

**ESTUDIO DE DETALLE PARA COMPLETAR Y REAJUSTAR LA RASANTE EN RUA
ESQUIO-CARBALLO**

SITUACION:

RUA ESQUIO -AYUNTAMIENTO DE CARBALLO.

PROMOTOR:

LOGISTICA SAN JUAN SL

REDACTOR:

ARQUITECTURA BARGANTIÑOS SLP colegiado nº30.029

ALFONSO SUAREZ A LVITE arquitecto colegiado nº2824

Julio de 2.016

CONTENIDO:

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- OBJETIVO
- DATOS GENERALES
- DESCRIPCION DEL AMBITO
- SOLUCION ADOPTADA
- NORMATIVA APLICABLE
- ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

3 ANEXO CUMPLIMIENTO ACCESIBILIDAD

4. PLANOS

- PLANEAMIENTO MUNICIPAL
- PLANO CATASTRAL
- FOTOGRAFIA AEREA
- EMPLAZAMIENTO DEL AMBITO
- PLANO TOPOGRAFICO
- ESTADO ACTUAL-PLANTA Y RASANTE-ALZADO SUR
- ESTADO ACTUAL-PLANTA Y RASANTE-ALZADO NORTE
- REAJUSTE: PLANTA Y RASANTE-ALZADO SUR
- REAJUSTE: PLANTA Y RASANTE-ALZADO NORTE

OBJETIVO

El presente estudio de detalle, como documento de planeamiento de desarrollo, se redacta con el objetivo de completar y reajustar la rasante de la Rúa Esquío.

DATOS GENERALES

Técnico Redactor

Arquitecto D. Alfonso Suárez Alvite, colegiado nº: 2824

Promotor

Empresa Logística San Juan S.L. con CIF: B-70153937 y con domicilio en c/Concepción Arenal, nº9-3º, Carballo; C.P.: 15100, Carballo, representada por José Antonio Alonso Regueira con DNI: 76337322T. Propietario de la parcela existente situada entre las calles Vázquez de Parga, Concepción Arenal y Rúa Esquío en la cual desea realizar una edificación. Esta parcela es el resultado de la agrupación de varias parcelas, según Escritura de Agrupación realizada el 27 de Mayo de 2015, con el numero1.286, por el Notario ANDRES-ANTONIO SEXTO PRESAS.

DESCRIPCION DEL AMBITO

Para la delimitación del ámbito se toma el entorno de la Rúa Esquío, situado en Suelo Urbano Consolidado según el PXOM aprobado definitivamente el 4 de Febrero de 2.016 (D.O.G. número 39 de 26 de febrero de 2016). Con respecto a las edificaciones situadas en este ámbito es de aplicación la Ordenanza zonal 2, de Zona residencial intensiva-Vivienda colectiva.

Análisis:

De un análisis realizado a partir de los datos obtenidos podemos destacar que:

- La Rúa Esquío cuenta con una longitud de 32,36 metros y un ancho de 3,90 m, con una pendiente irregular hacia el fondo de ésta superior al 4%.

-La urbanización de la Rúa Esquío se encuentra deteriorada, con irregularidades a lo largo de su trazado, tales como zonas elevadas en los laterales o escalones situados en la vía para dar acceso a los portales de los edificios.

-Con respecto a las edificaciones situadas en la Rúa Esquío, destacan principalmente 3 edificios (según información catastral son de los años 1950, 1955, 1970), estos de uso residencial, los cuales tienen su acceso a plantas altas por esta calle. Estas cuentan con problemas de accesibilidad, tal como se detalla en la información gráfica, encontrándose los portales de acceso a una cota superior a 40cm de la rasante actual.

La problemática descrita justifica el reajuste de la rasante de esta calle que es objeto de este Estudio de Detalle

Anexo fotográfico de la Rúa Esquío

En estas fotos se pone de manifiesto el estado en que se encuentra la calle y los problemas de accesibilidad que existen en los accesos a los portales de los edificios, apareciendo escalones situados en vía pública o bien zonas elevadas a lo largo de su trazado, por lo que se hace necesario completar y reajustar la rasante de PGOM para esta calle, a fin de ajustarse a la realidad física de la misma.

Vista dese calle Colon



Portal final de C/ Esquío



Portal Garaje



Vista de la Rúa Esquío



Levantamiento Topográfico:

Para hacer el planteamiento necesario para completar la rasante de esta vía, no contemplada en el PGOM, se ha realizado un levantamiento topográfico por parte del Ingeniero Técnico Agrícola José Antonio Seoane Ferrereiro, colegiado 1.409. En el levantamiento realizado podemos comprobar ciertas divergencias con las cotas del PXOM, hasta cierto punto lógicas, pues las cotas reflejadas en el PXOM carecen del detalle de una medición específica, a continuación se refleja los puntos más significativos:

- La cota reflejada en el PXOM en Vázquez de Parga es de 103,94 y en levantamiento topográfico es de 103,66 (en la acera)
- La cota reflejada en el PXOM en calle Colon es de 106,57 y en levantamiento topográfico es de 106,65
- La cota reflejada en el PXOM más próxima al limite de la Rúa Esquío es de 105,28 y en levantamiento topográfico en e la alineación de la Rúa Esquío es de 105,20

Titulares Catastrales:

A continuación, se indican las referencias catastrales de las edificaciones y parcelas que dan frente a la Rúa Esquío.

- EDIFICIO RUA COLON Nº 9- ESQUINA CON RUA ESQUIO (EDIFICACION)
 - o 5248715NH2854N0001ZY

- RUA ESQUIO Nº3 (EDIFICACION)
 - o 5248714NH2854N0001SY
 - o 5248714NH2854N0002DU
 - o 5248714NH2854N0003FI
 - o 5248714NH2854N0004GO
 - o 5248714NH2854N0005HP

- RUA ESQUIO (SUELO- FORMA PARTE DE PARCELA AGRUPADA)
 - o 5248713NH2854N0001EY

- EDIFICIO RUA COLON Nº 10- ESQUINA CON RUA ESQUIO (EDIFICACION)
 - o 5248735NH2854N0001OY

- RUA ESQUIO Nº6 (EDIFICACION - SUELO)
 - o 5248705NH2854N1001WR
 - o 5248705NH2854N1002ET
 - o 5248705NH2854N1003RY
 - o 5248705NH2854N1004TU
 - o 5248705NH2854N1005YI
 - o 5248705NH2854N1006UO
 - o 5248705NH2854N1007IP
 - o 5248705NH2854N1008OA
 - o 5248705NH2854N1009PS
 - o 5248705NH2854N1010IP

SOLUCION ADOPTADA

Para completar las determinaciones del PGOM, en relación a las rasantes de esta calle, se hace necesario definir esta rasante. Los aspectos que se tienen en cuenta para completar y fijar la rasante se basan en conseguir la accesibilidad a los portales de los edificios existentes, los cuales se encuentran a una cota superior a 40cm por encima de la rasante existente. Se pretende además dar uniformidad al trazado de la calle, tanto en la intersección con la Calle Colón que fue objeto de su urbanización recientemente, como eliminando las irregularidades y peldaños existentes a lo largo de su trazado, tal como se detalla en la documentación gráfica anexa .

Basándose en esta circunstancia se estima que la solución idónea es elevar la rasante actual, tomando como referencia los accesos de las edificaciones existentes, permitiendo la accesibilidad de todas las edificaciones que se encuentran actualmente en esta calle.

El PXOM detalla la alineación como existente en esta calle, por las dimensiones de esta, debe de plantearse de plataforma única, en congruencia con las actuaciones llevadas a cabo en el entorno, consiguiendo una correcta integración en el espacio urbano.

El completar y reajustar dicha rasante no ocasiona perjuicio alguno ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes

NORMATIVA APLICABLE

El Estudio de Detalle se redacta en base a las siguientes figuras normativas:

- Plan General de Ordenación Municipal del Concello de Carballo(04/02/2016). (PXOM)
- Real Decreto 2159/78, Reglamento de Planeamiento (R.P.U.)
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre
- Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (L.S.G.)

- **PXOM**

El art. 9 del PXOM contempla que cuando sea necesario reajustar o completar una alineación o rasante se tramitará un estudio de detalle.

El art. 11 detalla que el PXOM puede ser complementado con alguna de las figuras de planeamiento tal como los Estudios de Detalle.

- **Reglamento de Planeamiento:**

La redacción del presente Estudio de Detalle se atenderá a lo convenido en el Reglamento de Planeamiento en sus artículos 65 y 66, referentes a la finalidad y contenido de este instrumento.

Artículo 65.

1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a. Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieran señaladas en el suelo urbano por el Plan general, normas complementarias y subsidiarias de planeamiento o proyecto de delimitación de suelo urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

b. Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes parciales.

c. Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan general o de las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definida en el Plan o norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan general, normas complementarias y subsidiarias, Plan parcial o proyecto de delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

5. En ningún caso podrá producir perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan general, normas complementarias y subsidiarias de planeamiento y Plan parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

Artículo 66.

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan, y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.
3. Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

- **Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**

Artículo 3: Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible

Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. Garantizando el acceso universal de los ciudadanos, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, a los edificios de uso privado y público y a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos, transportes y servicios.

Artículo 25: Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística.

En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

- **Ley del suelo 2/2016 de Galicia**

Los estudios de detalle que podrán ser redactados de oficio por el ayuntamiento así como por los particulares afectados – siendo este el caso -, conforme a lo establecido en la Ley del Suelo de Galicia en su art. 79:

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.*

ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Art. 80 L.S.G.

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.

Art. 76 L.S.G.

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 Carballo, a 3 de julio de 2.016

El arquitecto , D. Alfonso Suárez Alvite
colegiado nº2824

JUSTIFICACION ley 10/2014 y decreto 35/2000

En la ley 10/2014 y el decreto 35/2000 en su artículo 12 "Accesibilidad en espacios públicos de nueva creación" dice que las vías públicas, parques y demás espacios de uso público deberán ser planificados y urbanizados de forma que resulten accesibles para todas las personas. Por ello se justifica el Anexo 1 del **decreto 35/2000** sobre Disposiciones sobre barreras arquitectónicas urbanísticas.

Base 1 -Disposiciones sobre barreras arquitectónicas urbanísticas**Base 1.1: Red Viaria.**

Itinerario peatonal: 1,80 m	(3,90 m)	- CUMPLE-
Pendiente Transversal: 2%	(1%)	- CUMPLE-
Pendiente Longitudinal: 10%	(3% y 1%)	- CUMPLE-

Base 1.2: Elementos de Urbanización.

- Pavimentos duros, antideslizantes y sin resaltes. - CUMPLE-
- Bordillos con cantos redondeados y achaflanados y una altura máxima de 14 cm. - CUMPLE-

JUSTIFICACION Orden VIV/561/2010

En esta orden se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, los cuales deben cumplir:

Artículo 5. Condiciones generales del itinerario peatonal accesible.

1. Son itinerarios peatonales accesibles aquellos que garantizan el uso no discriminatorio y la circulación de forma autónoma y continua de todas las personas

2. Todo itinerario peatonal accesible deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Discurrirá siempre de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo. - CUMPLE-

b) En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas - CUMPLE-

c) En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m. - CUMPLE-

d) No presentará escalones aislados ni resaltes. - CUMPLE-

e) Los desniveles serán salvados de acuerdo con las características establecidas en los artículos 14, 15, 16 y 17.

f) Su pavimentación reunirá las características definidas en el artículo 11.

g) La pendiente transversal máxima será del 2% - CUMPLE-

h) La pendiente longitudinal máxima será del 6%. - CUMPLE-

i) En todo su desarrollo dispondrá de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento. - CUMPLE-

Artículo 11. Pavimentos.

El pavimento del itinerario peatonal accesible será duro, estable, antideslizante en seco y en mojado, sin piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impedirá el movimiento de las mismas. Su colocación y mantenimiento asegurará su continuidad y la inexistencia de resaltes.

-CUMPLE-

Artículo 14. Rampas.

En un itinerario peatonal accesible se consideran rampas los planos inclinados destinados a salvar inclinaciones superiores al 6% o desniveles superiores a 20 cm.

NO EXISTEN

Artículo 15. Escaleras.

NO EXISTEN

Artículo 16. Ascensores.

NO EXISTEN

Artículo 17. Tapices rodantes y escaleras mecánicas

NO EXISTEN

En Carballo, a 3 de julio de 2.016

El arquitecto , D. Alfonso Suárez Alvite
colegiado nº2824