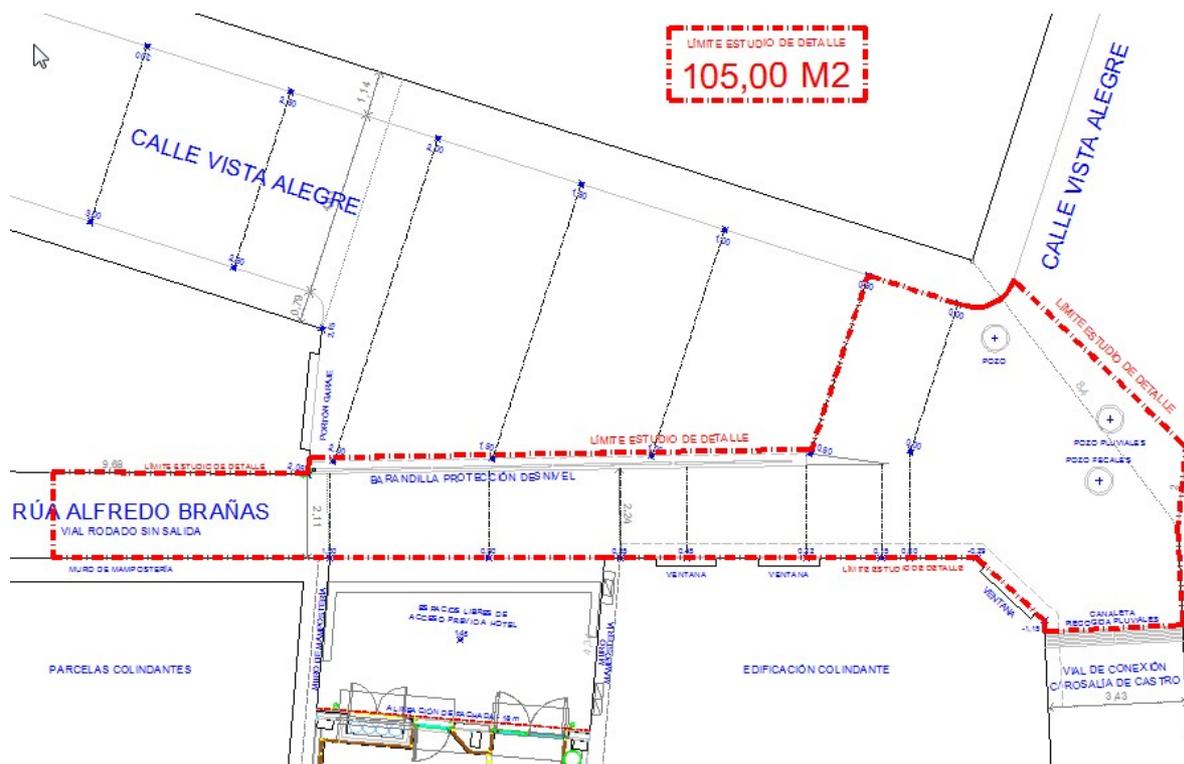
Entendemos que la zona de actuación pertenece al tipo "C", vías secundarias.

3. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

En la actualidad la confluencia de las calles Vista Alegre, Cantón y Alfredo Brañas presenta un problema de encuentros entre las diferentes rasantes que confluyen en esa zona en la que se han ido adaptando las pendientes de los diferentes viales a las necesidades de acceso de las edificaciones y a las pendientes acusadas que existen en la zona.

Como consecuencia de esto nos encontramos con una configuración de rasantes fragmentadas que presentan el mayor inconveniente en los encuentros entre la rampa formada por la calle Vista Alegre y el acceso a la estrecha Rúa Alfredo Brañas donde se forma una trinchera con desniveles variables entre ambas rasantes lo que ha obligado a instalar una barandilla de protección peatonal en el encuentro entre ambas rasantes.

Las rasantes actuales reducen mucho el espacio disponible para las circulaciones rodadas y peatonales y dificultan su utilización.

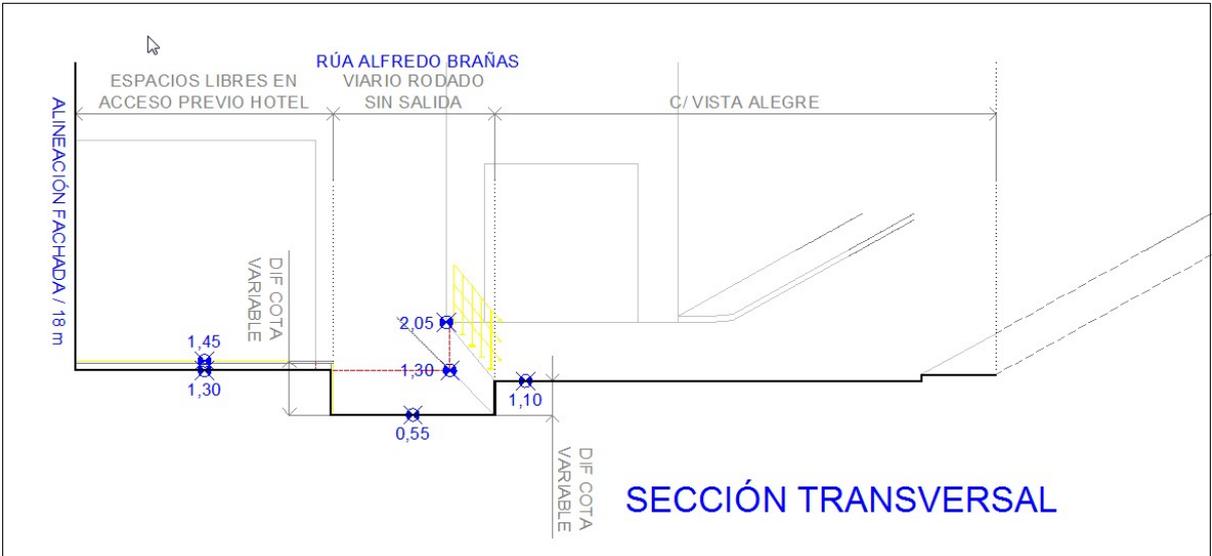
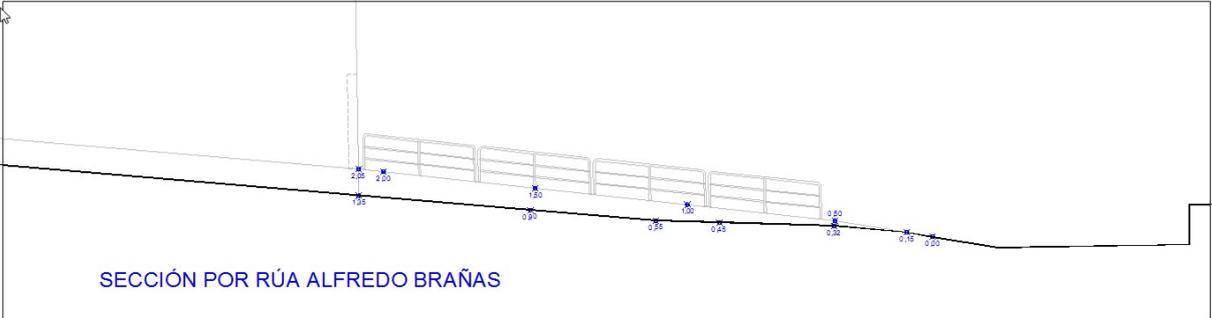


El ámbito que se incluye en el Estudio de Detalle recoge la parte de la Rúa Alfredo Brañas que transita por delante de la parcela del Hotel y se prolonga la intervención en el tramo que asciende a continuación del hotel para poder ejecutar un encuentro entre rasantes mas suavizado.

El ámbito se prolonga calle abajo y recoge la zona de intersección de los diferentes tramos de la Calle Vista Alegre hasta los pozos de saneamiento que son los indicados para acometer parte de las canalizaciones del Hotel, tanto de pluviales como de saneamiento.

Debido a las obras necesarias para realizar las acometidas de saneamiento a los pozos indicados con la ejecución de las zanjas que permitan trazar las pendientes adecuadas, se plantea, también, prolongar dichas instalaciones en el tramo, calle arriba, de la Rúa Alfredo Brañas, con el fin de que se puedan continuar en el futuro dichas instalaciones si se ejecutan obras en dicha calle o los edificios existentes las precisan.

La superficie total del ámbito que recoge el Estudio de Detalle es de 105,00 m².



En estas secciones se pueden apreciar las diferentes rasantes existentes y los desniveles entre la Calle Vista Alegre y Alfredo Brañas.

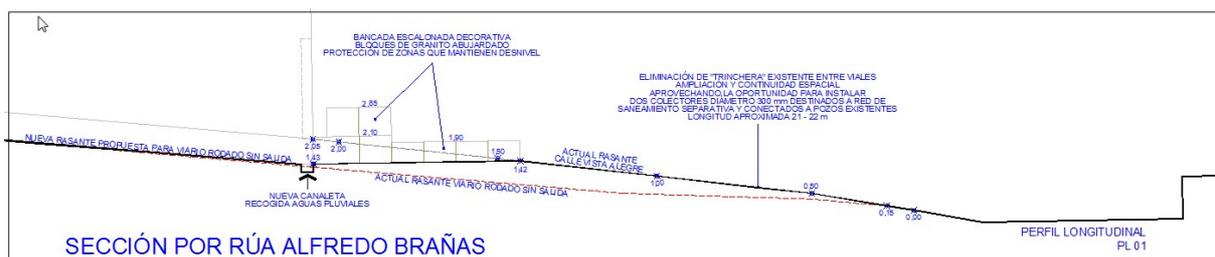
4. PROPUESTA DE URBANIZACIÓN



En la propuesta que se refleja en este Estudio de Detalle se propone la regularización de las rasantes de las calles Vista Alegre y Alfredo Brañas, proponiendo una solución de continuidad espacial, eliminando al máximo posible el desnivel existente entre ambas vías, e incorporando espacialmente al ámbito el espacio que ocupa la pequeña plaza que conforma el retranqueo de la edificación de uso Hotelero y por la que se produce su acceso principal, mejorándose la funcionalidad y la accesibilidad, tanto rodada como peatonal, y proponiendo un nuevo tratamiento de pavimentación entre la Rúa Alfredo Brañas y la fachada del Hotel.

Al mismo tiempo, como resulta necesario realizar las obras de conexonado del Hotel a las redes municipales de saneamiento y por tanto es preciso ejecutar las zanjas que discurren desde el solar hasta los pozos situados en la confluencia de las calles Vista Alegre y Cantón, se propone la ejecución del tratamiento unitario de pavimentación en superficie de la zona hasta los encuentros con las aceras y edificaciones existentes.

Las nuevas pavimentaciones que se proponen en el Estudio de Detalle para los viales que se modifican en su rasante son, por una parte un pavimento de baldosa hidráulica para la Rúa Alfredo Brañas hasta la zona de influencia de la placita de acceso al Hotel y un pavimento de hormigón en el resto de esta calle y los encuentros con la Calle Vista Alegre, en continuidad con el pavimento actual de dicha calle.



JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS

LEY DEL SUELO DE GALICIA

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. **Se reajustan rasantes.**
- b) Ordenar los volúmenes edificables. **No es el caso.**
- c) Concretar las condiciones estéticas y de composición de las edificaciones. **No es el caso.**

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

- a) Alterar el destino urbanístico del suelo. **Se mantienen los usos.**
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico. **No es el caso.**
- c) Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas. **Se mantienen las superficies destinadas a viales.**
- d) Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrollen o completen. **No se contempla la apertura de nuevas vías.**
- e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso. **No es el caso.**
- f) Parcelar el suelo. **No es el caso.**
- g) No tener en cuenta o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan. **No se incumple ninguna limitación establecida en el PXOM.**
- h) Establecer nuevos usos y ordenanzas. **No es el caso.**

Por lo tanto el Estudio de Detalle cumple con las condiciones impuestas para dicho instrumento de Planeamiento por la Ley del Suelo de Galicia.

NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD

Los espacios de dominio público deben cumplir con las condiciones fijadas en el decreto 35/2000 de 28 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Accesibilidad en la Comunidad Autónoma de Galicia, y con lo establecido en el DB-SUA del Código Técnico de la Edificación.

El Estudio de Detalle no interviene en las rasantes de los viales principales existentes por lo que no se justificará el cumplimiento de las normas citadas.

Los ajustes que se realizan en la rasante de la calle Alfredo Brañas tienen como finalidad igualar dichas rasantes a las del vial principal adyacente, la calle Vista Alegre, con la intención de conseguir un espacio continuo entre las dos calles que mejore su funcionalidad y las condiciones de accesibilidad peatonal y rodada de la confluencia de las calles.

5. TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

La tramitación de este Estudio de Detalle se ajustará a lo estipulado en la Ley 2/2016, de 10 de Febrero, del Suelo de Galicia, así como al reglamento que la desarrolla (RLSG, Decreto 143/2016).

Artículo 80. Formulación y aprobación de los estudios de detalle.

1. Los estudios de detalle podrán ser formulados por los ayuntamientos, por la Administración autonómica, por otros órganos competentes en el ámbito urbanístico y por los particulares legitimados para hacerlo.

2. 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.

Artículo 76. Plazos para la aprobación de instrumentos de planeamiento de desarrollo de iniciativa particular.

1. El plazo máximo para resolver sobre la aprobación inicial de planes de desarrollo de iniciativa particular será de tres meses, a contar a partir de su presentación en el registro general del ayuntamiento. Transcurrido este plazo sin que hubiera recaído resolución expresa, se entenderá otorgada la aprobación inicial del correspondiente instrumento de planeamiento.

2. 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.

3. No se aplicará el silencio administrativo positivo cuando los planes o instrumentos contuvieran determinaciones contrarias a la ley, los planes de superior jerarquía o los instrumentos de ordenación del territorio.

En el RLSG, artículo 194, se establece:

Artículo 194. Formulación y aprobación de los estudios de detalle.

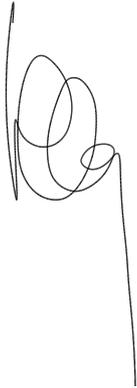
1. Los estudios de detalle podrán ser formulados por los ayuntamientos, por la Administración autonómica, por otros órganos competentes en el ámbito urbanístico y por los particulares legitimados para hacerlo (artículo 80.1 de la LSG).

2. 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 (artículo 80.2 de la LSG).

A la vista del resultado de la información pública, el órgano municipal los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resultasen pertinentes (artículo 80.2 de la LSG). Los plazos para su aprobación definitiva serán los establecidos en el artículo 76 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y artículo 187 de este reglamento (artículo 80.2 de la LSG).

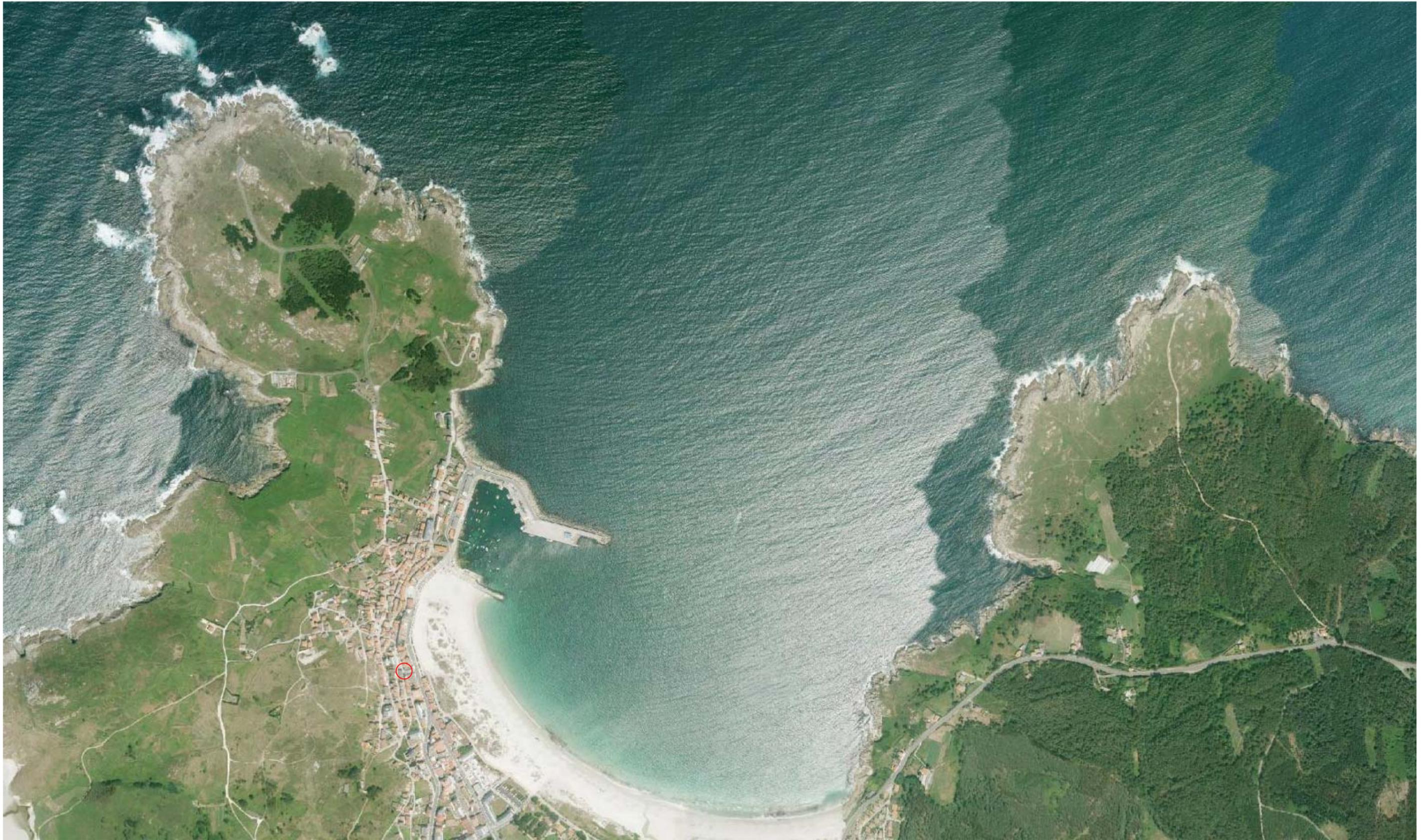
LAXE, JUNIO 2019

JAVIER LÓPEZ CABANA



JOSÉ MANUEL BELLO CASTRO





ESTUDIO DE DETALLE CON REGULARIZACIÓN Y REAJUSTE DE RASANTES
MEJORA DE ACCESIBILIDAD EN CONFLUENCIA DE CALLES VISTA ALEGRE, CANTÓN Y ALFREDO BRAÑAS

PROMOTOR
ROYMAR PESCA S.L.

TÉCNICOS REDACTORES
JAVIER LÓPEZ CABANA ARQUITECTO COAG 1.582
JOSÉ MANUEL BELLO CASTRO ARQUITECTO COAG 2.378

CONCELLO DE LAXE
JUNIO 2019

URB 01

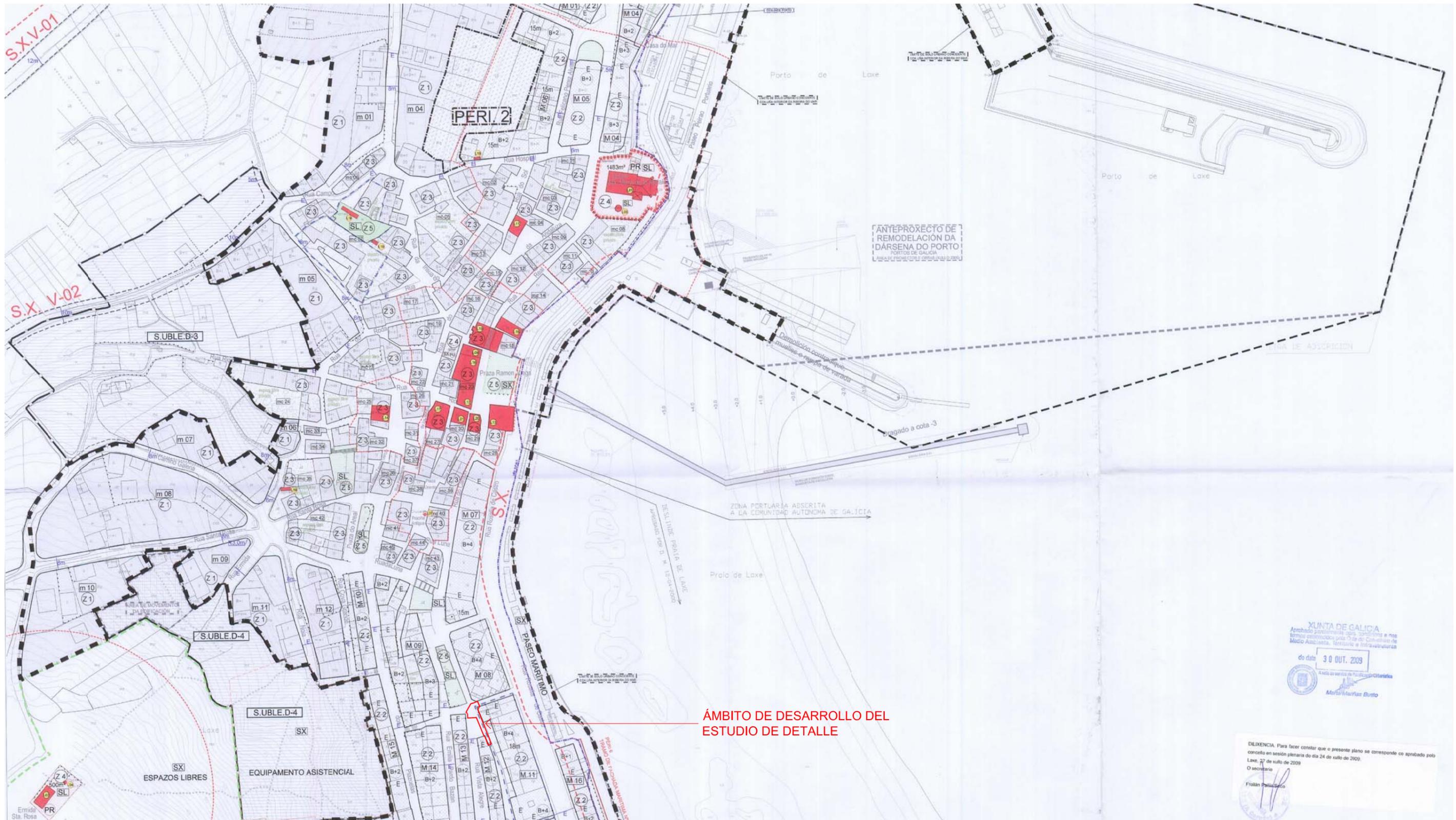
SITUACIÓN SOBRE PNOA ORTOFOTO



**ESTUDIO DE DETALLE CON REGULARIZACIÓN Y REAJUSTE DE RASANTES
MEJORA DE ACCESIBILIDAD EN CONFLUENCIA DE CALLES VISTA ALEGRE, CANTÓN Y ALFREDO BRAÑAS**

PROMOTOR	TÉCNICOS REDACTORES	CONCELLO DE LAXE
ROYMAR PESCA S.L.	JAVIER LÓPEZ CABANA	JUNIO 2019
	JOSÉ MANUEL BELLO CASTRO	
	ARQUITECTO COAG 1.582	
	ARQUITECTO COAG 2.378	

URB 02 **EMPLAZAMIENTO SOBRE IGN BASE Y PNOA ORTOFOTO**
ÁMBITO DE ACTUACIÓN



**ESTUDIO DE DETALLE CON REGULARIZACIÓN Y REAJUSTE DE RASANTES
MEJORA DE ACCESIBILIDAD EN CONFLUENCIA DE CALLES VISTA ALEGRE, CANTÓN Y ALFREDO BRAÑAS**

PROMOTOR
ROYMAR PESCA S.L.

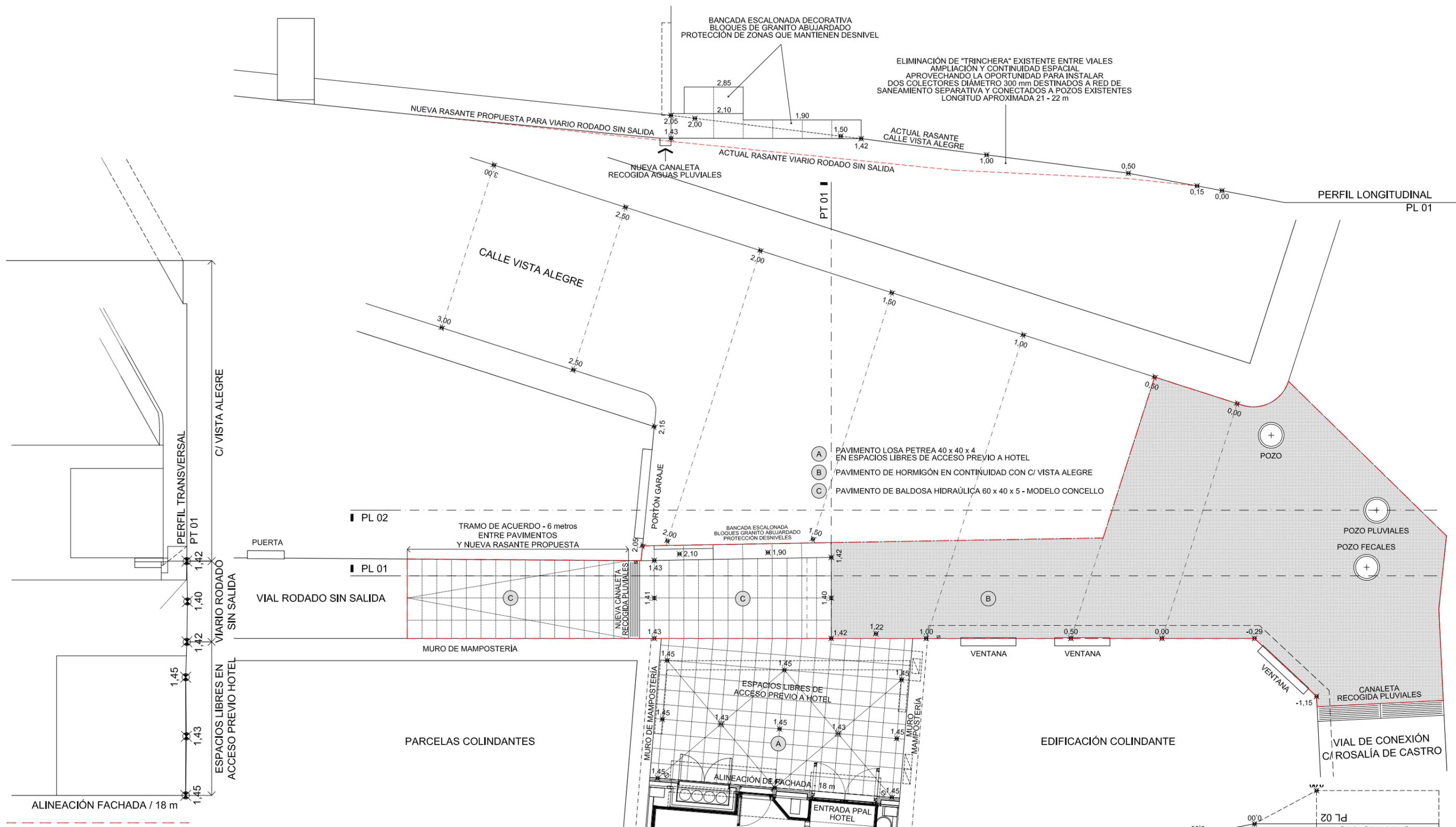
TÉCNICOS REDACTORES
JAVIER LÓPEZ CABANA
JOSÉ MANUEL BELLO CASTRO

ARQUITECTO COAG 1.582
ARQUITECTO COAG 2.378

CONCELLO DE LAXE
JUNIO 2019

URB 03

INFORMACIÓN URBANÍSTICA - PXOM LAXE
USOS PORMENORIZADOS
PLANO SU - 1.2



ÁMBITO DE ACTUACIÓN
105,00 m²

ESTUDIO DE DETALLE CON REGULARIZACIÓN Y REAJUSTE DE RASANTES
MEJORA DE ACCESIBILIDAD EN CONFLUENCIA DE CALLES VISTA ALEGRE, CANTÓN Y ALFREDO BRAÑAS

PROMOTOR
ROYMAR PESCA S.L.

TÉCNICOS REDACTORES
JAVIER LÓPEZ CABANA ARQUITECTO COAG 1.582
JOSÉ MANUEL BELLO CASTRO ARQUITECTO COAG 2.378

CONCELLO DE LAXE
JUNIO 2019

URB 05

ESTADO REGULARIZADO - PLANTA Y PERF. LONGITUDINALES Y TRASVERSALES
MODIFICACIÓN DE RASANTES

E: 1 / 100