



ANEXO 2:
XUSTIFICACIÓN S. UBLE D-2
TOMO XIII



DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

XULLO 2009
CONCELLO DE LAXE



XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE
TERREITORIO E INFRAESTRUTURAS

P . X . O . M .



CONCELLO DE LAXE
PROVINCIA DE A CORUÑA

DIRECTOR DO EQUIPO:

ALFREDO GARROTE PAZOS

Col.: 1440

ARQUITECTOS COLABORADORES:

MONICA MESEJO CONDE

Col.: 1475

IRIA PÉREZ MIRANDA

Col.: 3194

MEMORIA.

1.- ANTECEDENTES E OBXECTIVO.

O PXOM de Laxe clasifica como solo urbanizable delimitado un sector de solo situado ao norte da Vila, no lugar coñecido como A Agra.

Estes terreos atópanse a unha distancia inferior a 200 metros do límite interior da ribeira do mar. Farase uso, por tanto, da excepcionalidade prevista no art. 32.2.e) da Lei 9/2002 que establece que “ excepcionalmente e logo do informe favorable da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, o plan xeral de ordenación municipal poderá reducir por razóns cumpridamente xustificadas a franxa de protección ata os 100 metros contados desde o límite interior da ribeira do mar”.

A Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, con data de 11 de febreiro de 2009 en relación a redución da franxa de protección neste ámbito, adoptou o seguinte acordo:

“PRIMEIRO: Informar favorablemente a solicitude formulada polo concello no sentido de que os terreos que integran o sector D-2 (S. UBLE D-2) do proxecto do Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Laxe, agás aqueles que se precisan no seguinte punto segundo deste informe, podan ser clasificados como solo urbanizable delimitado.

SEGUNDO: Que os terreos incluídos no sector D-2 (S. UBLE D-2) do citado proxecto do Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Laxe situados a unha distancia inferior a 100 metros do límite interior da ribeira do mar, haberán de ser clasificados como solo rústico de especial protección de costas, e polo tanto excluídos do sector D-2 de solo urbanizable delimitado, sen prexuízo de que se podan adscribir ao novo desenvolvemento urbanístico previsto nos terreos lindantes conforme se dispón nos parágrafos 2.e) e 4 do artigo 32 da Lei 9/20002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia”.

O obxecto do presente documento é o de dar cumprimento a estas dúas cuestións.

2.- SITUACIÓN.

No plano 01 que se anexa, se pode apreciar a situación do ámbito respecto da Vila de Laxe. Trátase duns terreos situados no extremo norte desta vila mariñeira nun área de transición entre o barrio residencial situado sobre a zona portuaria e a península da Insua.

Tal e como se pode apreciar no plano 02, o sector está rodeado en tres cuartas partes do seu perímetro por edificacións. O sur están as vivendas unifamiliares que dan fronte á rúa Agra de Abaixo, o leste edificios plurifamiliares de planta baixa e dúas e tres plantas altas que conforman a rúa Besugueira e polo oeste as vivendas unifamiliares que se desenvolven o longo da rúa da Insua.

3.- DESCRICIÓN DO ÁMBITO.



3.1.-Topografía:

Tal e como se pode apreciar nos planos de información 02 e 03 o ámbito amosa unha pendente descendente en sentido oeste- leste, que se move entre a cota +45 na zona mais alta situada no extremo noroeste e a +20 no lindeiro leste. A topografía constitúese en cinco bancais cunha pendente uniforme que se move en tres cuartas partes do sector no entorno do

8% e que se vai facendo mais accidentada a medida que nos aproximamos ao lindeiro leste, acadando a zona crítica no extremo noroeste.

3.2.- Soleamento.

A orientación e leste, seguindo a estrutura do resto da Vila de Laxe, dando lugar a un bo soleamento.

3.3.- Usos, infraestruturas e edificacións actuais.

Trátase de terreos que estiveron cultivados en épocas precedentes, pero que na actualidade están abandonados e cubertos de maleza constituíndo unha especie de trastenda das vivendas e edificios que rodean a totalidade da zona por tres dos seus lindeiros.

En canto ás edificacións, non existe ningunha dentro do ámbito, somentes existe algún cerramento de fincas de pouco ou nulo valor.

3.4.- Estrutura da propiedade.

Tal e como se pode apreciar no plano 05, a propiedade está sumamente fragmentada. Segundo a información da que dispoñemos, os 17.674 m² que conforman o ámbito están divididos nunhas corenta parcelas e entorno a unhas dezaseis configuran o Sistema Xeral de Zonas Verdes adscrito ó sector. Todas estas parcelas pertencen a máis de trinta propietarios. As maiores teñen en torno aos 1.400m² e as máis reducidas non suman mais de 140m².

4.- POSICIÓN RESPECTO DO DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE.

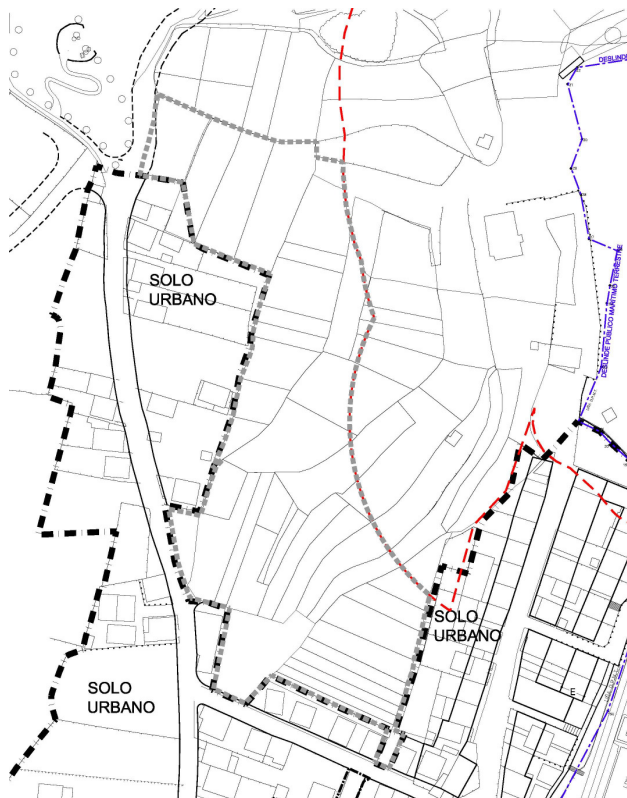
A situación do ámbito obxecto deste estudo na franxa de 200 metros medidos a partires da ribeira do mar, prodúcese pola influencia do deslinde do Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT) do tramo denominado TERMO MUNICIPAL DE LAXE EXCEPTO AS PRAIAS DE LAXE E TRABA, ten o número de expediente C. 27/5-D de abril de 2007 e aínda se atopa pendente de aprobación definitiva, este mesmo tramo está afectado por dous deslindes anteriores menos restritivos que o actual, aprobados polas respectivas Ordes Ministeriais, de 31 de outubro de 1984 e de 27 de decembro de 1969.

Tal e como se pode apreciar no plano 04 que se acompaña, o DPMT enlaza cara o sur có deslinde no tramo portuario. A servidume de protección está a cen metros na zona clasificada actualmente como solo rústico, mentres que na zona posterior do quinteiro con fronte á rúa Besugueira situase a 20 metros debido a que nas Normas Subsidiarias vixentes, que foron aprobadas en 1987, esta zona estaba clasificada coma solo urbano.

É importante ter en conta todo o sinalado nos parágrafos anteriores deste apartado da presente memoria, no que se describen unha serie de feitos relacionados coa posición dos terreos que integran este ámbito respecto da ribeira do mar que lle proporcionan unhas características especiais que poderían xustificar a redución da franxa de protección ata os 100 metros como son:

- A súa posición tras unha franxa de solo urbano consolidado. O que daría lugar, caso de manter os douscentos metros de protección á existencia dunha zona na que segundo a proposta do PXOM, se poderían seguir construíndo edificios en altura de B+3P (con fronte á rúa Besugueira) entre o obxecto da protección que é a costa e o solo destinado a protexela que sería a franxa de protección.

- A existencia das instalacións portuarias no fronte directo do ámbito cara o leste. Isto fai que a franxa costeira que se debe protexer, se atope xa na actualidade artificializada. Ademais a nova zona a urbanizar quedaría no seu caso a unha distancia en liña recta duns 150 metros da dársena e moitísimo mais alonxada da mar aberta.



5.-DESCRIBIÓN DO ENTORNO.

O ámbito está rodeado en tres dos seus bordes por solo urbano, ao leste atópanse unha serie de edificios de vivenda plurifamiliar de planta baixa e dous ou tres andares que dan fronte á rúa Besugueira. O sur está consolidado por vivendas unifamiliares illadas que da fronte a rúa Agra de Abaixo.

Por último no borde occidental correspondente á rúa da Insua a tipoloxía existente é de vivendas unifamiliares illadas e adosadas.



VISTA DO ÁMBITO DENDE O PORTO

5.1.- Edificación

En canto ao tipo de edificación tal e como se describe no apartado precedente, existen dúas realidades diferenciadas:

- Ao leste a rúa Besugueira, que descorre entre as cotas +15 e +17, está consolidada case que nun 100% con edificacións plurifamiliares por ámbalas dúas marxes.

Entre esta rúa e o sector, atópase un cuarteirón denominado no PXOM M01, constituído por edificacións pluri-familiares aliñadas entre medianeiras de planta baixa e dous ou tres andares con patios na parte posterior ocupados por edificacións auxiliares totalmente desordenadas e de escasa calidade construtiva e formal ás que se accede por un camiño de serventío que enlaza coa rúa Agra de Abaixo.



RÚA BESUGUEIRA



VISTA DO ÁMBITO DENDE A RÚA DA INSUA

Na marxe leste desta rúa, atopamos tres mazás denominadas no PXOM M02, M03 e M04 que dan fronte á rúa Besugueira e a unha vía que discorrerá pola parte posterior a cota +10 m. A sección destas mazás están detalladas nos planos do PXOM, de xeito que establécese a altura e o número máximo de plantas en cada un dos frontes e os espazos libres privados.



Estas edificacións, xunto có muro de 5 metros de altura que resolve a diferenza de cota dende a zona portuaria, conforman a primeira liña visual neste extremo da Vila de Laxe. O ámbito obxecto desta memoria queda case que oculto na súa totalidade polas edificacións devanditas.

- Os outros dous bordes do solo urbano cós que linda o ámbito polo sur e polo oeste están ocupados por vivendas unifamiliares de planta baixa e unha planta.



RÚA AGRA DE ABAIXO e CAMIÑO DA INSUA

A rúa Agra de Abaixo que é a que conforma o límite sur amosa unha importante consolidación a base de vivendas unifamiliares illadas que gardan certo orde agás o voluminoso edificio de tres plantas e desproporcionada cubrición que se sitúa na confluencia desta rúa có camiño do Cemiterio (que queda fora de ordenación no PXOM). O igual que no caso anterior a zona posterior que mira aos terreos obxecto desta memoria non destaca polo seu orde, xa que a ela miran os patios traseiros das parcelas nas que se asentan as edificacións.

Ao oeste está a rúa da Insua ou camiño do Cemiterio que se desenvolve entre as cotas +32m e +46m, e que marca o límite visual da ladeira do monte de Santa Rosa. Nesta rúa hai unha serie de vivendas unifamiliares de baixo e unha planta que xeran un gran impacto que mesmo se aprecia dende a entrada ao Concello no límite có municipio de Cabana.

Este impacto prodúcese en gran medida pola súa posición que se apoia nas cotas mais altas do edificado neste extremo da Vila e á existencia dun baleiro entre a súa implantación e as cornixas das edificacións que se sitúan nas cotas mais baixas, producindo unha sensación de “colgue” das edificacións.



5.2.- Infraestruturas e servizos.

Nas rúas que rodean o sector existen as redes urbanísticas básicas que dan servizo ás edificacións existentes.

O PXOM tras realizar un exhaustivo análise da capacidade destas redes establece as necesidades, en cada un dos ámbitos a desenvolver, de reforzalas redes para asumir ás novas previsións residenciais.

No que atinxe a este sector prevense as seguintes ampliacións e reforzos (ver plano 06), que serán sufragados polo mesmo segundo a estratexia de actuación do PXOM.

SANEAMENTO: Para a conexión coa rede de augas fecais e coa rede de pluviais realizaranse dúas novas canalizacións. A rede de fecais será de PVC Ø 315, e pluviais Ø 400, que discorrerán polas rúas Agra de Abaixo, camiño da Besugueira e Real ata o colector da rúa Rosalía de Castro. Esta rede servirá ademais ao ámbito do PERI nº 2.

ABASTECIMENTO: O PXOM prevé dúas novas arterias que dende os depósitos de auga abastezan directamente aos ámbitos residenciais a desenvolver. Unha tubería sairá do depósito novo seguindo o trazado dos viais V01 e V02 abastecendo a os sectores na zona norte da Vila.

O ámbito que nos ocupa conectará con esta canalización no camiño da Insua no extremo sur occidental do ámbito.

ENERXIA ELECTRICA: Cumpre destacar a existencia dunha rede de media tensión que atravesa estes terreos. Esta liña será soterrada e abastecera o sector.

5.3.- Accesibilidade

O sector atópase no extremo noerte da Vila de Laxe bordeado de solo urbano polo este, oeste e sur.

A accesibilidade ao ámbito plantéxase a dúas escalas.

Dunha banda a conexión co sistema xeral viario realízase no extremo norte onde enlaza co vial V-01 que discorre pola ladeira oeste do Monte de Santa Rosa ata conectar coa AC-433.

Por outra banda realízanse tres conexións coa viais circundantes de xeito que a intervención quede perfectamente integrada na malla urbana.

Establécese unha conexión da rúa principal que ordena o ámbito na rúa Agra de Abaixo, e nesta mesma rúa aproveitase unha servidume existente para dar acceso semipeatonal no extremo sur. Ao camiño da Insua ábrense unha serie de rúas de carácter peatonal.

6.-NECESIDADE DE COMPLETAR O SOLO URBANO

Os terreos que bordean o ámbito, con fronte as rúas Besugueira, Agra de Abaixo e Camiño da Insua están clasificados nas vixentes Normas Subsidiarias como SOLO URBANO. Este tratamento coincide dun xeito case que total co previsto no PXOM, dado que estes terreos cumpren cos requisitos do artigo 11º da Lei 9/2002.

Tal e como se pode apreciar no plano 07 que se acompaña, as únicas modificacións na delimitación de solo urbano nesta zona refírense exclusivamente á adaptación da ordenación ao parcelario existente.

Esta delimitación de solo urbano rodea o ámbito que nos ocupa, que queda como unha “chantada” de solo rústico na trama urbana.

Outra consideración a ter en conta é a relativa a topografía do entorno, xa mencionada con anterioridade, posta en relación coas tipoloxías edificatorias que atopamos nas rúas adxacentes.

Así temos as rúas Agra de Abaixo e Camiño da Insua, consolidadas en maior e menor grao con vivendas unifamiliares de baixo e unha planta con uns baixo cubertas de grandes dimensións. Por outra banda no caso da rúa Besugueira, a unha cota máis baixa que o ámbito,

a tipoloxía existente, e prevista no PXOM, é de vivenda colectiva en altura de baixo e tres plantas.

Debido a todo isto as vivendas que se poidan construír no interior de A Agra non van supor un novo impacto engadido, debido a existencia dunha base visual no porto e nos edificios da rúa Besugueira, e unha liña de edificacións a unha cota maior.

A este respecto podemos adiantar en canto á ordenación que as edificacións situaranse na zona máis próxima á Vila quedando tapadas polas edificacións que dan fronte á rúa Besugueira deixando os extremos norte e leste destinados a espazos libres.

7.-PROPOSTA DE ORDENACIÓN

Atendendo aos criterios de ordenación respectuosos co medio e co entorno e de sostibilidade, formúlase a ordenación do sector D-2 do PXOM de Laxe, que se describe a continuación, que foi integrada no documento para aprobación definitiva tal e como se detalla no apartado seguinte.

7.1.-Delimitación do ámbito e conexións exteriores:

Con respecto a documentación recollida na aprobación provisional do PXOM a delimitación do ámbito sufriu pequenos axustes quedando como a continuación se detalla:

- Inclúese a servidume de paso que dende a rúa Agra de Abaixo da acceso ao extremo sueste do ámbito quedando así garantida a súa obtención e a integración desta nova rúa semipeatonal na malla urbana.
- Intégranse no sector tres parcelas de pequenas dimensións con fronte a rúa Agra de Abaixo de xeito que o vial principal, que ordena o ámbito, teña unha conexión directa con esta rúa do casco urbano.
- Mantense o punto de contacto có Camiño da Insua no que se propoñen varias conexións peatonais dando continuidade a unha senda que marca o límite oeste do sector.
- No extremo norte recóllense as parcelas situadas ao norte do solo urbano de xeito que o viario do sector quede completamente integrado na malla urbana volviendo a conectar co camiño da Insua no miradoiro da Cruz.

- No límite norte mantense a delimitación de xeito que quedan excluídos os terreos situados dentro da liña de servidume de protección do dominio público marítimo-terrestre.
- Mantense a delimitación cara o leste nas traseiras do quinteiro M-01.
- Cabe mencionar á exclusión do sector dos terreos situados no extremo norte, quedando integrados na área de reparto como sistema xeral de espazos libres en solo rústico adscrito ao sector. A consecución destes terreos resulta moi importante, debido a que a conexión entre o casco urbano e o gran parque previsto na península da Insua se realice a través dos espazos libres previstos no interior do sector e este sistema xeral, creando un corredor verde que os comunique.
- Con respecto a documentación recollida na Aprobación Provisional con data de marzo de 2008, a delimitación do ámbito sufriu un importante recorte, os terreos situados a 100 metros do límite interior da ribeira do mar exclúense do sector quedando como un sistema xeral de zonas verdes adscrito.

7.2.-Zonificación e usos previstos:

Na ordenación plantexada pódense diferenciar dous ámbitos:

Por un lado os terreos situados ao norte e leste do sector que serán dedicados a espazos libres de carácter local.

Ademais desta zona verde plantexase unha praza de carácter máis urbano na zona próxima á Vila que sirva de polo de atracción. De maneira que os espazos libres non sexan tan só periféricos e se integren na ordenación do ámbito e por ende no casco urbano.

Doutra banda na zona máis próxima ao casco urbano, que se ubica tra-la liña de edificación existente na rúa Besugueira, será onde se situarán as edificacións.

A súa vez se poden distinguir dúas tipoloxías nas edificacións residenciais. na zona máis próxima á rúa Agra de Abaixo e vinculadas á vía principal e a praza admítense vivendas colectivas de baixo e dúas plantas. O resto do ámbito edificable destinarase a vivendas unifamiliares de baixo e unha planta.

da Cruz. Desta rúa principal partirán viais semipeatonais dun carácter similar aos existentes no casco antigo, que servirían de acceso ás edificacións. Na zona leste, estas vías abrirán perspectivas visuais cara o mar.

Na zona oeste da vía principal plantéxase unha ringleira de edificacións entre as que se producirían novos accesos, neste caso peonís, que accederán a outra vía do mesmo carácter que conforme o límite neste borde, respectando unha servidume existente.

Por último, as zonas verdes quedan atravesadas por unhas sendas peonís que seguirán o trazado dos camiños existentes.

7.4.-Equipamento:

Por último imos mencionar a ubicación do equipamento de carácter local que se prevé no sector. Trátase dunha peza singular que rematará a ordenación no límite norte. Establécese para o seu deseño a condición de que non sobresaia sobre a rasante da rúa principal, de xeito que se integre no medio co fin de minimizar o seu impacto. Proponse o uso da súa cuberta como miradoiro.

8.-INSERCIÓN NO PXOM

As determinacións básicas para o desenvolvemento deste sector introdúcese no PXOM por dúas vías:

- a) Por medio do presente ANEXO XUSTIFICATIVO
- b) Nos documentos que integran o PXOM, planos de ordenación, memoria, normativa, estudio económico...

8.1.-DETERMINACIÓN PARA O SOLO URBANIZABLE D-2 RECOLLIDAS NOS DOCUMENTOS DO PXOM:

As determinacións para o desenvolvemento deste sector de solo urbanizable están desenvolvidas no artigo 333^º da Normativa.

Artigo 333: Condicións de ordenación dos sectores de solo urbanizable delimitado.

SECTOR DE SOLO URBANIZABLE DELIMITADO Nº 2 (S. UBLE 2)

1. *Delimitación do ámbito: A delimitación é a establecida nos planos de ordenación. Esta poderá ser reaxustada de oficio ou a instancia de parte, segundo os trámites procedimentais previstos no artigo 62.2 da Lei 9/02.*

2. *Uso global: O uso global previsto é o de vivenda unifamiliar e vivenda colectiva.*

3. *Tipoloxías edificatorias: As tipoloxías edificatorias permitidas son as de edificación aberta e semiaberta.*

4. *Nº máximo de andares: o número máximo de andares será de 2 (B+1P) para as vivendas unifamiliares e 3 (B+2P) nas vivendas colectivas.*

5. *Edificabilidade máxima: A superficie máxima total edificable será de 0,4 metros cadrados edificables por cada metro cadrado de solo.*

6. *Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas: As reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas serán as que se determinen na lexislación urbanística de aplicación no momento de formular o plan parcial.*

7. *Reservas de solo para vivenda suxeita a algún réxime de protección pública: Esta porcentaxe será a que se determine na lexislación urbanística vixente no momento de formular o plan parcial.*

8. *Determinación das conexións cos sistemas xerais existentes e exteriores ó sector.*

- *Sistema xeral viario: Trátase dun sector integrado no casco urbano de Laxe.*

- *Sistema xeral de infraestruturas básicas e de servizos:*

Abastecemento: O PXOM prevé un novo colector dende o depósito novo seguindo o trazado dos viais V01 e V02 que abastecerá aos sectores a desenvolver na zona norte da Vila. Este sector conectará con este colector no Camiño da Insua no extremo sur occidental do ámbito.

Augas fecais: A conexión coa rede de sumidoiros deberá facerse na rúa Rosalía de Castro.

Augas pluviais: A conexión coa rede de pluviais deberá facerse na rúa Rosalía de Castro.

9. *Previsión das obras necesarias para a ampliación e reforzo dos sistemas xerais.*

- *Abastecemento: O sector deberá custear a parte correspondente aos novos colectores de auga previstos no PXOM que se lle imputa no estudio económico-financieiro.*

- *Saneamento: Para a conexión coa rede de augas fecais e coa rede de pluviais realizaranse dúas novas canalizacións, a rede de fecais será de PVC Ø315, e pluviais PVC Ø400, que discorrerán polas rúas Agra de Abaixo, camiño da Besugueira e Real (un percorrido aproximado de 230ml). Esta rede servirá ademais de a este sector de solo urbanizable o PERI nº2.*

10. *Sistemas xerais incluídos ou adscritos á xestión do sector:*

- *Sistema xeral de espazos libres: Adscríbense os sistemas xerais Z.V.-9A e Z.V.-9B.*

11. *Determinacións de execución:*

- *Área de reparto: O sector está integrado como único na área de reparto denominada A.R.UBLE-2. Xunto cós sistemas xerais de zonas verdes Z.V.-9A e Z.V.-9B.*

- *Aproveitamento tipo: 0,255734*

Este aproveitamento tipo deberá ser recalculado si no momento de realizala equidistribución das carga e beneficios da ordenación recollida no Plan Parcial se dese algún dos supostos recollidos no punto 2.5.4. do apartado C- Xustificación das determinacións da memoria.

- *Prazo de aprobación do plan parcial: catro anos a contar dende a entrada en vigor do PXOM*

- *As previsións de urbanización e do cumprimento dos deberes de cesión e equidistribución deberán ser desenvolvidos nos prazos establecidos para o efecto no plan parcial.*

12. *Outras determinacións:*

- *O sistema xeral adscrito ZV-9B atópase a unha distancia igual ou inferior a 100 m medidos dende a ribeira do mar, ne tan so poderán situarse espazos libres, ou equipamentos non edificatorios compatibles có establecido na lexislación de Costas.*

- Cumpríranse as determinacións que sexan de aplicación segundo o establecido no ANEXO 2 "Documentación complementaria ao PXOM para o desenvolvemento urbanístico do solo urbanizable 2".

Ademais no apartado B da Memoria "Descrición da Ordenación" destínase o punto 1 no seu apartado 4 a establecer a modo de ficha unha xustificación é descrición de todos os urbanizables delimitados entre os que se atopa o presente:

Reflectindo para o SOLO URBANIZABLE DELIMITADO Nº2 o seguinte:

SOLO URBANIZABLE 2:

- SITUACIÓN E DESCRICIÓN:

Trátase duns terreos situados no extremo norte da Vila cunha superficie de aproximadamente 1,77Ha que se corresponden cunha gran cantidade de pequenas parcelas dedicadas nuns casos a prados artificiais, cultivos de autoconsumo e mesmo abandonadas e cubertas de maleza e felgos.

Pola súa situación o sector está destinado a completar o tecido urbano entre o Camiño da Insua e as rúas Agra de Abaixo e camiño da Besugueira.

A topografía amosa unha importante pendente descendente en sentido oeste- leste e de aí que para evitar o impacto paisaxístico se deba prever un uso predominante de vivenda unifamiliar de tipoloxía aberta ou semiaberta, con vivendas colectivas en bloques abertos dedicadas en parte a vivendas sometidas a algún réxime de protección pública.

- CARÁCTER DA ACTUACIÓN:

Tal e como se indicou no apartado anterior, a importancia que amosa o desenvolvemento deste sector baséase na súa posición intermedia nun baleiro entre dúas zonas de solo urbano consolidado, polo que do seu axeitado tratamento pódese derivar o adecuado completamento da trama urbana da Vila na zona norte. Ademais da execución do plan parcial derivarase a creación dunha serie de dotacións de espazos libres e equipamentos de carácter local, moi necesarios nesta parte da Vila na que non existe espazo público algún. E a consecución de dous espazos libres de carácter xeral, un ao este e outro ao norte do sector que conectará o gran parque na Insua co solo urbano.

A descrición polo miúdo deste solo urbanizable queda recollida no anexo nº 2 da documentación do PXOM.

- **CONDICIÓN DA ORDENACIÓN:**

Uso global: Vivenda colectiva (máximo un 35%) na zona máis próxima ao casco urbano e unifamiliar no resto.

Tipoloxía edificatoria: Edificación aberta e semiaberta.

Altura máxima permitida: Andar baixo e un andar alto (B+1P) na zona de vivenda unifamiliar e andar baixo e dous andares altos (B+2P) na zona de vivenda colectiva.

Edificabilidade máxima: 0,4m²/m².

- **CONEXIÓN CON S.X. EXISTENTES E EXTERIORES AO SECTOR.**

- *Sistema xeral viario:* Trátase dun sector integrado no casco urbano de Laxe que amosa puntos de contacto coas rúas que o circundan. Non se prevé ningunha obra de reforzo neste senso. O seu acceso principal realizarase dende a nova vía municipal que discorre pola ladeira do Monte de Santa Rosa.

- *Sistema xeral de infraestruturas básicas e de servizos:*

Abastecemento: O PXOM prevé un novo colector dende o depósito novo seguindo o trazado dos viais V01 e V02 que abastecerá aos sectores a desenvolver na zona norte da Vila. Este sector conectará con este colector no Camiño da Insua no extremo sur occidental do ámbito.

Augas fecais: A conexión coa rede de sumidoiros deberá facerse na rúa Rosalía de Castro.

Augas pluviais: A conexión coa rede de pluviais deberá facerse na rúa Rosalía de Castro.

- **PREVISIÓN DAS OBRAS NECESARIAS PARA A AMPLIACIÓN E REFORZO DOS SISTEMAS XERAIS.**

Abastecemento: O sector deberá custear a parte correspondente aos novos colectores de auga previstos no PXOM que se lle imputa no estudio económico- financeiro.

Saneamento: Para a conexión coa rede de augas fecais e coa rede de pluviais realizaranse dúas novas canalizacións, a rede de fecais será de PVC Ø315, e pluviais PVC Ø400, que discorrerán polas rúas Agra de Abaixo, camiño da Besugueira e Real (percorrido aproximado de 230m). Esta rede servirá ademais ao PERI nº2.

- *SISTEMAS XERAIS INCLUÍDOS OU ADSCRITOS AO SECTOR:*

Adscríbese dous espazos libres que servirán de conexión entre o casco urbano e o gran parque previsto na península da Insua cunhas superficies de 2.987m² (ZV-9A) e 8.428m² (ZV-9B)

- *DETERMINACIÓNS DE EXECUCIÓN E PARTICULARES:*

O sector atópase integrado como único na área de reparto A.R. Uble 2, que ten un aproveitamento tipo de 0,255734.

Este aproveitamento tipo deberá ser recalculado si no momento de realiza- la equidistribución das carga e beneficios da ordenación recollida no Plan Parcial se dese algún dos supostos recollidos no punto 3.5.4. do apartado C.

As zonas verdes localizaranse na zona máis próxima á costa minimizando así o impacto das edificacións, xunto cun espazo libre de carácter urbano na zona máis próxima á Vila.

O prazo de aprobación do plan parcial establécese en catro anos a contar dende a entrada en vigor do PXOM.

- *XUSTIFICACIÓN DA REDUCCIÓN DA FRANXA DE PROTECCIÓN DE COSTAS.*

As condicións de ordenación que debe conter o plan parcial que ordene pormenorizadamente este sector se recollen no ANEXO 2 a este PXOM. A comisión Superior de Urbanismo de Galicia informou favorablemente a solicitude de redución da franxa de protección da costa.

8.2.-DETERMINACIÓNS DE CARACTER OBRIGATORIO:

A ordenación reflectida neste documento non se establece con carácter vinculante, pero si imos establecer aqueles parámetros de cumprimento obrigatorio para acadar unha ordenación integrada e respectuosa co entorno:

1. NON SE UBICARÁ NINGUHÁ EDIFICACIÓN NA FRANXA A MENOS DE 100m DA RIBEIRA DO MAR, DESTINANDO ESTES TERREOS A ESPAZOS LIBRES PÚBLICOS.
2. A ORDENACIÓN QUEDARÁ PERFECTAMENTE INTEGRADA NA MALLA URBANA, DANDO CONTINUIDADE AO TECIDO DA VILA.

3. AOS EFECTOS DA INSERCIÓN NO ENTORNO E ACCESIBILIDADE SERÁ OBRIGATORIO ESTABLECER COMO MÍNIMO AS SEGUINTE CONEXIÓNS:

- A VÍA PRINCIPAL ENLAZARÁ COA RÚA AGRA DE ABAIXO E CO CAMIÑO DA INSUA.
- CREESE UN ACCESO SEMIPEATONAL NO EXTREMO SURLESTE APROVEITANDO A SERVIDUME EXISTENTE, CONECTANDO COA RÚA AGRA DE ABAIXO
- CREESE ALGÚN ACCESO DENDE O CAMIÑO DA INSUA.
- A VÍA PRINCIPAL TERÁ CONTINUIDADE FRONTE O MIRADOIRO DA CRUZ CO VIAL V-01 INTEGRANTE DO SISTEMA XERAL VIARIO.
- DARASE CONTINUIDADE A TÓDOLOS CAMIÑOS RURAIS QUE ATRAVESAN O SECTOR.

4. A VIVENDA COLECTIVA, SITUARASE NA ZONA MÁIS PRÓXIMA Á RÚA AGRA DE ABAIXO DETRÁS DAS EDIFICACIÓNS QUE DAN FRONTE Á RÚA BESUGUEIRA.

5. AS RESERVAS PARA VIVENDAS SOMETIDAS A ALGÚN RÉXIME DE PROTECCIÓN SITUARANSE NA ZONA MÁIS PRÓXIMA Á VILA EN TIPOLOXÍA DE VIVENDA COLECTIVA.

6. AS VÍAS SECUNDARIAS, QUE DARÁN ACCESO Á TOTALIDADE DAS PARCELAS, SERÁN PERPENDICULARES Á VÍA PRINCIPAL ABRINDO PERSPECTIVAS CARA O MAR DE XEITO QUE AS RÚAS EXISTENTES NO CASCO ANTIGO DE LAXE.

7. ADEMAIS DOS ESPAZOS LIBRES QUE SE PREVÉN AO NORTE E LESTE DO SECTOR, CREESE NA ZONA PRÓXIMA Á VILA UNHA PRAZA DE CARACTER URBANO QUE SIRVA DE ELEMENTO REPRESENTATIVO DA INTERVENCIÓN.

8. O EQUIPAMENTO SITUARASE COMO UN ELEMENTO SINGULAR A MODO DE REMATE DA EDIFICACIÓN NA ZONA INDICADA NO PLANO DA PROPOSTA DE ORDENACIÓN E NON PODERÁ SOBRESAIR DA RASANTE DA VÍA PRINCIPAL.

A Coruña, xullo 2009

director do equipo

Alfredo Garrote Pazos
Arq. col. 1440 do COAG

arquitectos colaboradores

Mónica Mesejo Conde
Arq. col. 1475 do COAG

Iria Pérez Miranda
Arq. Col 3194 do COAG

PLANOS:

- 01- SITUACIÓN.
- 02- DELIMITACIÓN E REPORTAXE FOTOGRÁFICA.
- 03- TOPOGRAFÍA E PERFILES DO TERREO.
- 04- POSICIÓN RESPECTO DO DOMINIO MARÍTIMO TERRESTRE.
- 05- ESTRUCTURA DA PROPIEDAD.
- 06- REDES DE INFRAESTRUCTURAS.
- 07- PXOM- CLASIFICACIÓN DO SOLO. CALIFICACIÓN E USOS
PORMENORIZADOS DO SOLO URBANO
- 08- PROPOSTA DE ORDENACIÓN.
- 09- PROPOSTA DE ORDENACIÓN: PERFILES E SECCIÓNS.
- 10- PROPOSTA DE ORDENACIÓN: DETERMINACIÓNS OBRIGATORIAS.
- 11- PROPOSTA DE ORDENACIÓN INSERTADA NO PXOM.