

02.MX MEMORIA INFORMATIVA
PARTE I. INFORMACIÓN

1. INTRODUCCIÓN	1
1.1. CONTIDO DO PROXECTO DE INTERESE AUTONÓMICO	1
1.2. TRAMITACIÓN.....	2
2. CONVENIENCIA E OPORTUNIDADE	6
3. DELIMITACIÓN DO ÁMBITO.....	7
3.1. LOCALIZACIÓN	7
3.2. XUSTIFICACIÓN DA IDONEIDADE DO EMPRAZAMENTO	8
4. CARACTERIZACIÓN DO MEDIO	9
4.1. XEOLOXÍA E LITOLOXÍA	9
4.2. TOPOGRAFÍA.....	10
4.3. HIDROLOXÍA	12
4.4. MEDIO BIÓTICO.....	13
5. CARACTERIZACIÓN TERRITORIAL	18
5.1. ANÁLISE DE RISCOS	18
5.1.1. Riscos naturais	19
5.1.2. Riscos antrópicos	22
5.1.3. Riscos tecnolóxicos	23
5.2. USOS E EDIFICACIÓNS	24
5.3. INFRAESTRUTURAS E INSTALACIÓNS	27
6. ESTUDO DA ESTRUCTURA CATASTRAL.....	30
7. SITUACIÓN NO PLANEAMENTO EN VIGOR.....	32
7.1. PLANEAMENTO EN VIGOR	32
8. LEXISLACIÓN SECTORIAL DE APLICACIÓN.....	34
9. AFECCIÓNS CON INCIDENCIA NO ÁMBITO	36
9.1. DERIVADAS DA LEXISLACIÓN DE AUGAS	37

9.2. DERIVADAS DA LEXISLACIÓN DE COSTAS	37
9.3. DERIVADAS DA LEXISLACIÓN DE ESTRADAS	37
9.4. DERIVADAS DA LEXISLACIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL	46
9.5. LIÑAS AÉREAS E DE ALTA TENSIÓN	47
9.6. AFECCIÓN DE DEFENSA	47
9.7. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	48
9.8. LIÑAS DE GASODUTO E OLEODUTO	48

1. INTRODUCCIÓN

1.1. CONTIDO DO PROXECTO DE INTERESE AUTONÓMICO

Un Proxecto de Interese Autonómico (PIA) debe basearse no principio de desenvolvemento sustentábel. Isto implica que as actuacións previstas para a súa integración e ordenación territorial e urbanística se apoiem en catro piares básicos: a sustentabilidade ambiental, a sustentabilidade económica, a mobilidade e accesibilidade sustentábeis e a cohesión social. O obxectivo último é satisfacer as necesidades da poboación e crear «un lugar para vivir».

Segundo o artigo 40 da Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia (LOT), un PIA é un instrumento de intervención directa na ordenación do territorio, destinado a planificar e proxectar actuacións que transcenden o ámbito municipal pola súa incidencia territorial. O mesmo artigo clasifica estes proxectos, segundo o tipo de actuación, en tres modalidades: implantación de dotacións urbanísticas (equipamentos e infraestruturas), creación de solo para vivendas protexidas e creación de solo para actividades económicas.

O presente PIA ten como finalidade a creación de solo destinado a vivendas protexidas (art. 40.2.b da LOT). Enténdese por tal aquel solo integrado en ámbitos obxecto de transformación urbanística promovida e desenvolvida pola consellería competente en materia de vivenda, a través do IGVS e do sector público autonómico, cun destino maioritario á construción de vivendas sometidas a algún réxime de protección pública, debido á demostrada necesidade e á forte demanda social existente.

Por último, cómpre lembrar que o contido mínimo dun PIA vén regulado no artigo 44 —«Contido dos proxectos de interese autonómico»— da LOT.

Artigo 44. Contido dos proxectos de interese autonómico

1. Os proxectos de interese autonómico detallarán as determinacións do plan sectorial que desenvolvan, de ser o caso, e, como mínimo, conterán as seguintes determinacións:

- a) Identificación completa da administración pública, entidade mercantil, persoa física ou xurídica promotora do proxecto e responsable da súa execución.
- b) Identificación da localización das actuacións obxecto do proxecto, de acordo coa delimitación establecida no correspondente plan sectorial, de ser o caso, ou delimitación do ámbito no caso dun proxecto de interese autonómico non previsto, e descrición dos terreos nel comprendidos e das súas características, usos do solo e aproveitamentos existentes e previstos para o seu adecuado funcionamento.

No caso de proxectos de interese autonómico previstos nun plan sectorial, o proxecto poderá, xustificadamente, reaxustar o ámbito delimitado polo plan, sempre que non supoña unha alteración superior ao 10 % del, mesmo cando o reaxuste afecte a clasificación urbanística do solo. En todo caso, no procedemento de aprobación do proxecto deberá darse audiencia ás persoas propietarias afectadas.

- c) Descrición detallada da ordenación e das características técnicas da actuación obxecto do proxecto.

- d) Xustificación da coherencia entre as actuacións proxectadas e as previsións contidas nas Directrices de ordenación do territorio e noutros instrumentos de ordenación do territorio vixentes no ámbito.
 - e) Incidencia no planeamento municipal vixente no termo ou termos municipais en que se asente a actuación, coa indicación das determinacións do dito planeamento que resultarán modificadas conxuntamente coa aprobación do proxecto de interese autonómico.
 - f) Determinación da nova clasificación e cualificación do solo, así como as determinacións de carácter xeral e pormenorizado que, de ser o caso, sexan precisas segundo a clase e a categoría de solo.
 - g) Duración temporal estimada da súa execución e prazos de inicio e remate das obras, desde a entrada en vigor do proxecto de interese autonómico, coa determinación, se é o caso, das fases en que se divida a dita execución.
 - h) Recursos económicos afectados á actuación.
 - i) Estudo da incidencia sobre o territorio físico, afeccións ambientais e paisaxísticas e medios de corrección ou minimización delas.
 - j) Identificación das infraestruturas verdes precisas para mitigar, entre outros, a alteración, a perda e a fragmentación de hábitats e a deterioración de procesos ecolóxicos e servizos ecosistémicos, así como o incremento dos riscos naturais.
 - k) No caso de actuacións de iniciativa privada, obrigas asumidas pola persoa promotora do proxecto e garantías que, se é o caso, se presten e constitúan, en calquera das formas admitidas en dereito, e que deberán incluír, como mínimo, as correspondentes ás obrigas legais derivadas do réxime da clase de solo resultante do proxecto.
- Para tal efecto, a persoa promotora deberá depositar unha fianza equivalente ao 5 % do custo das obras e infraestruturas necesarias para a implantación das actuacións previstas no proxecto ou, de ser o caso, a establecida expresamente pola normativa sectorial correspondente.
- l) Os proxectos de interese autonómico que impliquen a transformación urbanística do solo deberán conter, ademais das determinacións exixidas neste artigo, as que se indican no artigo 68 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, para os plans parciais.
 - m) No caso de que o proxecto de interese autonómico se refira á implantación de equipamentos ou solos destinados a vivendas protexidas ou á realización de actividades económicas, xustificación do cumprimento dos estándares urbanísticos para o solo urbanizable, de acordo co disposto na normativa urbanística vixente.
 - n) Calquera outra que veña imposta por disposicións legais ou regulamentarias.
2. Cando, por razón do seu obxecto, a inclusión dalgunha das anteriores cuestións resulte imposible ou innecesaria para o proxecto de interese autonómico de que se trate, deberá xustificarse debidamente a dita circunstancia.

A estrutura do presente documento desenvolve todas as determinacións esixidas no artigo anterior e inclúe a totalidade da documentación esixida no artigo 45 “Documentación dos proxectos de interese autonómico”.

1.2. TRAMITACIÓN

A Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia (LOT), na súa sección 4ª dedicada aos «proxectos de interese autonómico», define o obxecto, as funcións, o contido e a documentación que debe incorporar un PIA. Ademais, o artigo 47, «Iniciación do procedemento de aprobación dos proxectos de interese autonómico», establece o procedemento para a súa aprobación.

Artigo 47. Iniciación do procedemento de aprobación dos proxectos de interese autonómico

1. No caso de proxectos de interese autonómico previstos, o procedemento de aprobación poderá iniciarse ben de oficio por acordo da consellaría competente na materia obxecto do proxecto ou ben por solicitude das persoas ou das entidades promotoras do proxecto, a cal deberá ir acompañada do proxecto redactado por persoal técnico competente e dirixirse á consellaría competente por razón da materia obxecto do proxecto. Unha vez iniciado o procedemento, seguiranse os trámites previstos no capítulo III do título I.

2. Conforme o disposto nos artigos 41 e 42, no caso de proxectos non previstos será necesaria a previa declaración de interese autonómico. Producida a dita declaración e determinada polo Consello da Xunta a consellaría competente para a tramitación do procedemento de aprobación do proxecto así como, se é o caso, as consellarías que deberán colaborar na dita tramitación, a persoa ou a entidade promotora deberá presentar un borrador de proxecto dirixido á consellaría competente para a tramitación do procedemento de aprobación do plan. No caso de se iniciar de oficio, unha vez presentado o borrador do proxecto, seguiranse os trámites previstos no capítulo III do título I.

Ao tratarse dun PIA non previsto, conforme ao establecido no punto 2 do artigo transcrito, é necesaria a previa declaración de interese autonómico, tal e como se establece nos artigos 41 e 42 da LOT.

Artigo 41. Declaración de interese autonómico

1. No caso de proxectos de interese autonómico non previstos, será necesaria, como requisito previo ao inicio do procedemento de aprobación, a declaración de interese autonómico da actuación que constitúa o seu obxecto.

2. Para os efectos do sinalado no número anterior, as persoas ou as entidades promotoras da actuación solicitaranlle á consellaría competente por razón da materia a declaración de interese autonómico, para o que deberán achegar unha proposta de actuación na que se indiquen, cando menos, as seguintes cuestións:

- a) Descrición do tipo de actuación que se pretende levar a cabo, de acordo co establecido nos números 1 e 2 do artigo 40.
- b) Localización xustificada e ordenación da actuación proposta.
- c) Características nas que se fundamenta o interese autonómico, xustificando e motivando os seguintes aspectos:
 - 1º. Que as actuacións previstas transcendan o ámbito municipal pola súa incidencia territorial, económica, social ou cultural, pola súa magnitude ou polas súas singulares características, que as fagan portadoras dun interese supramunicipal cualificado, sen que sexa suficiente xustificación a súa situación en terreos de varios termos municipais.
 - 2º. Que as actuacións previstas posúan unha función vertebradora e estruturante do territorio, de impulso e de dinamización demográfica, ou que sirvan para desenvolver, implantar ou executar políticas sectoriais previstas na lexislación sectorial, ou que a declaración de interese autonómico é necesaria para garantir a adecuada inserción no territorio das actuacións que constitúen o seu obxecto, a súa conexión coas redes e servizos correspondentes sen menoscabo da funcionalidade dos existentes ou a súa adaptación ao contorno no que se localicen.
- d) Se é o caso, a inadecuación da actuación ao planeamento urbanístico vixente e a imposibilidade de desenvolver a actuación ao abeiro del por falta de previsión ou incompatibilidade coas súas determinacións.
- e) Xustificación da súa adecuación ás Directrices de ordenación do territorio e a outros instrumentos de ordenación do territorio vixentes no ámbito no que se desenvolva o proxecto.
- f) Medios económicos que garantan a viabilidade do proxecto.
- g) Aspectos ambientais que hai que ter en conta.

A declaración de interese autonómico preséntase xunto ao documento do BORRADOR, na carpeta denominada 01.DIA.

Concluída a declaración de interese autonómico, tendo en conta o establecido no artigo 22.2.b) da LOT que establece a necesidade de someter os PIA ao procedemento simplificado de avaliación ambiental estratéxica (dando cumprimento ao establecido no artigo 6 da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental), a tramitación do PIA seguirá o establecido no artigo 55 da LOT, e a entidade promotora presentará un BORRADOR de proxecto xunto co DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉXICO, dirixido ao órgano ambiental. O presente documento dá comezo ao procedemento simplificado de avaliación ambiental estratéxica.

Artigo 55. Procedemento de aprobación dos instrumentos de ordenación do territorio que haxan de someterse a avaliación ambiental estratéxica simplificada.

1. O órgano substantivo, segundo o sinalado na presente lei, remitirá ao órgano ambiental unha solicitude de inicio da avaliación ambiental estratéxica simplificada, acompañada dun borrador do instrumento de ordenación do territorio e dun documento inicial estratéxico, co contido previsto na normativa básica estatal en materia de avaliación ambiental.

O órgano ambiental comprobará, no prazo máximo de dez días hábiles, que a solicitude de inicio inclúe os documentos preceptivos, requirindo, se non fose así, ao órgano substantivo que emende ditas deficiencias, acompañando a documentación sinalada.

2. O órgano ambiental, no prazo de tres meses, a contar desde a recepción da documentación completa, formulará o informe ambiental estratéxico, tras identificar e consultar ás administracións públicas afectadas e as persoas interesadas, que se pronunciarán no prazo máximo de dous meses.

No caso de que a consellería tramitadora non fose a consellería competente en materia de ordenación do territorio, esta haberá de ser consultada neste momento.

3. O órgano ambiental, tendo en conta o resultado das consultas realizadas, determinará no informe ambiental estratéxico se o instrumento de ordenación do territorio ten ou non efectos significativos sobre o medio ambiente. En caso de non contemplar efectos significativos, devandito instrumento poderá aprobarse nos termos que o propio informe estableza, previos os trámites previstos nos números 4 a 8 deste precepto.

No caso de que o instrumento de ordenación do territorio puidese ter efectos significativos sobre o medio ambiente, o órgano ambiental determinará que debe someterse a unha avaliación ambiental estratéxica ordinaria. Neste caso, o órgano ambiental elaborará o documento de alcance do estudo ambiental estratéxico, tendo en conta o resultado das consultas realizadas, notificando esta decisión á persoa promotora, xunto co documento de alcance e o resultado das consultas realizadas, para que elabore o estudo ambiental estratéxico e continúe coa tramitación prevista nos números 3 e seguintes do artigo anterior.

4. O informe ambiental estratéxico remitirase no prazo de quince días hábiles para a súa publicación no «Diario Oficial de Galicia», sen prexuízo da súa publicación na sede electrónica do órgano ambiental.

5. A consellería tramitadora do instrumento de ordenación do territorio procederá á súa aprobación inicial e someterao a información pública durante o prazo dun mes, mediante anuncio que se publicará no «Diario Oficial de Galicia», no boletín oficial da provincia correspondente e no Portal de transparencia e Goberno aberto da Xunta de Galicia.

A documentación sometida a información pública abarcará todos os documentos integrantes do expediente tramitado.

6. Igualmente, notificarase individualmente a todas as persoas titulares catastrais dos terreos afectados e darase audiencia ás deputacións provinciais e ás entidades

loais sobre as que incida o instrumento, solicitándose ás administracións públicas competentes os informes sectoriais preceptivos, sen prexuízo da solicitude noutro momento procedemental dos informes sectoriais que procedesen, de conformidade co previsto na súa normativa reguladora.

Simultaneamente ao trámite de información pública, haberá de solicitarse, no seu caso, informe ás empresas subministradoras sobre a suficiencia das infraestruturas e dos servizos existentes e previstos, que haberán de emitilo no prazo máximo dun mes.

Transcorrido o prazo de tres meses sen que se comunicaron os informes autonómicos e municipais solicitados, entenderanse emitidos con carácter favorable.

7. Á vista do resultado dos trámites de audiencia e de información pública, así como dos informes emitidos, introduciranse as modificacións ou as correccións que procedan no instrumento tramitado, elaborándose a proposta final do instrumento de ordenación do territorio.

No caso de que se introducisen modificacións que determinen un cambio substancial do documento inicialmente aprobado, abrirase un novo trámite de información pública.

8. Cumprimentados os trámites dos números anteriores, procederase acordo co establecido nos números 9 e seguintes do artigo anterior.

2. CONVENIENCIA E OPORTUNIDADE

A evolución do sector inmobiliario durante os últimos 16 anos é perfectamente coñecida. En primeiro lugar, pasouse a maior crise que coñecese neste sector, que provocou a quebra e suspensión de pagos de numerosas empresas promotoras e entidades financeiras como consecuencia do esborralle absoluto do mercado (anos 2009 a 2015) con, na práctica, unha paralización total.

No ano 2016, iniciouse a reactivación do sector, comezándose por uns poucos operadores que contaban con fondos propios a desenvolver promocións en localizacións moi selectivas e sempre en parcelas clasificadas como solo urbano consolidado.

Durante o seguintes oito anos, a produción de vivendas tanto no ámbito nacional como no autonómico situouse moi por baixo das necesarias como consecuencia da evolución natural da poboación, e así mesmo, hai que poñer de manifesto a nula actividade dos operadores privados en novos desenvolvementos de solo, polo investimento que conlevan, os longos prazos de tramitación e a falta de financiamento.

Todo iso, levou á situación actual, que reiteradamente se pon de manifesto en todos os foros relacionados co sector, nos medios de comunicación, e que constitúe unha das maiores preocupacións da poboación: a falta de vivenda a prezo alcanzable tanto en venda como en aluguer e a existencia demostrada dunha forte demanda social da mesma.

Así, o Instituto Galego da Vivenda e Solo, como organismo encargado na Comunidade Autónoma de intervir no mercado da vivenda e na regulación da mesma, ten intención de acometer coa maior urxencia cantas actuacións sexan necesarias para garantir á poboación uno dos seus dereitos fundamentais: o dereito a unha vivenda digna a prezo alcanzable, tal e como recolle o Art. 47 da Constitución Española: “Todos os españois teñen dereito a gozar dunha vivenda digna e adecuada. Os poderes públicos promoverán as condicións necesarias e establecerán as normas pertinentes para facer efectivo este dereito, regulando a utilización do solo de acordo con o interese xeral para impedir a especulación”.

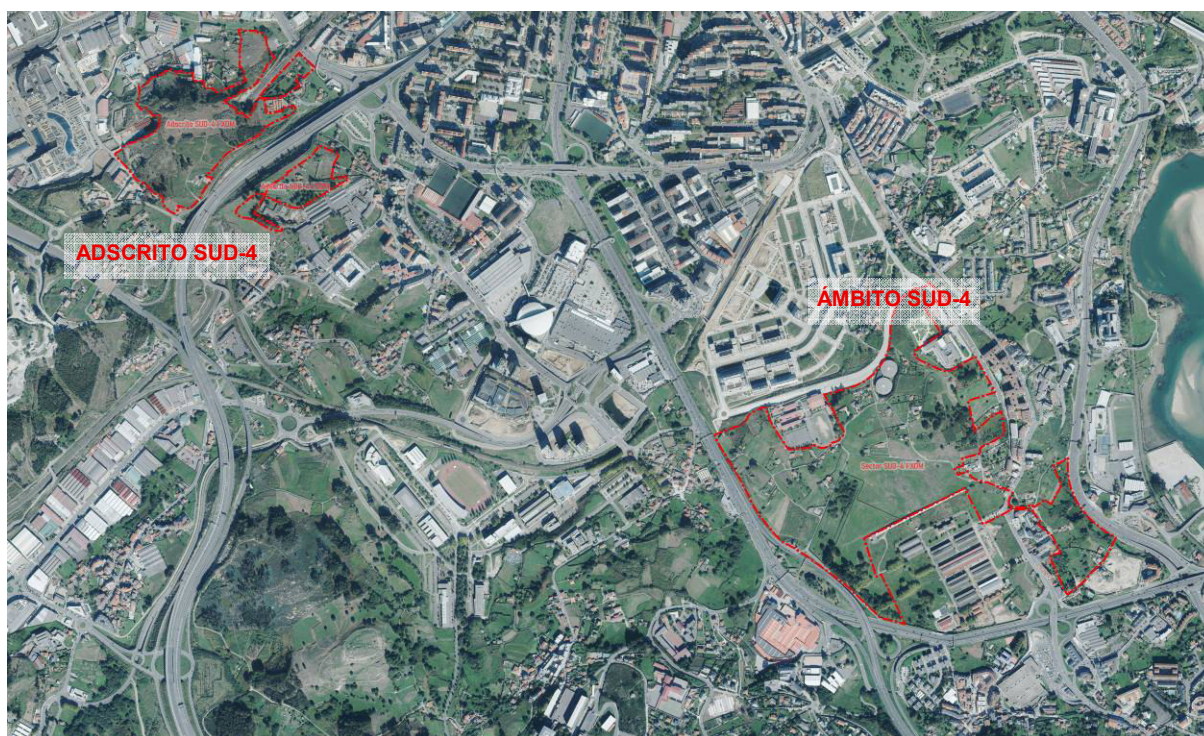
O camiño máis eficaz para a xeración de solo é o desenvolvemento dun PLAN DE INICIATIVA AUTONÓMICA, cuxo ámbito se corresponde co das áreas metropolitanas da comunidade autónoma (e por tanto de carácter supramunicipal), e que non desenvolve ningún Plan Sectorial anterior, é dicir, trátase dun Plan de Interese Autonómico NON PREVISTO.

3. DELIMITACIÓN DO ÁMBITO

3.1. LOCALIZACIÓN

O ámbito de solo urbanizable SUD-4, a desenvolver mediante o PIA, sitúase entre a Avenida Alfonso Molina (AC-11), vía principal de acceso a cidade de A Coruña, que conecta o centro urbano coa área metropolitana, e na que conflúen tamén os accesos da Autopista AP-9 e a Avenida da Ponte Paxase (AC-12). A Ponte Pasaxe se sitúa ao leste do ámbito, actúa como nodo de comunicacións clave, conectando diferentes áreas da cidade e facilitando o acceso dende o sistema urbano da Ría do Burgo. Ao sur, destaca a antiga fábrica de armas transformada na Cidade das TIC, un polo tecnolóxico que busca impulsar a innovación e o desenvolvemento empresarial na contorna. Polo norte, atópase o barrio de Xuxán, unha zona residencial en expansión e de recente urbanización.

Os sistemas xerais adscritos, correspondente ao parque de San Cristovo das Viñas, localízanse ao oeste do ámbito SUD-4. Estes Sistemas Xerais non se integran dentro do ámbito ordenado, nin se inclúen no cómputo edificatorio nin de aproveitamento do PIA, dado que nos son obxecto de ordenación pormenorizada neste documento, e se inclúen a efectos de cumprimentar o modelo territorial do e as reservas do PXOM nas condicións específicas que afectan ao ámbito do SUD-4, discriminando as zonas de Espazos libres e as de Equipamento. Con todo, a súa materialización futura deberá tratarse de forma independente ao solo Urbanizable, a través dalgún dos mecanismos establecidos na lexislación urbanística para a obtención dos sistemas xerais. En calquera caso, ó tratarse de ámbitos adscritos vinculados a este sector, deberán ser tidos en conta para os efectos da tramitación ambiental do presente PIA.



Fonte: Elaboración propia. Delimitación do ámbito de actuación na ortofoto do PNOA.

3.2. XUSTIFICACIÓN DA IDONEIDADE DO EMPRAZAMENTO

No estudo previo realizado polo IGVS sobre as posibilidades de intervención da Xunta de Galicia para o desenvolvemento das actuacións urxentes de xeración de solo residencial apto para a promoción de vivendas sometidas a algún tipo de protección nas oito áreas metropolitanas máis importantes de Galicia, incorpórase a área de A Coruña. No devandito estudo, identificáronse os sectores de solo urbanizable de uso residencial identificados no PXOM de A Coruña:

- A. SUD 3 “Martinete” cunha superficie bruta de 276.743,11 m²
- B. SUD 4 “Monte Mero” cunha superficie bruta de 561.374,72 m².
- C. API 037 – PE P37 “Campus Universitario” cunha superficie bruta de 65.338 m².
- D. API N33 – POL N33.1- POL N33.2 – POL N34.1 – POL N32.2 – POL N 34.3 “Barrio del birloque” cunha superficie bruta de 82.863,38 m²

En Novembro de 2024, o IGVS realizou outro estudo analizando, de forma pormenorizada, os sectores de solo urbanizable SUD 3, SUD 4, API 037 – PE P37 e API N33 – POL N33.1- POL N33.2 – POL N34.1 – POL N32.2 – POL N 34.3 para determinar o máis adecuado para a construción de vivendas en réxime de protección.

O devandito estudo, tras o análise das características dos sectores, conclúe que o sector SUD-4 permitiría a construción dun maior número de vivendas (3.582 vivendas), a diferenza dos outros: o SUD 3 permite 631 vivendas e o API037 – PE P37 permite 328 vivendas.

Este estudo previo, onde se analizou pormenorizadamente cada un dos ámbitos, conclúe que o sector SU-4 é o mais adecuado para o desenvolvemento do PIA.

O ámbito ten unha superficie total no PXOM de 561.374 m²: o sector inclúe 402.062 m² e o sistema xeral adscrito 159.312 m².

Dende o punto de vista catastral o ámbito se adapta ao parcelario, evitando introducir dentro do propio ámbito pequenas porcións de parcelas; incluíndo polo tanto parcelas enteiras e partes de parcela de dimensión suficiente para facilitar a súa xestión no proxecto de expropiación e de parcelamento. O estar nun entorno altamente urbanizado, a base catastral ten unha alta coordinación coa cartografía municipal e coa realidade física propiamente.

Ademais o ámbito corresponde plenamente co sector de solo urbanizable SUD-4 Monte Mero do PXOM de A Coruña (Modificado polo PIA do Novo CHUAC), polo que soamente se prevén axustes menores permitidos pola lexislación sectorial, e dicir, inferiores ao 10% da superficie do ámbito.

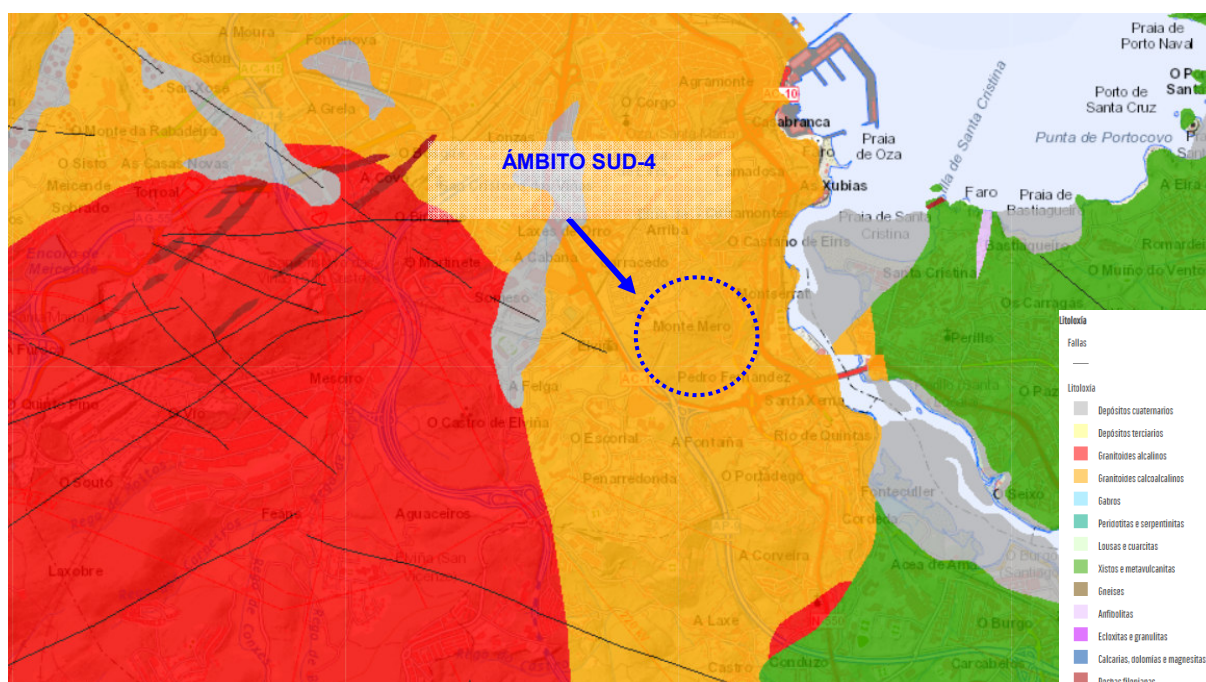
4. CARACTERIZACIÓN DO MEDIO

O Concello de A Coruña conta cunha superficie de 37,83 km², situado na provincia de A Coruña, polo norte limita co océano atlántico, ao suroeste co municipio de Arteixo, ao leste co municipio de Oleiros e a ría de A Coruña, e ao sur co municipio de Culleredo.

O ámbito do PIA está situado na zona sur da cidade de A Coruña, conformado polos terreos da ladeira oeste e sur do Monte Mero, nun espazo existente entre a Avenida de Alfonso Molina (AC-11), a cidade das TIC, a avenida da Pasaxe, e o barrio de Xuxán.

4.1. XEOLOXÍA E LITOLOXÍA

Segundo o establecido no visor de información xeográfica da Xunta de Galicia, os solos comprendidos no presente PIA están compostos integramente por granitoides calcoalcalinos de idade herciniana. Trátase dun granito de dúas micas, con textura granular media a grossa, pertencente ao batolito galaico, amplamente distribuído na comarca da Coruña.



Fonte: Visor de Información Xeográfica de Galicia. Litoloxía.

Trátase dun material que presenta unha boa competencia mecánica, sendo apto para cimentacións directas en zonas onde aflora a rocha sa. Con todo, é frecuente a presenza dun manto de alteración superficial (saprolito), cun espesor variable que pode alcanzar entre 2 e 5 metros, composto por materiais graníticos parcialmente descompostos. Estes niveis superiores poden dar lugar a saburra granítica, que resulta susceptible de provocar asentamentos diferenciais se non se retira ou reforza de maneira axeitada nas fases de execución.

Este tipo de substrato permite en xeral cimentacións directas, mais é recomendable a realización de estudos xeotécnicos previos para determinar a capacidade portante efectiva e a profundidade da rocha competente. A morfoloxía suavemente ondulada do ámbito e a natureza granítica do substrato ofrecen condicións favorables para o desenvolvemento urbano, tanto desde o punto de vista da estabilidade do terreo como da drenaxe natural.

Cómpre sinalar que os terreos graníticos conteñen trazas naturais de uranio, presente en minerais accesorios como zircon, monacita ou apatito. Como consecuencia, pode producirse a emisión de gas radon, un risco recoñecido en boa parte do territorio galego. Por tanto, será necesario aplicar medidas preventivas de protección fronte ao radon nos futuros proxectos edificatorios, conforme á normativa vixente.

4.2. TOPOGRAFÍA

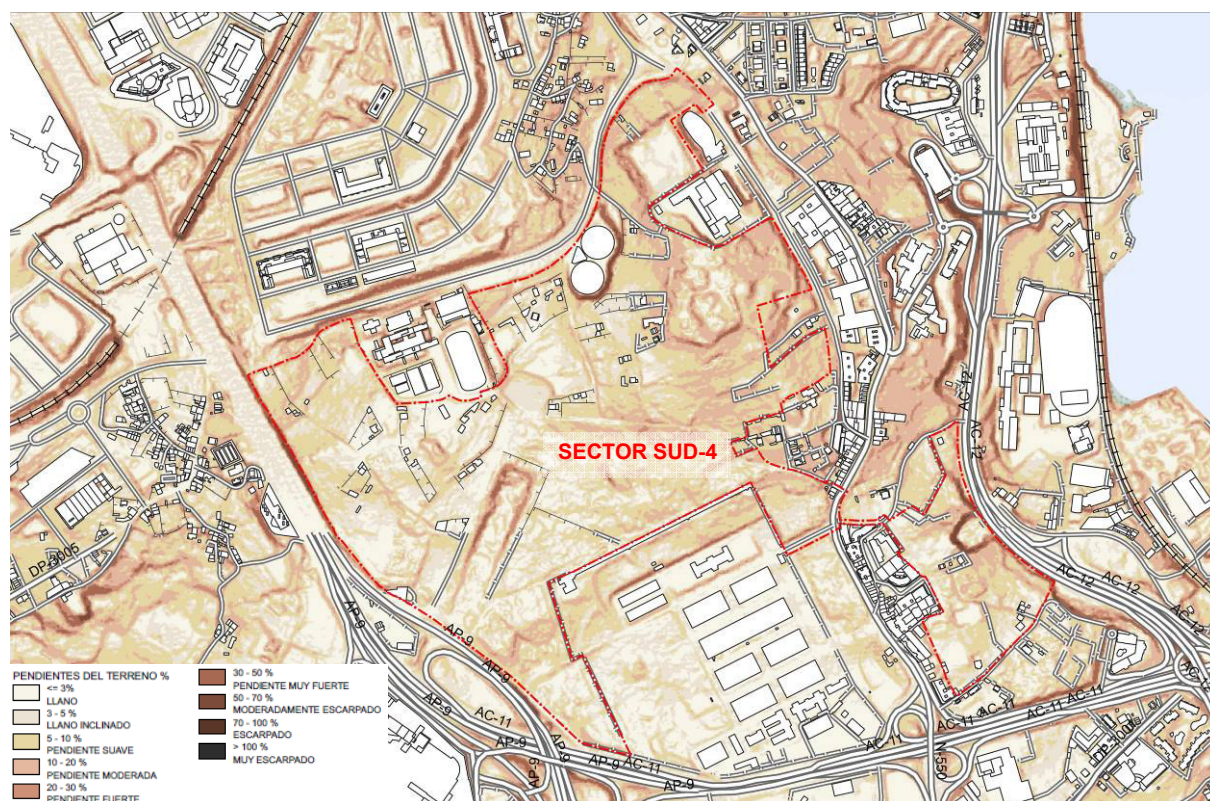
O ámbito do PIA SUD-4 localízase na contorna do Monte Mero, nunha zona de transición entre os tecidos urbanos consolidados do norte (barrio de Xuxán) e os terreos ocupados por grandes infraestruturas e usos produtivos do sur (Cidade das TIC e AC-11). Trátase dun territorio con topografía suave a moderadamente accidentada, caracterizado pola presenza de elevacións naturais de orientación sueste-noroeste e vales encaixados que definen o relevo da zona.

As cotas altimétricas dentro do ámbito oscilan aproximadamente entre os 35 metros, nas proximidades do enlace coa AC-11, e os 80 metros sobre o nivel do mar, acadando os puntos máis elevados nas ladeiras do Monte Mero. O relevo presenta unha inclinación descendente cara ao oeste e noroeste, en dirección ao parque de San Cristovo das Viñas, que, aínda que se atopa fóra da delimitación do SUD-4, forma parte do ámbito de actuación como sistema xeral adscrito ao sector.

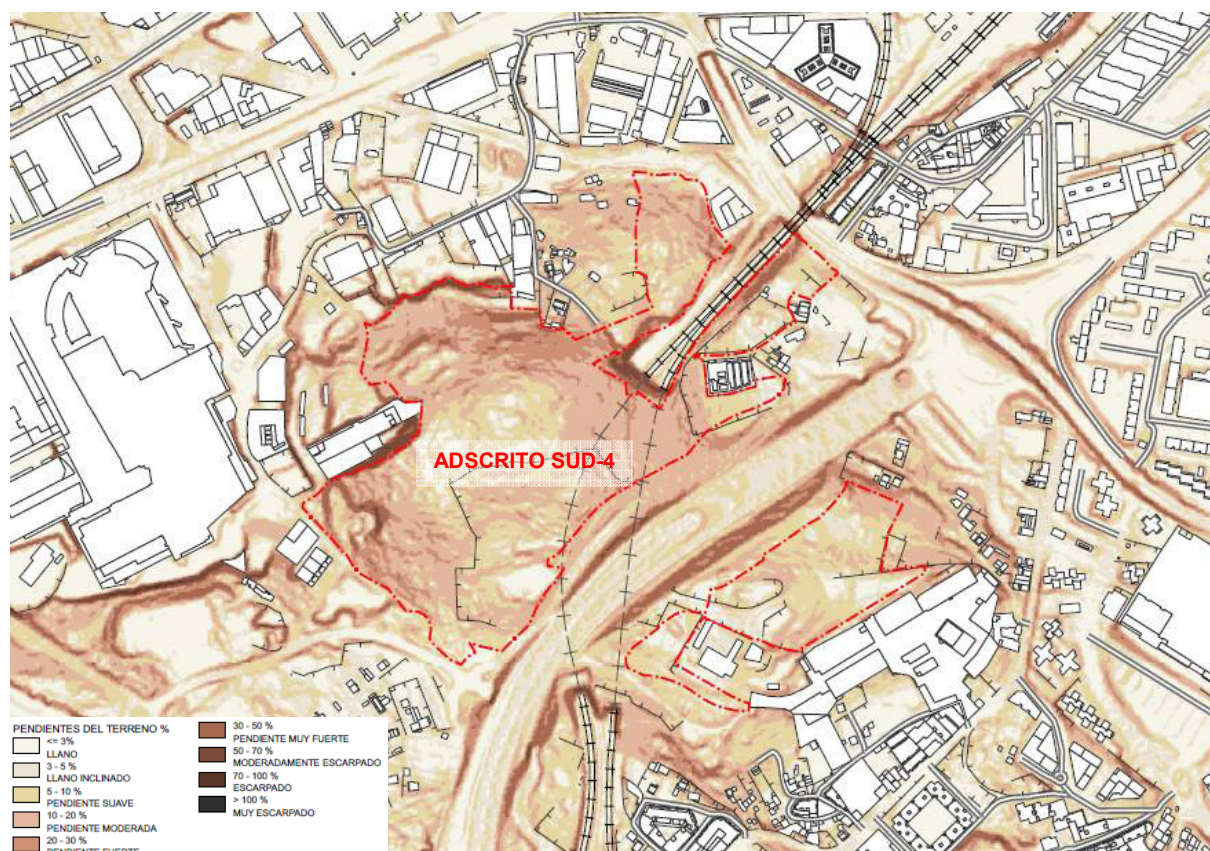
O centro do ámbito está definido por pendentes suaves, aptas para o desenvolvemento urbano, mentres que nas marxes sur e leste as pendentes son máis acusadas, especialmente nas zonas de contacto coas infraestruturas viarias (AC-14 e AC-11) e nas proximidades da zona forestal e industrial. Segundo o plano clinométrico do PIA, as pendentes predominantes sitúanse entre o 5 % e o 20 %, sendo maioritarias as comprendidas entre o 5 % e o 10 %.

No caso do sistema xeral adscrito, localizado ao oeste do ámbito e fisicamente separado del, a topografía é máis homoxénea e presenta maioritariamente pendentes inferiores ao 10 %. Esta morfoloxía garante a súa funcionalidade como espazo libre público e facilita a conexión coa nova urbanización mediante a estrutura viaria prevista no PIA.

A configuración topográfica inflúe na drenaxe natural, na disposición das futuras vías e espazos públicos, e condiciona a relación visual do ámbito coas zonas próximas, como o bordo da ría do Burgo e os barrios de Elviña e Eirís. A presenza do Monte Mero, como punto elevado de referencia no territorio, contribúe ademais a estruturar visual e funcionalmente o sector, actuando como elemento paisaxístico articulador da ordenación proposta.



Fonte: Elaboración propia. PINFS_01TOPO_CLINO_01.



Fonte: Elaboración propia. PINFS_01TOPO_CLINO_02.

4.3. HIDROLOXÍA

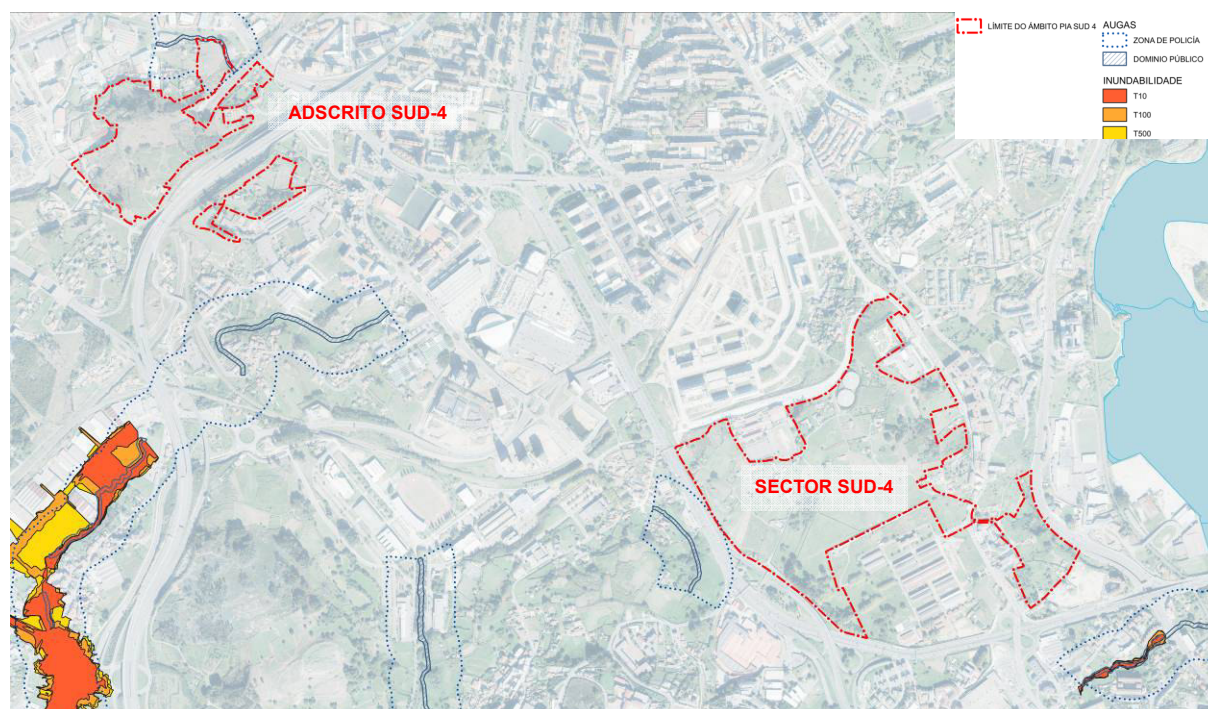
Os terreos do sector SUD-4 sitúase nunha zona elevada, sen regatos nin cursos de auga visibles no seu interior. A hidroloxía do sector está determinada pola presenza de escoamentos superficiais xerados polas pendentes do terreo e por varios regatos de carácter intermitente, que recollen a auga da chuva e a conducen cara ás cotas máis baixas, especialmente ao oeste do ámbito, en dirección á AC-11.

A natureza do substrato (granito alterado de permeabilidade media-baixa) e a configuración topográfica (pendentes suaves a moderadas) favorecen a escorrentía superficial en episodios de precipitación intensa. Esta situación fai necesario un deseño axeitado do sistema de drenaxe urbana, que evite acumulacións de auga, erosións localizadas e afeccións ás zonas protexidas dos regatos existentes.

Pola contra, no sistema xeral adscrito, si aparece un pequeno curso fluvial, este discorre por unha pequena parte do límite norte. Polo que conta con afeccións de zona de policía de cauces, segundo a normativa vixente, e require ser tido en conta tanto pola súa función ambiental como polas limitacións urbanísticas que implica.

No conxunto da ordenación, tanto no sector como no sistema adscrito, deberanse incorporar medidas de drenaxe e integración hidrolóxica, que garantan o bo funcionamento do sistema natural e eviten riscos asociados á escorrentía. A incorporación de infraestruturas brandas, como pavimentos permeables ou zonas verdes de retención, pode contribuír a minimizar o impacto da urbanización sobre o medio.

En resumo, o ámbito do SUD-4 inclúe elementos da rede hidrográfica menor, con condición de dominio público, que condicionan a ordenación do solo e requiren a súa integración nos espazos libres e nos sistemas de drenaxe propostos polo PIA.



Fonte: Elaboración propia. PINFS_07HIDROGR.

4.4. MEDIO BIÓTICO

O ámbito do PIA SUD-4 e o sistema xeral adscrito presentan un patrón vexetal típico das zonas periurbanas de transición, marcado polo abandono dos usos agroforestais tradicionais e pola influencia da proximidade ás infraestruturas viarias. Como resultado, predomina a presenza de formacións secundarias e vexetación de colonización con escaso valor ecolóxico.

A cobertura vexetal está composta por especies arbóreas dispersas, principalmente piñeiro do país (*Pinus pinaster*) e eucalipto común (*Eucalyptus globulus*), acompañadas de matogueira autóctona. Esta última inclúe especies como o toxo (*Ulex europaeus*), a xesta (*Cytisus scoparius*) e a silva (*Rubus ulmifolius*), que colonizan preferentemente as zonas de pendente máis pronunciada e os terreos menos alterados.

A presenza de eucalipto, tanto no sector do SUD-4 como no sistema xeral adscrito, é relevante desde o punto de vista ambiental. Trátase dunha especie alóctona de comportamento invasor, cuxo impacto negativo no territorio galego está amplamente documentado: desprazamento da flora autóctona, redución da biodiversidade, aumento da inflamabilidade do solo e alteración do balance hídrico. Por este motivo, a súa presenza deberá ser xestionada adecuadamente na planificación e execución das actuacións urbanísticas.

No sector do SUD-4, a vexetación aparece especialmente na contorna do parque do Monte Mero, e ao sur do sector, entre a Avenida de Alfonso Molina (AC-11) e a Cidade das TIC.

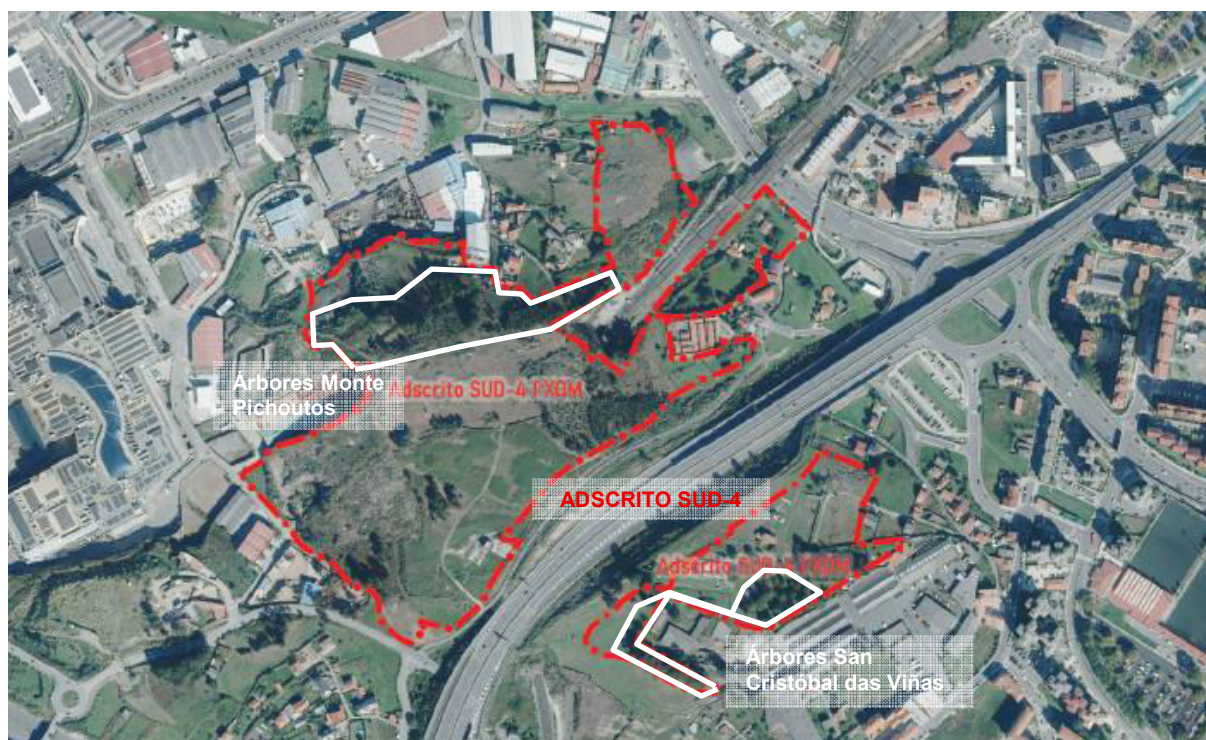
No sistema xeral adscrito, as formacións vexetais localízanse no alto do Monte Pichoutos e no extremo sur do barrio de San Cristovo das Viñas, con características similares ás do sector principal.

En conxunto, a vexetación existente presenta un baixo valor ecolóxico, debido á súa orixe secundaria, á fragmentación do hábitat e á presenza de especies invasoras.





Fonte: Elaboración propia. Fotografías da vexetación asociada ao Monte Mero.





Fonte: Elaboración propia. Fotografía da vexetación asociada ao Monte Pichoutos.



Fonte: Elaboración propia. Fotografía da vexetación asociada ao do barrio de San Cristóbal das Viñas

Respecto á fauna, no ámbito detectáronse principalmente especies adaptadas ao medio urbano e periurbano, que aproveitan a presenza de edificacións e construcións como refuxio e fonte de alimento. Entre elas destacan algúns roedores, así como quirópteros (morcegos) que utilizan espazos pechados e zonas abrigadas para aniñar.

As edificacións existentes e as zonas suburbanas tamén funcionan como hábitat para diversas especies de aves, que aproveitan os ocos en construcións abandonadas e os elementos estruturais (cornixas, beirados, chemineas) para instalar os seus niños, beneficiándose da dispoñibilidade de alimento e dun ambiente relativamente temperado.

5. CARACTERIZACIÓN TERRITORIAL

5.1. ANÁLISE DE RISCOS

Neste apartado inclúese a análise de calquera problema ambiental existente que sexa relevante para o plan ou programa, incluíndo en particular os problemas relacionados con calquera zona de especial importancia ambiental, como as zonas designadas de conformidade coa lexislación aplicable sobre espazos naturais e especies protexidas e os espazos protexidos da rede Natura 2000.

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO DE GALICIA

4. DETERMINACIÓNS

3. DESENVOLVEMENTO E ORDENACIÓN DOS ASENTAMENTOS, DAS ÁREAS EM PRESARIAIS E DAS ACTIVIDADES PRODUTIVAS

3.1. Determinacións para o desenvolvemento e ordenación dos asentamentos

Determinacións excluíntes

(...)

3.1.14. Os instrumentos de ordenación do territorio e do planeamento urbanístico deberán conter unha análise dos riscos naturais e antrópicos aos que se expón o territorio do seu ámbito de influencia, e deberán estes terreos expostos quedar excluídos do proceso urbanizador e, en todo caso, dos usos polos que poidan verse afectados persoas e bens materiais ou que deixen de ser funcionais no caso de materialización do risco.

Para análise destes riscos naturais e tecnolóxicos partirase das delimitacións e estimacións realizadas polos órganos sectoriais competentes en cada caso, ou se procedese, empregaranse as fontes e metodoloxías de cálculo e estimación que estes establezcan.

Ante as distintas situacións de emerxencia que poden xurdir na Comunidade Autónoma de Galicia, e os diversos recursos humanos materiais necesarios para facer fronte ás distintas tipoloxías de riscos, faise necesario establecer unha organización, planificación, coordinación e dirección de todos os axentes involucrados na emerxencia. Para conseguir isto, a Dirección Xeral de Emerxencias e Interior da Xunta de Galicia elaborou un Plan Territorial de Protección Civil de Galicia (PLATERGA).

O obxectivo fundamental do PLATERGA é obter a máxima protección para as persoas, o medio ambiente e os bens que resulten ou poidan resultar afectados en calquera das devanditas emerxencias no ámbito territorial da Comunidade Autónoma de Galicia, como consecuencia dos riscos identificados no presente proxecto.

A este respecto, o Concello de A Coruña presenta un Risco Potencial de Emerxencia (RPE) “moi alto”.

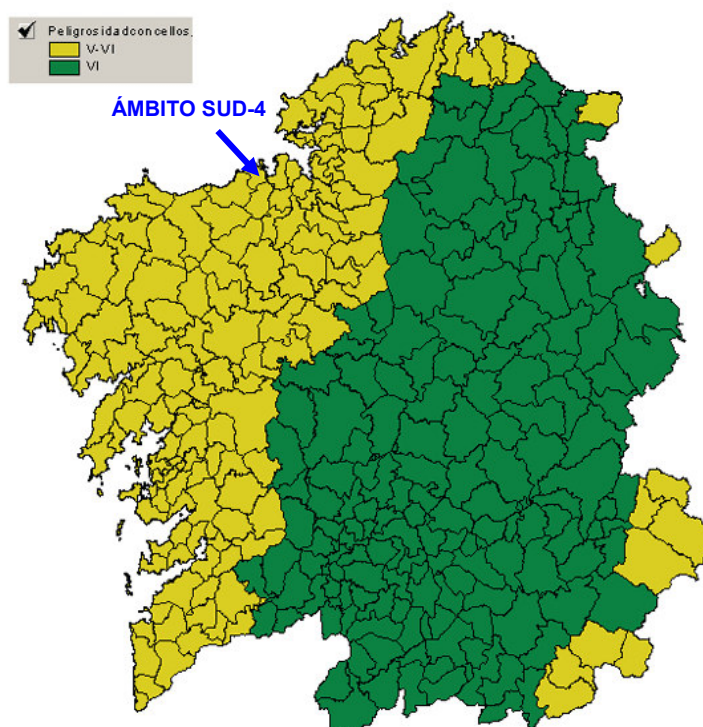
Así mesmo no Concello de A Coruña contase co Plan de Emerxencia Municipal (PEMU), actualizado o 15 de xullo de 2000, que afecta a todo termo municipal. O PEMU clasifica os riscos en naturais, orixinados pola actividade humana e outros riscos.

5.1.1. Riscos naturais

Os riscos naturais inclúen aqueles que se deben a factores xeográficos e climáticos. Normalmente, trátase de riscos predicibles en función da situación atmosférica e xeográfica do ámbito e mantéñense nun nivel constante ao longo do tempo, obrigando a establecer unha planificación.

RISCO SÍSMICO

Segundo o Plan Especial fronte ao risco sísmico en Galicia (SISMIGAL), o ámbito do PIA presenta un risco sísmico moderado, encadrado na categoría de intensidade V-VI.



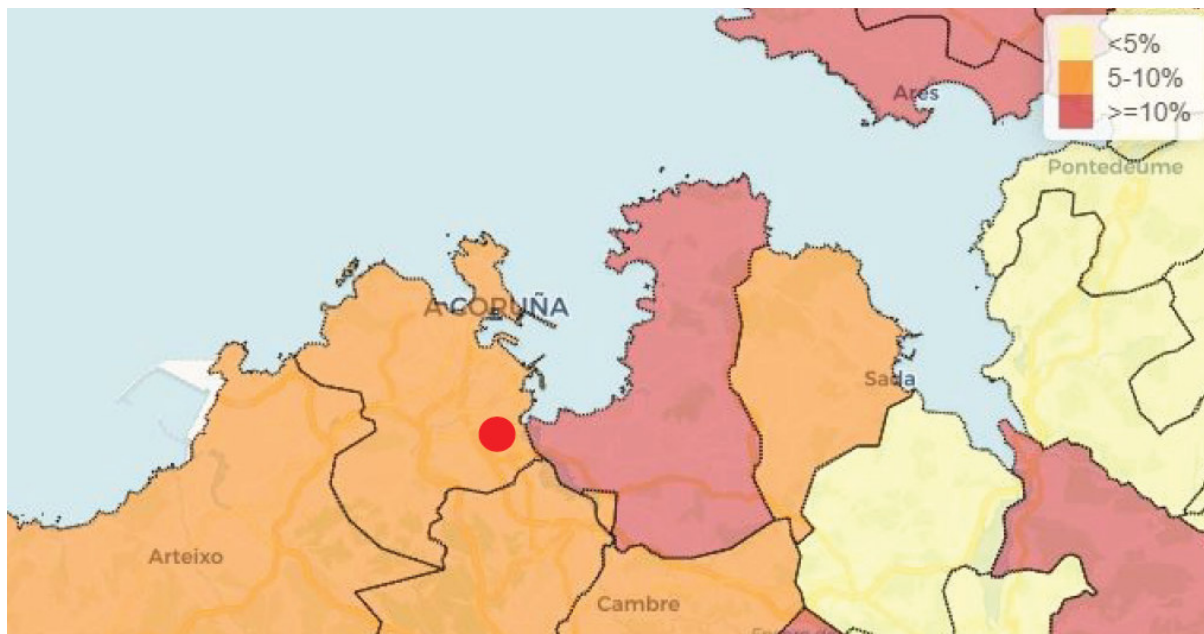
Fonte: Plan especial contra o risco sísmico en Galicia (SISMIGAL). Mapa de intensidades por municipios.

As novas edificacións executadas no Concello como consecuencia do desenvolvemento do presente proxecto deberán incluír as medidas preceptivas para a protección contra o risco sísmico segundo o establecido na normativa vixente nesta materia, isto é, a Norma de Construción Sismorresistente (NCSE-02) aprobada no ano 2009 e o Código Técnico da Edificación (en diante CTE), no correspondente a seguridade estrutural (CTE-DB-SE).

RISCO DE CONTAMINACIÓN POLO GAS RADÓN

Unha gran parte dos solos sobre os que se asenta o territorio galego están compostos por granito. Por medio dun proceso natural, o uranio presente no granito descomponse, dando lugar ao gas radon (un gas radioactivo que é incoloro, inodoro e insípido). Devandito gas fíltrase desde o terreo ao interior das edificacións podendo acumularse en espazos pechados, supoñendo un risco para a saúde das persoas.

A concentración de gas radon comeza a ser perigosa a partir dos 200 becquerelios (Bq) por metro cúbico. Aínda que a directiva europea 2013/59/Euratom establece que as concentracións superiores a 300 Bq/m³ poden resultar nocivas para a saúde, outros organismos oficiais establecen límites máis restritivos. No ano 2009, a OMS reduciu o límite recomendable aos 100 Bq/m³.



Fonte: Mapa de gas radon en Galicia, elaborado polo Laboratorio de Radon de Galicia. Porcentaxe de medidas superiores a 300 Bq/m³.

Seguindo as pautas internacionais, as áreas territoriais distribúense segundo a súa porcentaxe de casas con máis de 300 Bq/m³.

- Risco baixo: se están por debaixo do 5% os domicilios cunha concentración superior aos 300 Bq/m³.
- Risco medio ou moderado: se atópanse entre o 5% e o 10%.
- Risco alto: se supérase o 10% dos domicilios con esa concentración de gas radón.

Tendo en conta o anterior, o Concello de A Coruña presenta unha porcentaxe de domicilios cunha concentración de gas radon de 300 Bq/m³ entre o 5% e o 10%, o que tradúcese nun risco medio ou moderado para a poboación.

Para garantir a seguridade dos cidadáns, as novas edificacións executadas deberán cumprir coas medidas preceptivas para a protección contra o radon establecidas na normativa vixente: o CTE-DB-HS 6 “Protección fronte ao Radon”.

RISCO DE INUNDACIÓN

A análise realizada no Plan Especial de Protección Civil ante o risco de inundacións en Galicia (INUNGAL) determina as Áreas de Risco Potencial Significativo de inundación (ARPSIs). As ARPSIs son aquelas zonas nas que se constatou que existen tramos que sofren impactos significativos ou consecuencias negativas derivadas das inundacións.

O risco potencial de inundación valórase a partir da frecuencia coa que se producen as inundacións, a vulnerabilidade do territorio e os elementos expostos ao risco. É dicir, a clasificación ARPSI considera tanto a probabilidade de ocorrencia da inundación como os niveis que esta pode alcanzar en termos de afectación a persoas, bens ou servizos.

Segundo o plan INUNGAL, o Concello da Coruña está incluído como ARPSI de risco medio, o que implica que dentro do seu termo municipal existen zonas con potencial significativo de afección por inundacións, aínda que o grao de risco non sexa extremo. Esta clasificación obriga á adopción de medidas específicas de prevención, xestión e resposta ante episodios de precipitacións intensas e acumulación de escorrentía.

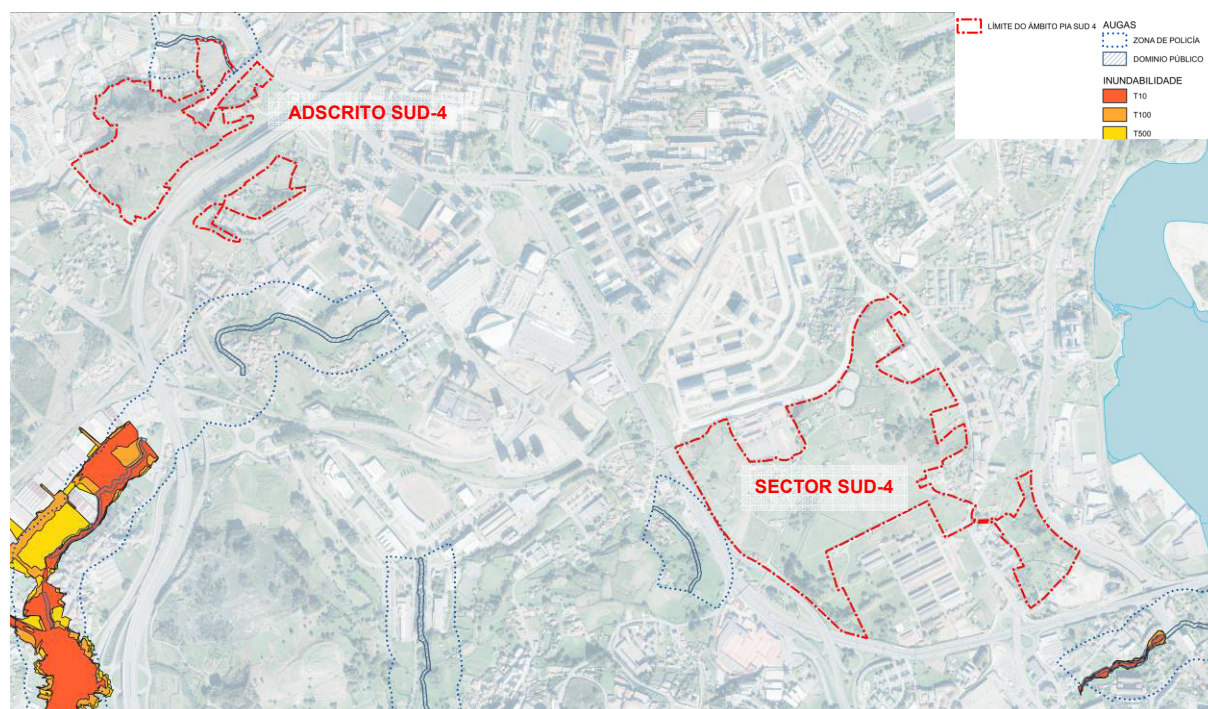
No caso concreto do ámbito do SUD-4, non se identifican zonas inundables fluviais ou mariñas segundo os mapas do Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) nin segundo a delimitación do propio plan INUNGAL.

Con todo, trátase dunha zona de cabeceira cunha topografía inclinada cara ao oeste, onde a escorrentía superficial pode concentrarse durante episodios de chuvia intensa, especialmente nas cotas máis baixas próximas á AC-11 e ao parque de San Cristovo das Viñas. Por este motivo, a urbanización do sector deberá garantir un correcto deseño da rede de drenaxe, evitando a aparición de encharcamentos, erosións ou contribucións non controladas ao sistema natural.

No marco da planificación urbanística, recoméndase incorporar:

- Rede separativa de augas pluviais e residuais.
- Sistemas de drenaxe urbana sostible (SUDS), como pavimentos permeables, cunetas verdes ou zonas de biorretención.
- Medidas para preservar os fluxos naturais de escorrentía e evitar a alteración dos niveis freáticos.

En resumo, aínda que o ámbito do PIA SUD-4 non se sitúa directamente sobre zonas ARPSI, a súa localización nun concello clasificado como tal segundo o INUNGAL obriga á incorporación de criterios de prevención, resiliencia e adaptación ao risco de inundación na ordenación e execución das actuacións previstas.

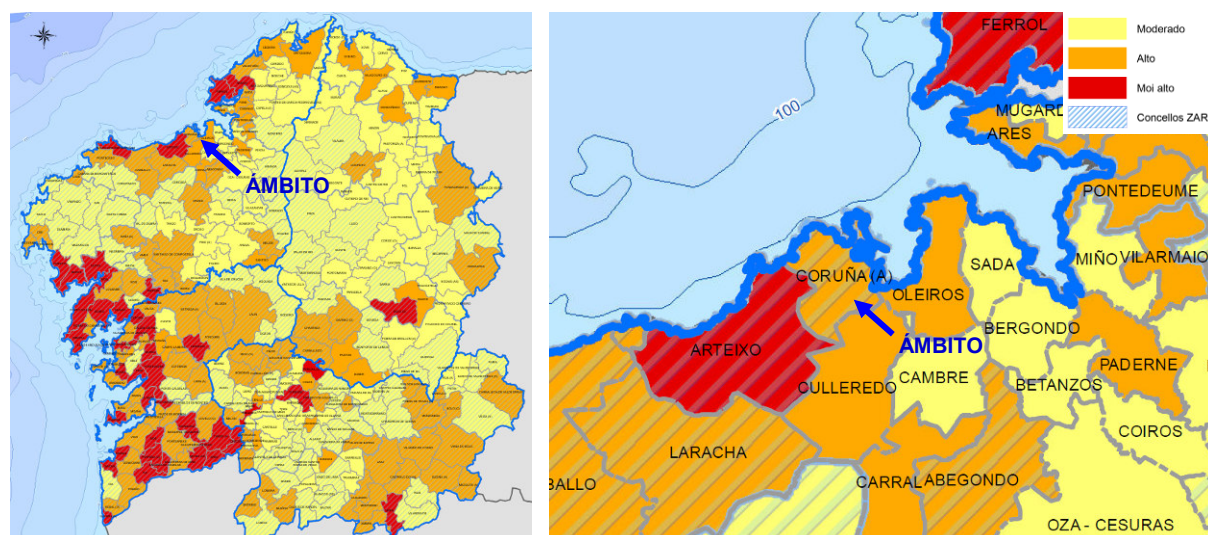


Fonte: Elaboración propia. PINFS_07HIDROGR.

5.1.2. Riscos antrópicos

O Plan Territorial de Emerxencias de Galicia (PLATERGA) establece que os riscos antrópicos son os provocados ou derivados das accións ou actividades humanas e están directamente relacionados coa actividade e o comportamento humano.

RISCO DE INCENDIOS



Fonte: Plan Especial de Protección Civil ante Emerxencias por Incendios Forestais PEIFOGA. Índice de risco potencial en Galicia.

Segundo o PEIFOGA, o Concello de A Coruña presenta un Índice de Risco Potencial (IRP) “alto”, e está incluído nas zonas clasificadas como Zona de Alto Risco (ZAR).

Para garantir a seguridade da poboación ante o risco de incendios provocados por novas edificacións é necesario cumprir coa normativa vixente en materia de protección contra incendios, máis concretamente o CTE-DB-SE “Seguridade en caso de incendio”.

5.1.3. Riscos tecnolóxicos

RISCO INDUSTRIAL E DISPERSIÓN TÓXICA

O ámbito do PIA está incluído na zona de alerta do Plan de Emerxencia Exterior de A Grela-Bens. Son aquelas zonas na que as consecuencias dos accidentes provocan efectos que poden ser perceptibles para a poboación, pero que non xustifican a aplicación de medidas de protección excepto para determinados grupos de risco, estando na mesma situación que o resto do termo municipal. Os potenciais riscos derivarían dunha dispersión tóxica, onde se establecen 3 hipóteses:

- HIPÓTESE 1: PC/686/C-03/H2S. Rotura en liña de gas ácido de acumulador de rexeneradora de aminas C-03.
- HIPÓTESE 2: PC/688/C-1/FG+H2S. Rotura en liña de aporte de gas ácido a KO drum C-1.
- HIPÓTESE 8: PD/678/C-3/H2S. Rotura en liña de gas ácido de acumulador de rexeneradora de aminas C-3.

5.2. USOS E EDIFICACIÓNS

Na actualidade, no interior do ámbito do PIA SUD-4, delimitado como sector de solo urbanizable no PXOM da Coruña, presenta actualmente unha estrutura territorial característica das zonas periurbanas en proceso de transformación, con predominio de usos agropecuarios residuais, espazos abertos sen urbanizar e vivenda dispersa.

A maior parte da superficie aparece ocupada por prados, parcelas agrícolas e terreos sen uso definido, sen infraestrutura urbana consolidada, cun uso extensivo e unha cobertura vexetal espontánea. Trátase de solos tradicionalmente vinculados a actividades agrarias, actualmente en desuso ou en regresión.

No interior do ámbito existen algunhas edificacións residenciais unifamiliares illadas, distribuídas de forma dispersa, sen formar unha malla urbana consolidada. Estas vivendas, xeralmente de planta baixa ou baixa máis unha altura, atópanse sobre parcelas medianas ou grandes, con construcións auxiliares como galpóns, o que configura unha trama residencial fragmentada e de baixa densidade.

En conxunto, o ámbito do PIA SUD-4 presenta unha ocupación actual do solo con baixo grao de consolidación, dominado por usos rurais residuais e edificacións de baixa densidade, o que facilita a súa transformación urbanística e integración no sistema urbano existente da cidade da Coruña.







Fonte: Elaboración propia. Fotografías que mostra a maior parte do ámbito vacante de edificacións.

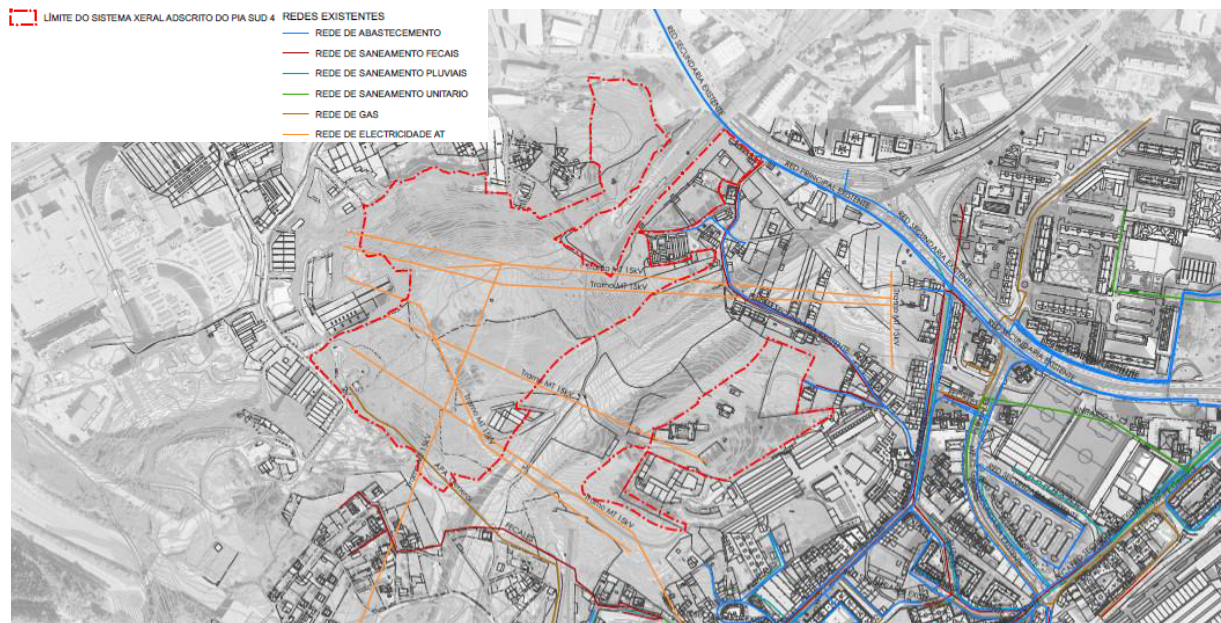
5.3. INFRAESTRUTURAS E INSTALACIÓNS

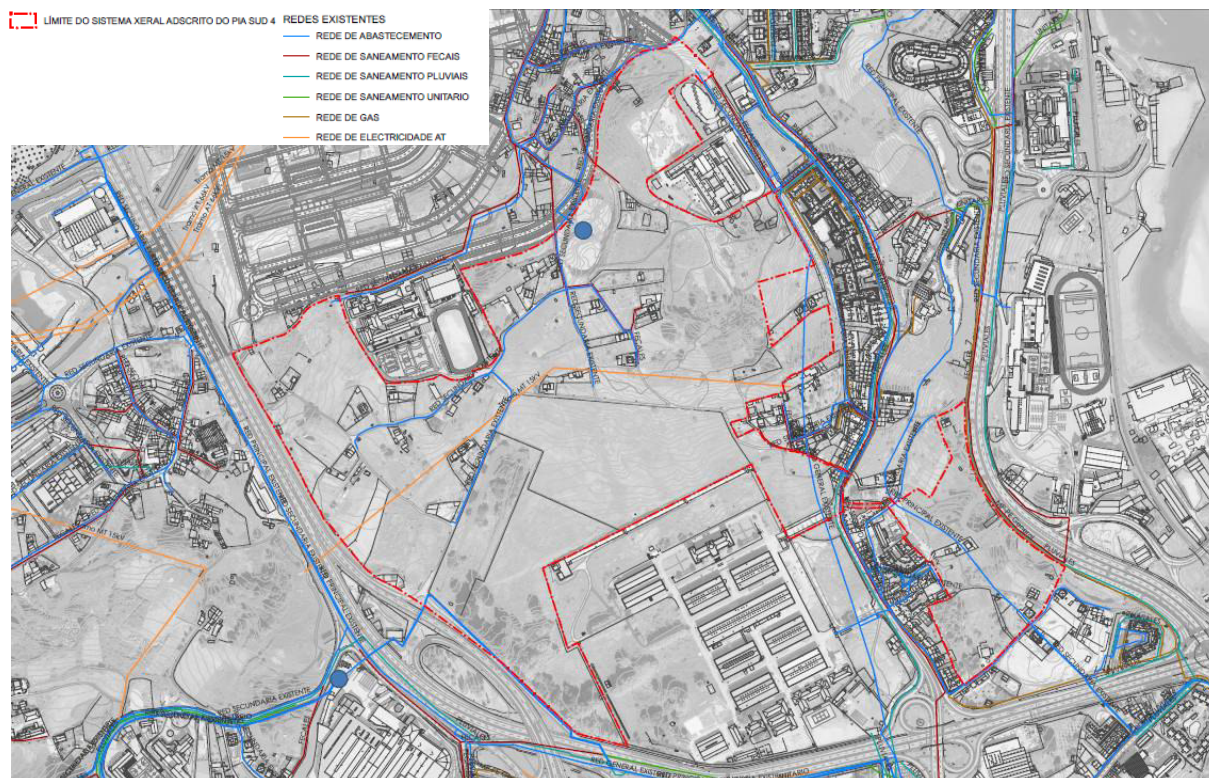
O sistema xeral de infraestruturas e servizos do municipio de A Coruña que dará servizo ao sector queda reflectido nos planos de información do presente documento. O ámbito que desenvolve este Proxecto debe realizar as conexións necesarias ás infraestruturas, tanto ás existentes como ás proxectadas.

En fases posteriores do presente documento incorporárase a conformidade de suficiencia da rede das entidades subministradores das instalacións previstas para dar servizo ao desenvolvemento urbanístico proposto.

Ademais, a zona de actuación está rodeada, na súa maioría, por solo urbano consolidado e, por tanto, dispón de conexións a todas as redes e servizos necesarios para o desenvolvemento.

No sistema xeral adscrito ao sector do SUD-4, só existen no seu interior redes eléctricas de media e baixa tensión.





ABASTECIMIENTO

O servizo de abastecemento de auga do Concello está xestionado pola EMPRESA MUNICIPAL DE AGUAS DE LA CORUÑA, S.A., EMALCSA.

No sector SUD-4, a rede de abastecemento de auga percorre os límites norte, sur e leste do ámbito. Polo norte, discorre polas rúas do Monte Mero, nunha zona con vivendas unifamiliares dispersas. Neste ámbito existe unha rede secundaria de distribución que dá servizo a algunha das edificacións existentes na actualidade, conectando co núcleo do barrio de Eirís de Abaixo. Polo leste, a rede continúa pola estrada Lázaro Cárdenas mediante outra canalización secundaria; mentres que polo sur, segue paralela á Avenida de Alfonso Molina (AC-11), onde se sitúa a rede principal de abastecemento.

Na parte alta do Monte Mero localízase unha zona de depósitos de auga destinada á regulación e distribución do sistema de abastecemento municipal. Estes depósitos constitúen un elemento clave na infraestrutura hidráulica da zona, garantindo a presión e o caudal necesarios para o correcto funcionamento da rede.

SANEAMIENTO

O sector SUD-4 apenas conta actualmente cunha rede de saneamento implantada no seu interior, pero está rodeado por infraestruturas urbanas consolidadas que dispoñen de sistemas de evacuación separativa nas súas marxes norte, leste e sur, o que garante a viabilidade técnica para a súa futura conexión.

A única rede de saneamento que discorre actualmente polo interior do ámbito é unitaria, deseñada exclusivamente para evacuar augas fecais, e discorre na zona norte ao longo da rúa Monte Mero, mantendo a continuidade coas redes do núcleo urbano de Eirís de Abaixo, cuxo trazado segue polo barrio de Xuxán, xa de forma separativa, ao existir nesa zona unha rede complementaria de saneamento de augas pluviais.

A disposición do terreo, con pendentes suaves, permite que as futuras canalizacións interiores se conecten por gravidade aos colectores existentes, sen requirimento de bombeos.

Nos bordos do ámbito, pola contra, se detectan redes separativas de augas fecais e pluviais, especialmente ao norte (barrio de Xuxán), ao leste (avenida de Pedralonga) e ao sur do sector (avenida Alfonso Molina AC-11).

No bordo norte, os viarios de Eirís recollen a escorrentía superficial mediante sumidoiros lineais. Ao sur, a rede asociada á AC-11 canaliza as augas pluviais da infraestrutura viaria e das zonas dotacionais anexas.

O sector carece, actualmente, de recollida interior de pluviais, e a escorrentía natural descende polas pendentes, especialmente cara ao noroeste e cara ao surleste.

A futura urbanización deberá incluír unha rede separativa de augas fecais e pluviais adaptada á topografía, completada con sistemas de drenaxe sostible que melloren a xestión da auga no lugar.

REDE ELÉCTRICA

Polo sector do SUD-4 discorre unha liña de alta tensión.

GAS

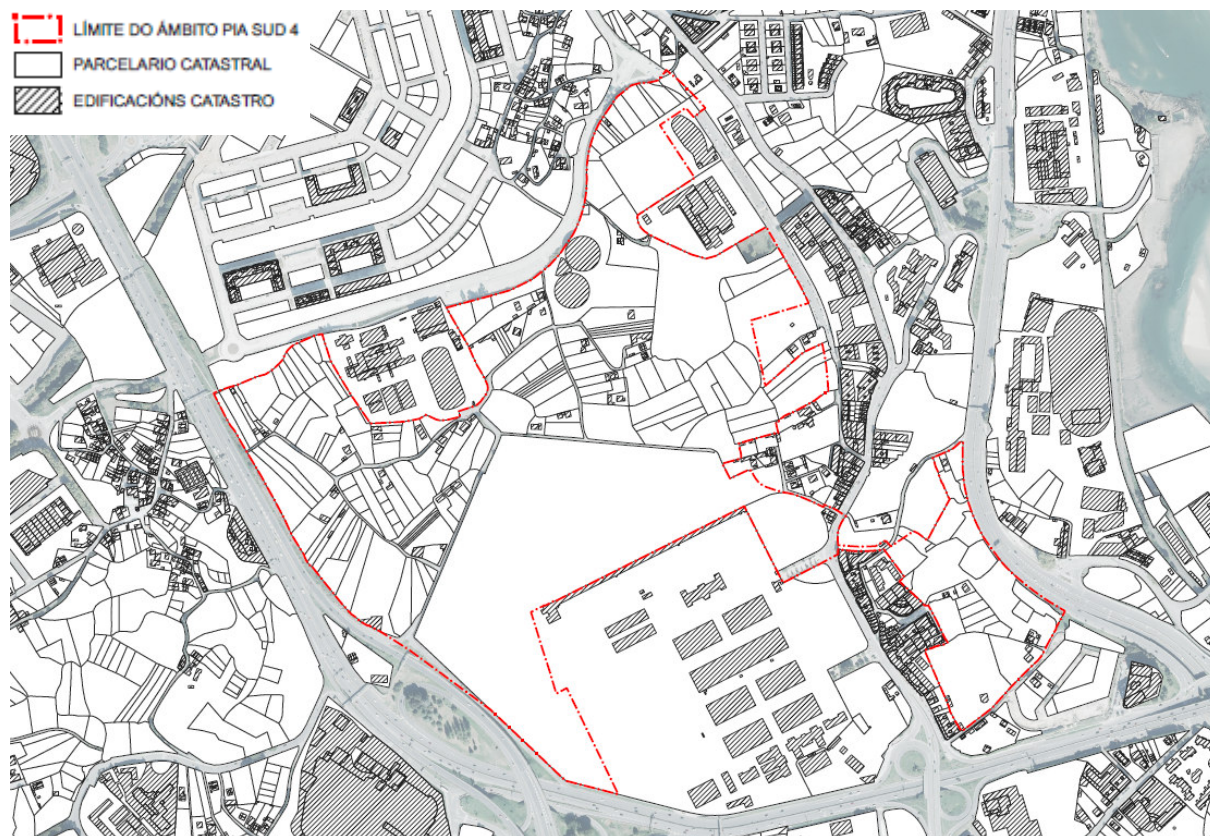
A zona conta con rede de gas nas inmediacións da Av. de Monserrat e da rúa Carré Alvarellos.

TELECOMUNICACIÓNS

O sector conta con rede de telecomunicacións de “TELEFÓNICA” e “R CABLE” nas inmediacións da rúa Carré Alvarellos ao norte, e na avenida de Pedralonga ao leste.

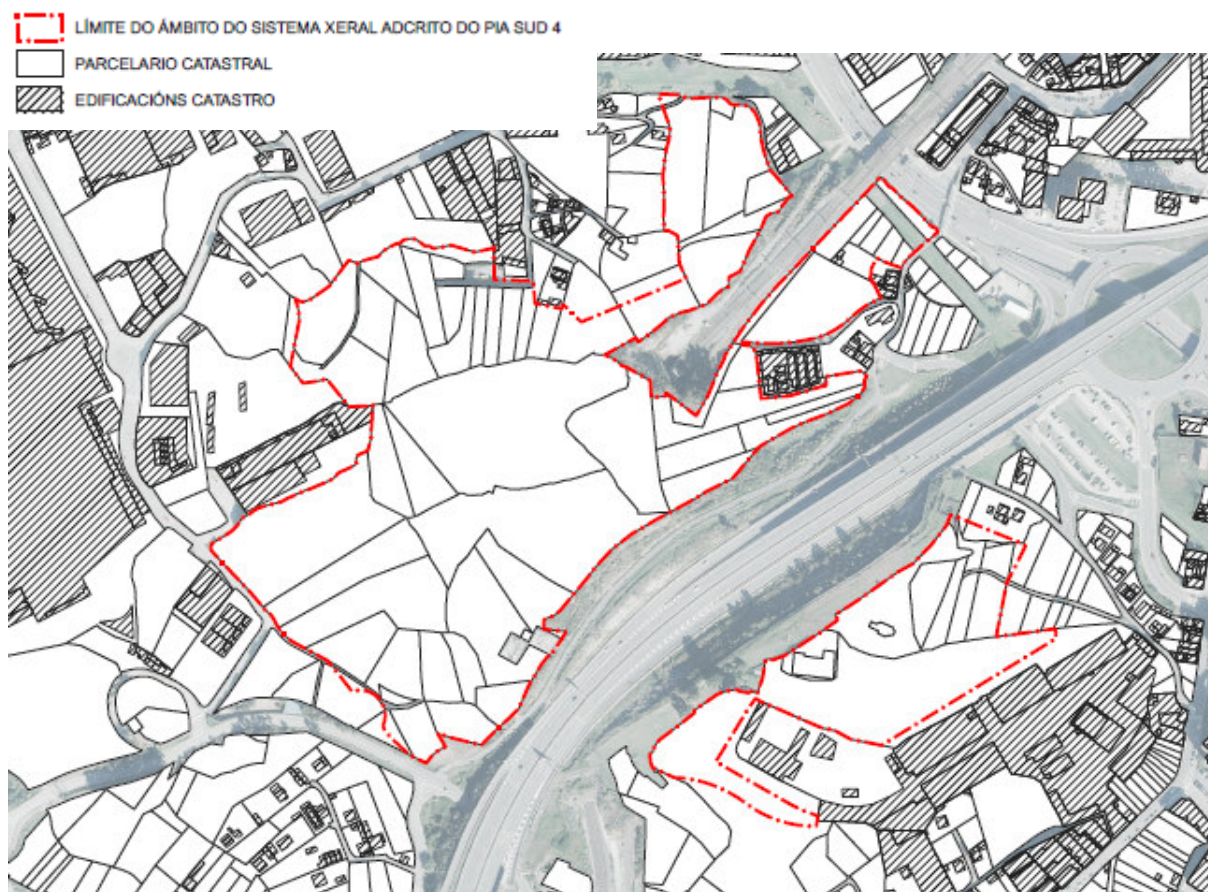
6. ESTUDO DA ESTRUCTURA CATASTRAL

O ámbito do PIA localízase nunha zona ao sur do núcleo urbano de A Coruña, entre o Parque Ofimático (Barrio de Xuxán), a cidade das TIC e a Av. de Alfonso Molina (AC-11), nunha zona cun elevado grao de antropización, rodeada de edificacións de tipoloxías diversas; vivendas unifamiliares na zona do monte mero dentro do ámbito (ao norte), edificacións de carácter industrial como a actual cidade das TIC (ao sur) e vivendas de tipoloxía colectiva en bloque na zona do Parque Ofimático e no barrio de Pedralonga (ao norte e leste).



Fonte: Elaboración propia. PINFS_02CATASTRO_01

O sistema xeral adscrito ao ámbito do SUD-4 sitúase na contorna do barrio de San Cristovo das Viñas, nunha área caracterizada pola presenza de vivendas unifamiliares implantadas sobre parcelas de dimensións variables. Trátase dun tecido urbano con trazos propios de procesos de urbanización espontánea e consolidación progresiva, sen planificación unitaria, o que se reflicte nunha morfoloxía

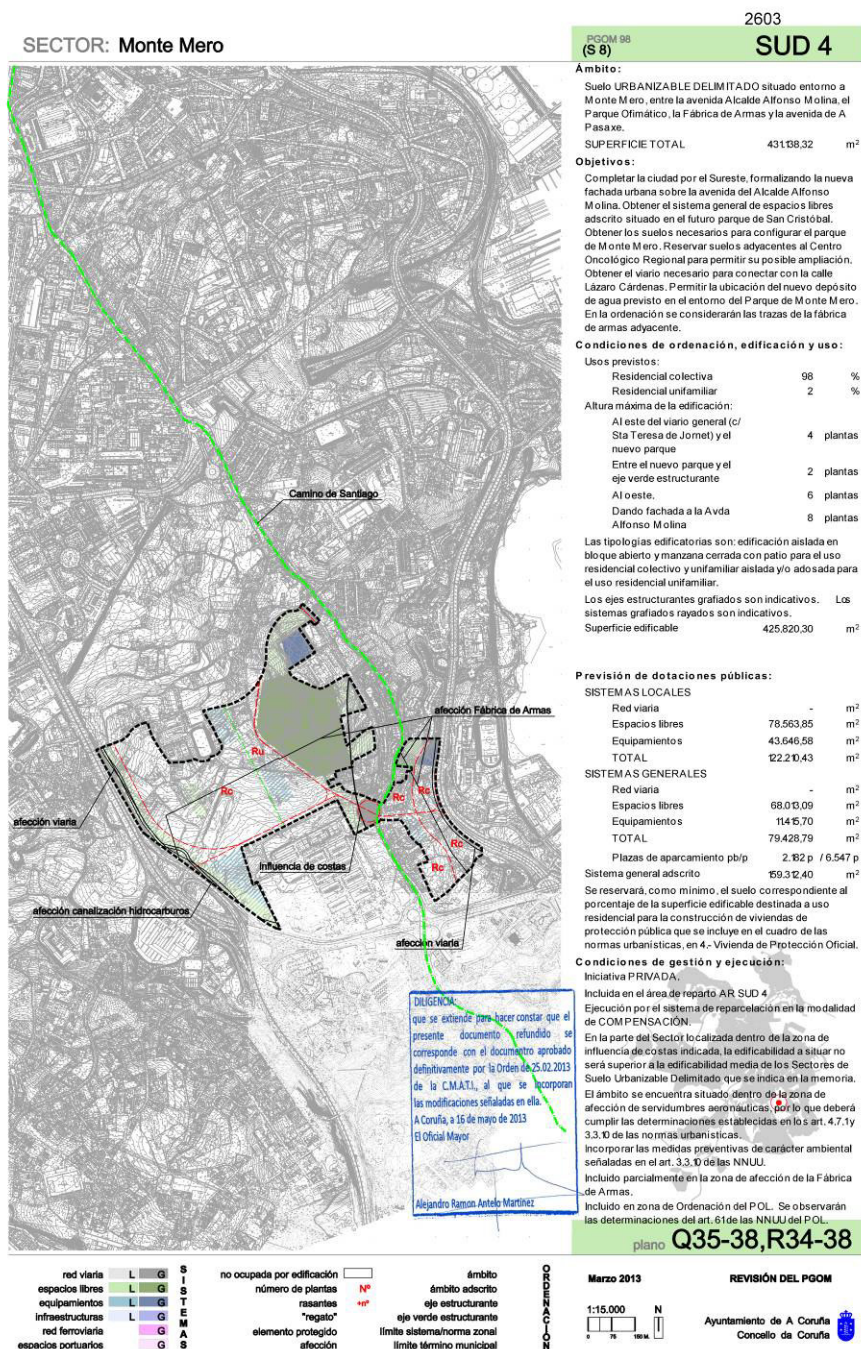


Fonte: Elaboración propia. PINFS_02CATASTRO_02

7. SITUACIÓN NO PLANEAMENTO EN VIGOR

7.1. PLANEAMENTO EN VIGOR

O Plan Xeral de Ordenación Municipal de A Coruña en vigor foi aprobado definitivamente pola Orde do 25 de febreiro de 2013 polo CMAT1. No devandito Plan Xeral delimitábase o sector de solo urbanizable SUD-4 Monte Mero.



Fonte: PXOM do Concello de A Coruña do ano 2013. Ficha do SUD-4 Monte Mero

Posteriormente, en febreiro de 2024, aprobouse o proxecto de Interese Autonómico Novo Complexo Hospitalario de A Coruña (en diante PIA do CHUAC), o cal incluíu parte dos terreos do sector SUD-4, redelimitando o mesmo e establecendo unha nova ficha coas condicións para o seu desenvolvemento.

UTE:
PINEARQ
VÁZQUEZ MUÑO
MONTEOLIVA



SECTOR: Monte Mero



SUD 4

Ámbito:

Solo URBANIZABLE DELIMITADO situado en torno a Monte Mero, entre a avenida Alcalde Alfonso Molina, o Parque Ofimático, a Fábrica de Amas e a avenida da Pasaxe.

SUPERFICIE TOTAL 402.062,32 m²

Obxectivos:

Completar a cidade polo Surlleste, formalizando a nova fachada urbana sobre a avenida do Alcalde Alfonso Molina. Obter o sistema xeral de espazos libres adscrito situado no futuro parque de San Cristóbal. Obter os solos necesarios para configurar o parque de Monte Mero. Obter o viario necesario para conectar coa rúa Lázaro Cárdenas. Permitir a ubicación do novo depósito de auga previsto no entorno do Parque de Monte Mero. Na ordenación consideráranse as trazas da fábrica de armas adxacente.

Condicións de ordenación, edificación e uso:

Usos previstos:

Residencial colectiva	98,00 %
Residencia unifamiliar	2,00 %

Altura máxima da edificación:

Ao leste do viario xeral (c/ Sta. Teresa de Jornet) e en novo parque	4 plantas
Entre o novo parque e o eixe verde estruturante	2 plantas
Ao oeste	6 plantas
Dando fachada á Avda. Alfonso Molina	8 plantas

As tipoloxías edificatorias son: edificación illada en bloque aberto e cuarteirón pechado con patio para o uso residencial colectivo e unifamiliar illada e/o acaroada para o uso residencial unifamiliar.

Os eixes estruturantes grafiados son indicativos. Os sistemas grafiados raídos son indicativos

Superficie edificable 398.041,70 m²

Previsión de dotacións públicas:

SISTEMAS LOCAIS

Rede viaria	---
Espazos libres	78.563,85m ²
Equipamentos	43.646,58 m ²
TOTAL	122.210,43 m ²

SISTEMAS XERAIS

Rede viaria	---
Espazos libres	68.013,09 m ²
Equipamentos	7.532,66 m ²
TOTAL	79.428,79 m ²

Prazas de aparcamento pb/pv Os regulamentarios

Sistema xeral adscrito 159.312,40 m²

Reservarase, como mínimo, O solo correspondente ao porcentaxe da superficie edificable destinada a uso residencial para a construción de vivendas de protección pública que se inclúe no cadro das normas urbanísticas, en 4.- Vivenda de Protección Oficial.

Condicións de xestión e execución:

Iniciativa PRIVADA.

Incluída na área de reparto AR SUD 4

Execución polo sistema de reparcelación na modalidade de COMPENSACIÓN.

Na parte do Sector localizada dentro da zona de influencia de costas indicada, a edificabilidade a situar non será superior á edificabilidade media dos Sectores de Solo Urbanizable Delimitado que se indica na memoria. O ámbito atópase situado dentro dJL-18 zona de afección de servidumes aeronáuticas, polo que deberá cumprir as determinacións establecidas nos art. 4.7.1 e 3.3.10 das normas urbanísticas.

Incorporar as medidas preventivas de carácter ambiental sinaladas no art. 3.3.10 de as NN.UU.

Incluído parcialmente na zona de afección da Fábrica de Armas. Incluído en zona de Ordenación POL. Observarase as determinacións do art. 61 das NN.UU. do POL.

Q35-38, R34-38

XUNTA DE GALICIA PROXECTO DE INTERESE AUTONÓMICO NOVO CHUAC

Lenda

red viaria	L	S	no ocupada por edificación	---	ámbito
espazos libres	L	S	numero de plantas	10'	ámbito adscrito
equipamentos	L	S	casas	10'	eixe estruturante
infraestruturas	L	S	"regato"	10'	eixe verde estruturante
red ferroviaria	L	S	elemento protección	10'	límite sistema/terreno xeral
espazos portuarios	L	S	afección	10'	límite término municipal

Axinado por: LEEER GULLON, CARLOS JOAQUIN
Campo: Xefe da Área de Deseño de Infraestruturas
Data e hora: 11/10/2023 13:24:57
Motivo: Aprobado definitivamente polo Consello da Xunta de Galicia o 05/10/2023

CVE: R34933caOFF1
Verificación: <https://seid.xunta.gal/ove>



PIA NOVO CHUAC

REDACTOR: MONTEOLIVA ARQUITECTURA
UTE: PINEARQ+VÁZQUEZ MUÑO+MONTEOLIVA

XUNTA DE GALICIA

7 DE 8

AD. OUTUBRO DE 2023

Fonte: PIA do CHUAC do ano 2023. Ficha do SUD-4 Monte Mero.

8. LEXISLACIÓN SECTORIAL DE APLICACIÓN

Os proxectos de interese autonómico son instrumentos de intervención directa na ordenación do territorio da Comunidade Autónoma regulados pola Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia (LOT) que teñen por obxecto planificar actuacións que transcenden o ámbito municipal, pola súa incidencia territorial, económica, social ou cultural. A LOT de Galicia regula os PIAs na súa sección 4ª, artigo 40 e seguintes.

O proxecto de interese autonómico debe estar integrado, cando menos, polos seguintes documentos:

- I. Declaración de interese autonómico
- II. Memoria
- III. Planos de información
- IV. Planos de ordenación
- V. Normativa
- VI. Memoria económica
- VII. Documentación ambiental
- VIII. Anexos

Doutra banda, o PIA conterá aqueloutros documentos que segundo o caso puidéronse considerar necesarios, de acordo con as condicións concretas establecidas no contrato ou de acordo ao disposto pola lexislación específica, así como a documentación que se indica no artigo 69 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG), para os plans parciais, de conformidade co artigo 45 da LOT, xa que o PIA implica transformación urbanística do solo.

Artigo 69. Documentación.

Os plans parciais comprenderán, co contido que se fixe regulamentariamente, os seguintes documentos:

- a) Documento ambiental estratéxico ou estudo ambiental estratéxico, segundo o plan fose obxecto de avaliación ambiental estratéxica simplificada ou ordinaria.*
- b) Planos de información, incluído o catastral.*
- c) Memoria xustificativa das súas determinacións.*
- d) Avaliación económica da implantación dos servizos e execución das obras de urbanización, incluídas as conexións cos sistemas xerais existentes e a súa ampliación ou reforzo.*
- e) Planos de ordenación urbanística.*
- f) Ordenanzas reguladoras necesarias para a súa execución.*

Ademais, o artigo 45 no seu apartado 5º establece que a documentación do PIA debe xustificar:

- O cumprimento das normas de aplicación directa establecidas nos artigos 91 e 92 da LSG, relativas á adaptación ao ambiente e protección da paisaxe, e protección das vías de circulación respectivamente.

- O cumprimento dos estándares urbanísticos correspondentes ás clases de solo que resulten da nova ordenación

Co anterior, queda establecido que a ordenación proposta para o ámbito de solo urbanizable delimitado debe cumprir có establecido na LSG, así como o regulamento que a desenvolve (RLSG).

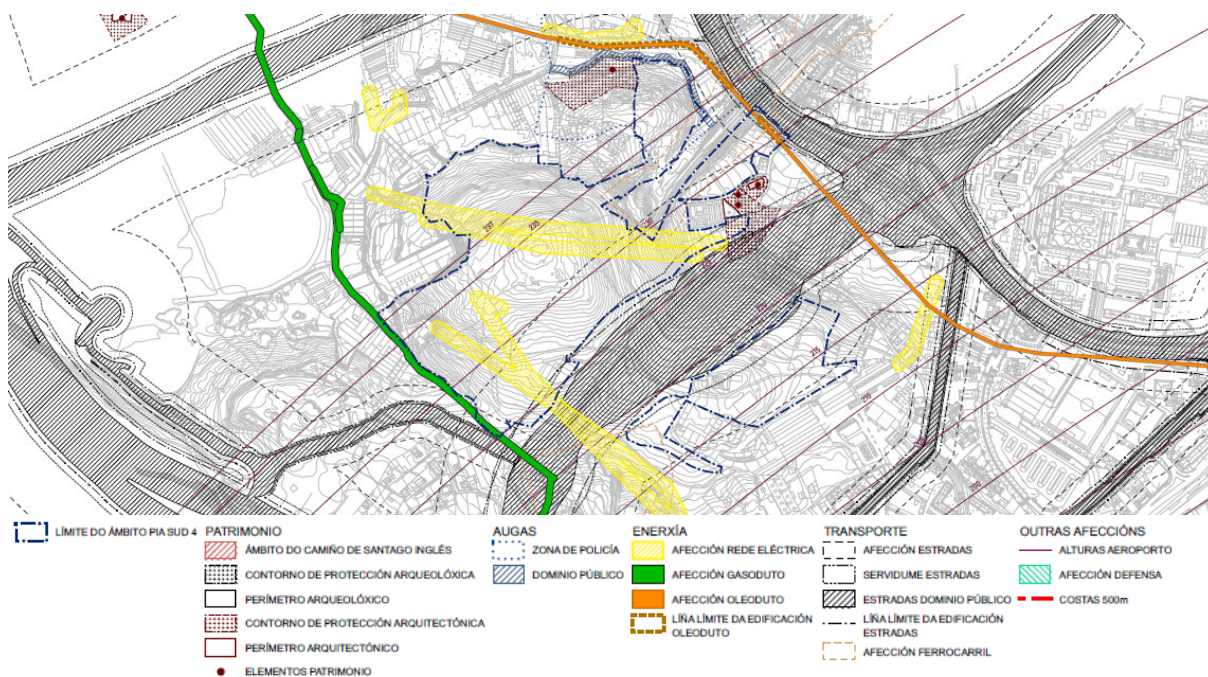
Ademais, dando cumprimento ao establecido no artigo 6 da Lei 21/2013, de 9 de decembro, de avaliación ambiental, trasposta na lexislación autonómica nos artigos 46 e 75 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, o presente documento sométese ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica simplificada.

9. AFECCIÓNS CON INCIDENCIA NO ÁMBITO

Para situar as afeccións no ámbito se axuntan as seguintes imaxes, correspondentes ao Plan Básico Autonómico:



Fonte: Elaboración propia. PINFS_04IOT_AFEC_01



Fonte: Elaboración propia. PINFS_04IOT_AFEC_02

9.1. DERIVADAS DA LEXISLACIÓN DE AUGAS

A zona de actuación está afectada polas zonas de servidume de augas vinculadas ao canle fluvial que se sitúa no borde norte do sistema xeral adscrito. Polo tanto, débese respectar a lexislación sectorial en materia de augas:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de xullo, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Augas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, polo que se aproba o Regulamento do Dominio Público Hidráulico que desenvolve os títulos preliminares, I, IV, V, VI, VII y VIII do texto refundido da Lei de Augas, aprobado polo Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de xullo.
- Plan Hidrológico Galicia Costa, aprobado no Real Decreto 48/2023, de 24 de xaneiro.
- Lei 9/2010, de 4 de novembro, de augas de Galicia.

Esta normativa deberá terse en conta en especial no que respecta á regulación da zona de servidume e policía. Así mesmo, o presente documento deberá ser informado pola administración pública competente nesta materia.

9.2. DERIVADAS DA LEXISLACIÓN DE COSTAS

O ámbito de actuación na zona de Pedralonga está afectado pola zona de influencia de 500 metros de longo definida no artigo 30 da Lei de Costas.

Ao respecto estarase ao definido na lexislación vixente:

- Lei 4/2023, de 6 de xullo, de ordenación e xestión integrada do litoral de Galicia.
- Lei 22/1988, de 28 de xullo, de Costas.
- Real Decreto 876/2014, de 10 de outubro, polo que se aproba o Regulamento Xeral de Costas.

9.3. DERIVADAS DA LEXISLACIÓN DE ESTRADAS

O ámbito do SUD-4 limita polo suroeste coa Av. Alfonso Molina (AC-11) e ao leste coa Av. da Pasaxe (AC-12). No sistema xeral adscrito contamos coa Ronda Real Club Deportivo da Coruña (AC-14).

Estas estradas son de titularidade estatal, e parte dos terreos afectados polo presente PIA están dentro da zona de afección de estradas e afectados pola liña límite de edificación nunha pequena parte, como se pode observar na documentación gráfica de afeccións.

Para a regulación específica nestas zonas, no que respecta ás limitacións de usos dos terreos próximos a estas infraestruturas, as condicións de desenvolvemento e as condicións xerais de uso, estarase ao disposto nas seguintes normas:

- Lei 37/2015, de 29 de Setembro, de estradas.
- Regulamento Xeral de Estradas e as súas modificacións, aprobadas polo Real Decreto 1812/1994, do 2 de setembro, coas modificacións do Real Decreto 1911/1997 de 19 de decembro, Real Decreto 597/1999, do 16 de Abril, e Real Decreto 114/2001 de 9 de febreiro.

O ámbito do SUD-4 está afectado polas zonas de protección definidas pola lexislación sectorial de estradas. Na documentación gráfica do PIA inclúese a delimitación destas faixas de protección viaria. En todo caso, a ordenación proposta cumprirá integramente a normativa sectorial correspondente.

De seguido recóllense os principais preceptos legais aplicables que cómpre ter en conta no deseño da ordenación.

Artículo 16. Ordenación del territorio y ordenación urbanística.

1. Cuando se trate de llevar a cabo la construcción de carreteras o variantes u otras actuaciones en carreteras estatales que afecten a la ordenación territorial o al planeamiento urbanístico vigentes, el Ministerio de Fomento deberá remitir el estudio informativo aprobado inicialmente a las comunidades autónomas y entidades locales a las que afecte la actuación, al objeto de que examinen e informen en el plazo de un mes el trazado o actuación propuestos.

Transcurrido un mes más sin que dichas administraciones públicas hayan notificado sus respectivos informes, se entenderá que están conformes con la actuación propuesta. En caso de disconformidad, que necesariamente deberá ser motivada, el Ministerio de Fomento decidirá si procede continuar con la tramitación de la actuación, y en este caso la elevará al Consejo de Ministros, que resolverá si procede aprobarla. En caso de ser así, el Consejo de Ministros ordenará la modificación o revisión, del planeamiento territorial, o urbanístico afectados, los cuales deberán acomodarse a las determinaciones de la actuación en el plazo de un año desde la aprobación de la misma.

2. Cuando el contenido de cualquier instrumento de ordenación territorial o urbanística, o de desarrollo de los mismos, que se encuentre en tramitación, esté afectado por lo establecido en un estudio de carreteras ya aprobado, el promotor del instrumento deberá incluir en el mismo, antes de su aprobación, las determinaciones necesarias para la plena eficacia de dicho estudio de carreteras.

3. No podrán aprobarse instrumentos de modificación, revisión, desarrollo o ejecución de la ordenación territorial y urbanística, que contravengan lo establecido en un estudio de carreteras aprobado definitivamente. El incumplimiento de la anterior prohibición comportará la nulidad de pleno derecho del instrumento de ordenación.

4. La regla establecida en el apartado anterior será también de aplicación a los estudios informativos de carreteras aprobados inicialmente, cuando ya hubieran sido sometidos a información pública y siempre que el plazo de suspensión de la aprobación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, no supere un año a contar desde la publicación del anuncio de la información al público de aquéllos, o un año y seis meses en los casos excepcionales en que así se determine

de manera motivada por el Ministerio de Fomento. Durante dicho plazo, la administración competente en materia de ordenación territorial o urbanística no podrá otorgar nuevas clasificaciones y calificaciones a los suelos afectados por los trazados y actuaciones de carreteras objeto del correspondiente estudio informativo, ni autorizaciones y licencias urbanísticas nuevas, salvo que se haya recabado y obtenido informe favorable del Ministerio de Fomento cuando las actuaciones pretendidas sean compatibles con las alternativas establecidas en aquel, o se limiten a la mera conservación y mantenimiento de lo existente.

5. En aquellos ámbitos territoriales que carecieran de instrumentos de ordenación territorial o de planeamiento urbanístico aprobados, la aprobación definitiva de los estudios y proyectos de carreteras comportará la inclusión de la actuación en los instrumentos de ordenación o planeamiento que se aprueben con posterioridad.

6. Acordada la redacción, revisión, modificación o adaptación de cualquier instrumento de planificación, desarrollo o gestión territorial, urbanística, o de protección medioambiental, que pudiera afectar, directa o indirectamente, a las carreteras del Estado, o a sus elementos funcionales, por estar dentro de su zona de influencia, y con independencia de su distancia a las mismas, el órgano competente para aprobar inicialmente el instrumento correspondiente, deberá ponerlo en conocimiento del Ministerio de Fomento, antes de dicha aprobación inicial, para que éste emita un informe comprensivo de las consideraciones que estime convenientes para la protección del dominio público. La misma regla será aplicable también al inicio de la tramitación de aquellas licencias que vayan a concederse en ausencia de los instrumentos citados. Reglamentariamente se definirá la zona de influencia de las carreteras del Estado.

El Ministerio de Fomento dispondrá de un plazo de tres meses para emitir su informe, que será vinculante en lo que se refiere a las posibles afecciones a la Red de Carreteras del Estado. Transcurrido dicho plazo sin que el informe se haya evacuado, se entenderá que es conforme con el instrumento de que se trate, al efecto de poder continuar con su tramitación. Las determinaciones urbanísticas que pudieran derivar de una eventual aprobación definitiva de aquél que afecten al dominio, o al servicio públicos de titularidad estatal, serán nulas de pleno derecho. También será nulo de pleno derecho cualquiera de los instrumentos mencionados en este apartado en cuya tramitación se haya omitido la petición del informe preceptivo del Ministerio de Fomento, así como cuando sean aprobados antes de que transcurra el plazo del que dispone dicho departamento para evacuarlo y en ausencia del mismo, cuando menoscaben, alteren o perjudiquen la adecuada explotación de las carreteras del Estado.

7. Con la finalidad de garantizar la compatibilidad de todos los intereses públicos en presencia, y una adecuada coordinación entre la Administración General del Estado y las administraciones competentes en materia urbanística y de ordenación del territorio, el Ministerio de Fomento podrá solicitar su participación en las reuniones que celebren los órganos colegiados a los que incumba la aprobación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial que afecten a carreteras del Estado, con independencia de su sistema de gestión.

A tramitación do presente plan debe cumprir có establecido no artigo transcrito.

Artículo 28. Zonas de protección de la carretera: disposiciones generales.

1. A los efectos de la presente ley se establecen las siguientes zonas de protección de la carretera: de dominio público, de servidumbre, de afección y de limitación a la edificabilidad.

2. En estas zonas no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos o servicios que aquéllos que sean compatibles con la seguridad viaria y con las previsiones y la adecuada explotación de la carretera.

La realización de cualquier actividad que pueda afectar al régimen de las zonas de protección requiere autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana podrá autorizar la colocación de instalaciones fácilmente desmontables entre el borde exterior de la zona de dominio público y el de la zona de limitación a la edificabilidad, siempre que no resulten menoscabadas la seguridad viaria o la adecuada explotación de la carretera y no se comprometa la utilización de la zona de servidumbre para los fines previstos en esta ley.

Lo establecido en el párrafo anterior será especialmente aplicable a los puntos de recarga de vehículos y a las marquesinas e instalaciones que estos precisen para su correcto funcionamiento, siempre que puedan considerarse fácilmente desmontables.

En caso de que las instalaciones antes citadas tuvieran que ser desmontadas por cualquier causa, el coste de su desmontaje correrá en todo caso a cargo del titular de la instalación. Entre tales causas se incluyen las necesidades de ampliación, mejora, o explotación de la carretera afectada, así como los condicionantes de seguridad, en especial de seguridad vial.

3. La prohibición y la necesidad de autorización a que se refiere el apartado anterior operará tanto respecto de las carreteras construidas como de las proyectadas o en construcción una vez aprobado definitivamente el estudio informativo correspondiente o, en su defecto, el anteproyecto o proyecto, cualquiera que sea el plazo previsible de la actuación contemplada en el estudio.

4. Sin perjuicio de lo indicado en el artículo 33.2, debe considerarse que a efectos del régimen jurídico de protección del dominio público viario y para la determinación de las limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes, los nudos viarios, los ramales de enlaces, los cambios de sentido, las intersecciones y las vías de giro, las vías colectoras - distribuidoras y las calzadas laterales tendrán la consideración de carretera convencional.

Así se considerará análogamente en el caso de las vías de servicio, pero sólo a los efectos de la existencia de zona de dominio público, no así de las restantes zonas de protección.

Las limitaciones a la propiedad no se extenderán a los restantes elementos funcionales de la carretera, sin perjuicio de la prevalencia de las zonas de protección de las carreteras a las que sirven.

5. Las licencias de uso y transformación del suelo que se concedan para la realización de actuaciones en las zonas de protección deberán quedar siempre expresamente condicionadas a la obtención de las autorizaciones a que hace referencia esta ley.

Serán nulas de pleno derecho las autorizaciones administrativas y licencias que hayan sido otorgadas contraviniendo los preceptos de la presente ley.

Artículo 29. Zona de dominio público.

1. Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en

carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.

2. La arista exterior de la explanación es la definida por la intersección del talud del desmante o del terraplén o, en su caso, de los muros de contención o de sostenimiento, con el terreno natural.

En el caso de existir cunetas exteriores a los bordes de dichos taludes o muros, o en terrenos llanos, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde de la cuneta más alejada de la carretera.

En el caso de tramos urbanos y travesías en los que exista encintado de bordillos separando la plataforma de los acerados, zonas ajardinadas o medianas, la arista exterior de la explanación coincidirá con la arista del bordillo más cercana a la vía más exterior de la Red de Carreteras del Estado.

3. En los casos especiales de túneles, puentes, viaductos y otras estructuras, cimentaciones, anclajes, estabilizaciones de taludes, elementos de drenaje u obras similares, se podrá establecer otra delimitación de la arista exterior de la explanación de forma justificada, en cuyo caso ésta se ha de incluir expresamente en el estudio de carreteras que habrá de ser objeto de información pública; en su defecto, dicha arista exterior de la explanación será la línea de proyección vertical del borde de la obra sobre el terreno natural.

Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los apoyos de los puentes y viaductos y la totalidad de sus cimentaciones, y además la franja de terreno que sea preciso excavar a su alrededor para su construcción con una anchura de 1 metro como mínimo, salvo excepciones debidamente justificadas.

4. Sólo podrán realizarse obras, instalaciones u otros usos en la zona de dominio público cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, por encontrarse así establecido por una disposición legal o, en general, cuando se justifique debidamente que no existe otra alternativa técnica o económicamente viable, o con motivo de la construcción o reposición de accesos o conexiones autorizados.

En todos los casos será precisa la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

5. El uso especial del dominio público establecido en el apartado anterior o la ocupación del mismo comportarán la obligación, por el beneficiario de la correspondiente autorización de uso u ocupación, del abono de un canon.

Constituye el hecho imponible de dicho canon la ocupación de terrenos o utilización de bienes de dominio público que se haga en virtud de autorizaciones reguladas en esta ley y de concesiones de áreas de servicio en las carreteras estatales.

Serán sujetos pasivos del canon los titulares de las autorizaciones y los concesionarios de áreas de servicio.

En el caso de autorizaciones de ocupación o aprovechamiento especial del dominio público, la base de fijación de la cuantía del gravamen será el valor de los terrenos ocupados, habida cuenta del valor de adquisición de los mismos por el Estado y el de los predios contiguos. El tipo de gravamen anual será del 5 por 100 sobre el valor de la base indicada.

El canon podrá ser revisado proporcionalmente a las variaciones que experimente el valor de la base utilizada para fijarlo, si bien estas revisiones sólo podrán realizarse al término de los periodos que para el caso se expresen en las condiciones de la autorización o concesión.

En el caso de concesiones de áreas de servicio la cuantía del canon será la establecida en el artículo 26.4.

6. La explotación por terceros de obras, instalaciones o servicios públicos relativos a carreteras estatales, que supongan el abono de contraprestaciones económicas por

parte de los usuarios de los mismos, llevará aparejada la obligación de satisfacer a la administración un canon.

Será sujeto pasivo de dicho canon la persona física o jurídica que tenga la titularidad de dicha explotación en virtud de la correspondiente autorización o concesión. El hecho imponible será la ocupación y aprovechamiento especial de bienes de dominio público objeto de explotación por el sujeto pasivo, la base de fijación de la cuantía del gravamen será el valor de los terrenos ocupados y de los bienes, inmuebles e instalaciones de titularidad pública objeto de explotación, con un tipo de gravamen del 5 por 100 sobre el valor de la base indicada, con devengo anual y posibilidad de revisión en su cuantía proporcional a las variaciones que experimente el valor de la base utilizada para fijarlo, si bien estas revisiones sólo podrán realizarse al término de los periodos que para el caso se expresen en las condiciones de la autorización o concesión.

Estarán exentos del abono del canon por ocupación del dominio público viario la Administración General del Estado y organismos autónomos dependientes de la misma que no sean de carácter mercantil o industrial. Cuando por dichos organismos se ceda el uso a terceros de la instalación ocupante del citado dominio público, lo cual requerirá en todo caso previa autorización del gestor del mismo, los cesionarios vendrán obligados al abono del correspondiente canon.

Asimismo, el Ministerio de Fomento quedará exento del pago de canon por ocupación de dominio público a otros departamentos ministeriales de la Administración General del Estado y a sus organismos autónomos dependientes que no sean de carácter mercantil o industrial.

7. La ocupación del dominio público, en el supuesto previsto en este artículo, no implicará la cesión de éste, ni su utilización significará la cesión de las facultades demaniales de la Administración General del Estado, ni la asunción por ésta de responsabilidades de ningún tipo respecto al titular del derecho a la ocupación o a terceros.

El mencionado titular será responsable de los daños y perjuicios que puedan ocasionar las obras y actividades al dominio público y al privado, salvo en el caso en que aquéllos tengan su origen en alguna cláusula impuesta por la administración al titular y que sea de ineludible cumplimiento por éste.

El Ministerio de Fomento conservará en todo momento las facultades de tutela y policía sobre el dominio público afectado, quedando obligado el titular de la ocupación o actividad a informar a aquélla de las incidencias que se produzcan en relación con dichos bienes y a cumplir las instrucciones que se le dicten al respecto.

8. Al finalizar la construcción de nuevas carreteras o actuaciones en las mismas se procederá por el Ministerio de Fomento, o sociedad concesionaria en su caso, a delimitar los terrenos de titularidad pública mediante su amojonamiento. Las características específicas de esta actuación se definirán por el Ministerio de Fomento.

9. Los bienes y derechos reales de titularidad pública afectos al servicio público viario, obtenidos mediante expropiación, cesión o permuta, serán inscritos en el Registro de la Propiedad.

La inscripción por la Administración General del Estado de los citados bienes y derechos será gratuita.

10. En el caso de actuaciones promovidas por terceros y debidamente autorizadas, que pasen a formar parte del dominio público viario estatal, la inscripción citada será a cargo del promotor sin que proceda ninguna exención arancelaria.

11. En toda información registral que se aporte en relación con fincas colindantes con el dominio público viario estatal, así como en las notas de calificación o despacho referidas a las mismas, se pondrá de manifiesto dicha circunstancia, como información territorial asociada y con efectos meramente informativos, para que

pueda conocerse que dicha colindancia impone limitaciones a las facultades inherentes al derecho de propiedad.

Artículo 31. Zona de servidumbre.

- 1. La zona de servidumbre de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.*
- 2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.*
- 3. El Ministerio de Fomento podrá utilizar o autorizar a terceros la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.*
- 4. Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.*

Artículo 32. Zona de afección.

- 1. La zona de afección de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.*
En el caso especial de túneles y sus elementos auxiliares, constituirán zona de afección los terrenos situados entre las proyecciones verticales de los hastiales exteriores de los mismos y además dos franjas de terreno adicionales de 50 metros de anchura, una a cada lado de dichas proyecciones, medidas horizontal y perpendicularmente al eje de los túneles o elementos auxiliares, salvo que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 31.3 se derivara un grado de protección diferente.
- 2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.*
La solicitud de autorizaciones podrá efectuarse, en todo caso, por los medios telemáticos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo y sus normas de desarrollo.
- 3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.*
- 4. La denegación de la autorización en la parte de la zona de afección que sea exterior a la línea límite de edificación definida en el artículo 33.1, sólo podrá fundamentarse en razones de seguridad viaria, o en la adecuada explotación de la vía, o en las previsiones de los planes, estudios o proyectos de construcción, conservación, ampliación o variación de carreteras del Estado en un futuro no*

superior a diez años, contados a partir de la fecha de la autorización u orden para realizar el correspondiente estudio.

Artículo 33. Zona de limitación a la edificabilidad.

1. A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

Además, la edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.

2. A los efectos de lo dispuesto en el anterior apartado, los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso.

3. El Ministerio de Fomento, previo informe no vinculante de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas a emitir en un plazo no superior a dos meses, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o tramos perfectamente delimitados.

4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes o carreteras de circunvalación, cualquiera que sea su clasificación, que se construyan con el objeto de evitar el paso por poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 50 metros, medidos horizontal y perpendicularmente al eje, a partir de la arista exterior de la calzada, en toda la longitud de la variante.

5. Las modificaciones en la línea límite de edificación que se deriven de la puesta en servicio de nuevas actuaciones en carreteras del Ministerio de Fomento conferirán derecho a indemnización a favor de los titulares de derechos reales sobre los terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad así como en los afectados por las restricciones en las zonas de servidumbre acústica que acrediten el menoscabo de sus derechos y no pudieran ejercerlos en otras ubicaciones.

También serán indemnizables los perjuicios causados en este sentido por actuaciones debidamente autorizadas de terceros, públicos o privados, incluso aunque estas actuaciones o algunos de sus elementos pudieran ser finalmente de uso o titularidad públicos; conferirán derecho a indemnización a favor de quien acredite el menoscabo de derechos reconocidos y que no pudiera ejercerlos en otras ubicaciones, la cual será satisfecha por quien promueva la actuación.

Será indemnizable la depreciación originada en las fincas contiguas a carreteras que se construyan o actuaciones que se lleven a cabo en las mismas a partir de la entrada en vigor de la presente ley, como consecuencia del menoscabo en el estatuto jurídico de la propiedad, incluida la pérdida de edificabilidad que tuvieran

reconocida las fincas sitas en las zonas de protección de dichas carreteras y no pudiera ejercerse en otras ubicaciones.

6. Donde, por ser muy grande la proyección horizontal de la explanación, la línea límite de edificación quede dentro de las zonas de dominio público o de servidumbre, la línea límite de edificación se hará coincidir con el borde exterior de la zona de servidumbre.

Donde distintas líneas límite de edificación se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde las intersecciones, nudos viarios, cambios de sentido, vías de giro y ramales, prevalecerá, en todo caso, la más alejada de la carretera, cualquiera que sea la carretera o elemento interviniente.

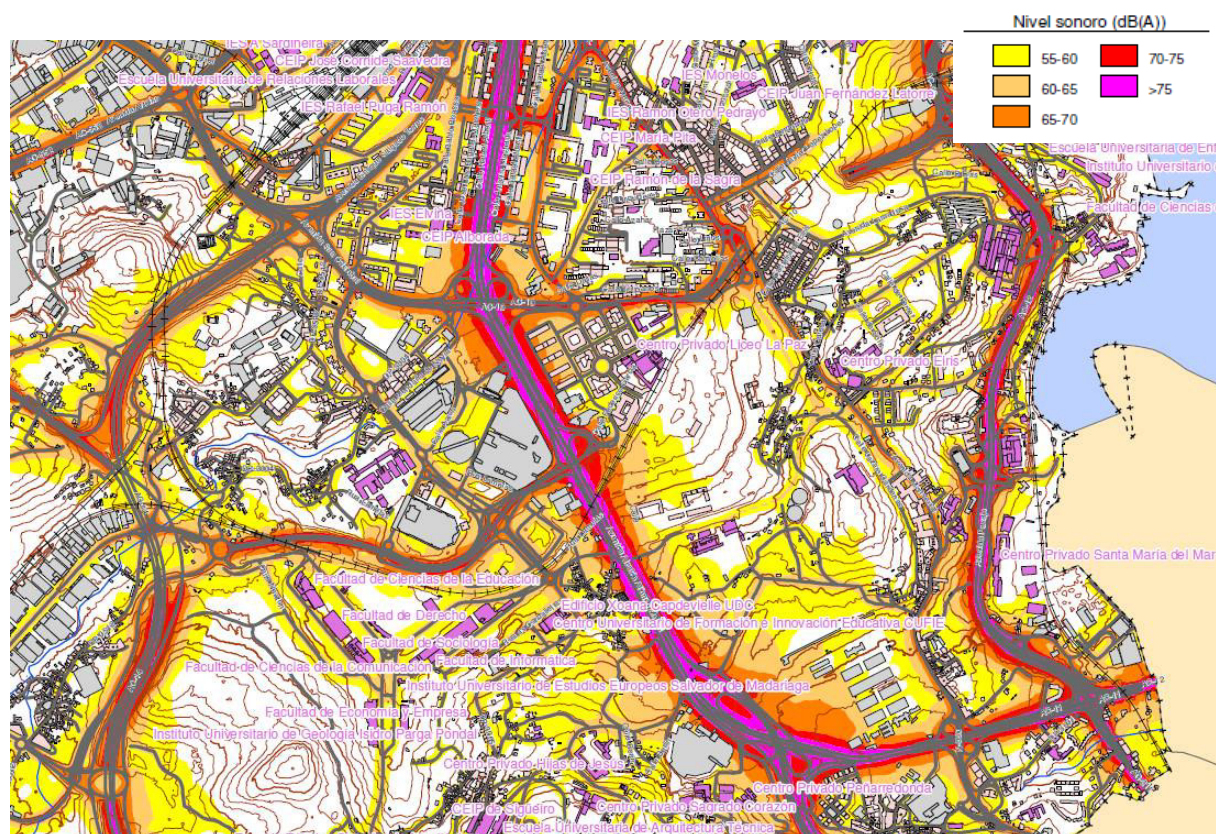
7. La clasificación y la calificación de terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad no podrán ser modificadas en ningún caso si ello estuviere en contradicción con lo establecido en esta ley.

O presente documento terá en conta as determinacións derivadas da aplicación da presente lexislación sectorial, tanto na súa tramitación, como dos pertinentes informes do organismo competente nesta materia.

Así mesmo, debe terse en conta a normativa sectorial en materia de ruído, en particular:

- DIRECTIVA 2002/49/CE do Parlamento Europeo e do Consello, do 25 de xuño de 2002, sobre avaliación e xestión do ruído ambiental.
- Lei 37/2003, do 17 de novembro, do Ruído.
- Decreto 106/2015, do 9 de xullo, sobre contaminación acústica de Galicia.

A Directiva 2002/49/CE e a Lei do Ruído establecen a obriga de elaborar mapas estratéxicos de ruído co fin de avaliar a exposición da poboación á contaminación acústica. As estradas AC-11, AC-12 e a AC-14, que discorren polo ámbito contan cun mapa de ruído, a zona de afección das ditas estradas con niveis sonoros superiores a 55 dB polo que as zonas afectadas deben tomar as medidas correctoras necesarias para garantir o correcto illamento acústico fronte ao ruído xerado pola infraestrutura viaria correspondente.



Fonte: Mapa estratéxico de ruído do termo municipal da Coruña.

9.4. DERIVADAS DA LEXISLACIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL

O ámbito de actuación da zona de Pedralonga está afectada pola traza do Camiño inglés a Santiago.

(D110/2014, do 4 de setembro, polo que se aproba a delimitación de Camiño de Santiago inglés).

Na zona do sistema xeral adscrito atopamos a Igrexa de San cristovo das viñas xunto coa reitoral e o piorno do bosque, estes elementos patrimoniais afectan ao ámbito co seu contorno de protección arquitectónica.

Artigo 13. Zona de amortecimento

1. Poderá delimitarse unha área ao redor dos bens inmobles declarados de interese cultural ou catalogados e, de ser o caso, dos seus correspondentes contornos de protección, denominada zona de amortecemento, co obxecto de reforzar a súa protección e as súas condicións de implantación no territorio. A declaración de interese cultural ou a catalogación do ben determinará o réxime de limitacións ou condicionantes na dita zona de amortecemento, sen que isto supoña a súa cualificación como ben declarado ou catalogado.

2. Para delimitar a zona de amortecemento teranse en conta as condicións de visibilidade e perspectiva do ben, así como outros aspectos ou atributos que sexan funcionalmente significativos para a protección dos valores culturais dos bens en relación co territorio.

3. No caso de que se delimite unha zona de amortecemento deberá determinarse de forma explícita para cada ben, concretando as actividades, dotacións, instalacións ou infraestruturas que, pola súa potencial afección aos seus valores culturais, requiran a autorización previa para a súa execución da consellaría competente en materia de patrimonio cultural.

4. Regulamentariamente poderanse fixar os criterios para a delimitación das zonas de amortecemento.

Co fin de garantir a correcta integración da ordenación prevista nesta zona de elevado valor cultural, establécense condicións específicas de deseño no ámbito, sendo de aplicación a “Guía de cor e materiais da Xunta de Galicia”.

9.5. LIÑAS AÉREAS E DE ALTA TENSIÓN

O ámbito do SUD-4 Monte Mero está afectado polo paso de liñas eléctricas de alta e media tensión, que atravesan o sector. Estas infraestruturas configuran unha afección directa sobre a ordenación urbanística, polo que será imprescindible respectar as servidumes legais vixentes.

En particular, a planificación e posterior execución das actuacións deberá garantir o cumprimento da normativa sectorial aplicable, que inclúe:

- Lei 24/2013, do 26 de decembro, do sector eléctrico.
- Real Decreto 1955/2000, do 1 de decembro, polo que se regulan as actividades de transporte, distribución, comercialización, subministro e procedementos de autorización de instalacións de enerxía eléctrica (Sección 3ª do Capítulo V do TÍTULO VII).
- Real Decreto 223/2008, do 15 de febreiro, polo que se aproban o Regulamento sobre condicións técnicas e garantías de seguridade en liñas eléctricas de alta tensión e súas instrucións técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.
- Real Decreto 337/2014, do 9 de maio, polo que se aproban o Regulamento sobre condicións técnicas e garantías de seguridade en instalacións eléctricas de alta tensión e as súas instrucións técnicas complementarias ITC-RAT 01 a 23.

No caso de que se opte polo soterramento das liñas, será obrigatoria a súa legalización ante a administración competente da Xunta de Galicia, debendo cumprir cos requisitos técnicos, ambientais e de seguridade establecidos pola normativa vixente.

9.6. AFECCIÓN DE DEFENSA

O ámbito de Pedralonga está afectado, segundo o Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM) da Coruña, pola zona de seguridade da antiga Fábrica de Armas, de acordo co establecido na Lei 8/1975, do 12 de marzo, de zonas e instalacións de interese para a Defensa Nacional, no seu regulamento de desenvolvemento, aprobado polo Real Decreto 689/1978, do 10 de febreiro.

Non obstante, debe sinalarse que actualmente non existe actividade produtiva militar nin industrial nas instalacións da antiga fábrica. En febreiro de 2020, as súas instalacións foron cedidas á Universidade da Coruña por un período de 25 anos, no marco do proxecto de desenvolvemento da Cidade das TIC, un polo de innovación tecnolóxica e empresarial.

9.7. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

O ámbito do PIA SUD-4 Monte Mero está afectado por diferentes condicionantes relacionados co espazo aéreo, derivados tanto da proximidade ao Aeroporto de A Coruña (Alvedro) como ao heliporto do Hospital Universitario da Coruña (HUAC).

- Servidumes aeronáuticas – Aeroporto de Alvedro

Segundo o recollido no Plan Director do Aeroporto de A Coruña (aprobado por Orde TMA/975/2022, do 22 de setembro), o ámbito está incluído dentro da zona definida polas servidumes aeronáuticas de protección, en particular polas superficies limitadoras establecidas para garantir a seguridade das operacións de voo.

Estas servidumes afectan:

- Á altura máxima permitida para edificacións, instalacións e elementos construtivos,
- Á posibilidade de instalación de grúas, antenas ou outros elementos que poidan interferir coas operacións aeroportuarias,
- E á presenza de materiais reflectores ou que poidan interferir coas comunicacións e sinais.

Con todo, atendendo ás cotas naturais do terreo no ámbito do SUD-4 (entre 35 e 80 m s.n.m.), e ás alturas edificatorias previstas no PIA, non se prevén interferencias relevantes, xa que as actuacións urbanísticas quedan por debaixo das superficies limitadoras definidas no plano oficial de servidumes.

A regulación das afeccións aéreas está recollida na seguinte lexislación sectorial:

- Lei 48/1960, de 21 de xullo, de Navegación Aérea.
- Decreto 584/1972, de 24 de febreiro, de servidumes aeronáuticas.
- Real Decreto 374/1996, polo que se modifican as servidumes do aeroporto da Coruña.
- Orde TMA/975/2022, do 22 de setembro, que aproba o Plan Director do Aeroporto de A Coruña.

9.8. LIÑAS DE GASODUTO E OLEODUTO

Dentro do ámbito delimitado polo PIA SUD-4 Monte Mero, identifícanse dúas afeccións lineais significativas relacionadas co transporte de enerxía: un gasoduto e o oleoduto. Estas infraestruturas afectan tanto ao propio sector SUD-4 como ao sistema xeral adscrito.

- Gasoduto

Segundo a cartografía do Plan Básico Autonómico e a información complementaria recollida no PXOM da Coruña, o ámbito está atravesado por unha canalización de gas natural de alta presión. Esta liña discorre no SUD-4 de forma paralela á AC-11 (Avenida de Alfonso Molina) e sitúase no límite suroeste do sector, estendéndose cara ao sur no entorno da Cidade das TIC. E no sistema xeral adscrito ten o seu trazado paralelo ao límite pola noreste.

Este gasoduto está suxeito a unha zona de servidume de paso e protección, regulada pola Lei 34/1998, do sector de hidrocarburos, e polo Real Decreto 1434/2002, que establece restricións específicas para o uso do solo na franxa afectada. Entre estas restricións inclúese:

- A prohibición de execución de edificacións permanentes sobre a canalización.
- A limitación de movementos de terras ou plantacións profundas.
- A obriga de autorización expresa para calquera obra ou servizo que atravesen ou discorran pola servidume.

O trazado actual sitúase fóra das áreas edificables previstas no PIA, pero será necesario delimitar con precisión a súa localización real mediante consulta á entidade titular e incluír a súa afección nos planos de ordenación e execución.

• Oleoduto

Así mesmo, no ámbito do sistema xeral adscrito aparece a traza canalizada lineal do oleoduto, que discorre polo extremo suroeste do ámbito.

Esta infraestrutura está suxeita a restricións de uso e acceso, establecidas pola lexislación sectorial de hidrocarburos e polas instrucións técnicas das empresas responsables.

Calquera actuación sobre ou nas inmediacións deste trazado deberá ser coordinada coa administración competente e co xestor da infraestrutura, garantindo a súa compatibilidade co desenvolvemento previsto.

En A Coruña, xullo de 2025

Por FERNÁNDEZ CARBALLADA Y ASOCIADOS, S.L.P., los arquitectos.

Álvaro Fernández Carballada

Beatriz Aneiros Filgueira

Laura Fernández Suárez