

## 02. MX MEMORIA XUSTIFICATIVA

### PARTE II. XUSTIFICACIÓN

<b>1. DESCRICIÓN DA ORDENACIÓN .....</b>	<b>1</b>
1.1. OBXECTIVOS E CRITERIOS .....	1
1.2. ESTRUCTURA DA ORDENACIÓN PROPOSTA .....	6
1.3. ZONIFICACIÓN DO SOLO DOTACIONAL .....	11
1.3.1. Espazos libres e zonas verdes .....	13
1.3.2. Equipamentos .....	18
1.3.3. Prazas de aparcamento .....	19
1.3.4. Arbolado .....	22
1.3.5. Servizos urbanísticos .....	23
1.3.6. Rede viaria e Mobilidade .....	23
1.4. ZONIFICACIÓN DO SOLO CON APROVEITAMENTO LUCRATIVO .....	26
1.4.1. Zona de uso residencial .....	28
1.4.2. Zona de uso terciario .....	31
1.5. CARACTERÍSTICAS DAS INFRAESTRUTURAS E SERVIZOS .....	31
1.5.1. Abastecemento de auga .....	31
1.5.2. Saneamento. Fecais .....	32
1.5.3. Saneamento. Pluviais .....	32
1.5.4. Enerxía eléctrica .....	32
1.5.5. Gas .....	33
1.5.6. Telecomunicacións .....	33
1.5.7. Alumeado público .....	33
1.6. INTEGRACIÓN DO DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉXICO NO PIA .....	34
1.7. INTEGRACIÓN DA ORDENACIÓN NO MEDIO .....	34
1.8. XUSTIFICACIÓN DA CONEXIÓN DOS SISTEMAS PROPOSTOS COS SISTEMAS EXISTENTES, E SOBRE A NECESIDADE DA SÚA AMPLIACIÓN OU REFORZO .....	36
1.9. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA .....	36
<b>2. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DA LEXISLACIÓN SECTORIAL .....</b>	<b>41</b>



2.1. LEI 13/2010 DE COMERCIO INTERIOR DE GALICIA .....	41
2.2. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DA LEXISLACIÓN EN MATERIA DE ACCESIBILIDADE.....	42
2.3. NORMATIVA VIXENTE EN MATERIA DE HABITABILIDADE.....	43
2.4. NORMATIVA VIXENTE EN MATERIA DE TELECOMUNICACIÓNS .....	44
2.5. NORMATIVA SECTORIAL EN MATERIA DE IGUALDADE .....	45
2.6. DOT .....	45
2.7. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DAS DIRECTRICES DA PAISAXE .....	47
<b>3. DETERMINACIÓN DOS POLÍGONOS DE EXECUCIÓN.....</b>	<b>50</b>
<b>4. PRAZOS PARA O DESENVOLVEMENTO DA ACTUACIÓN.....</b>	<b>51</b>
<b>5. DETERMINACIÓNS DE XESTIÓN.....</b>	<b>52</b>



# 1. DESCRIPCIÓN DA ORDENACIÓN

## 1.1. OBXECTIVOS E CRITERIOS

O obxectivo principal do PIA é definir a ordenación detallada do sector de solo urbanizable SUD-4 definido no PXOM da Coruña (e modificado no PIA do Novo CHUAC), co obxectivo de posibilitar o desenvolvemento de solo destinado maioritariamente á construción de vivendas protexidas. O desenvolvemento do sector dará cumprimento a todas as condicións recollidas na normativa sectorial aplicable, e integrarase á ordenación xeral da zona perimetral. Os usos e intensidades previstos polo PXOM para este ámbito se respectarán e se aplicarán para a redacción do presente documento, en virtude dos artigos 41, 42 e 43 da LSG, tendo en conta a equivalencia do contido do presente PIA con un Plan Parcial.

O obxectivo do presente documento é o establecemento das determinacións necesarias para a ordenación detallada da edificación, e o aproveitamento urbanístico asignado ao solo incluído no seu ámbito polo plan, de acordo coa lexislación urbanística en vigor, completando a trama de servizos da zona, efectuando a súa conexión aos sistemas xerais existentes no termo municipal, e integrando os elementos valiosos da paisaxe e a vexetación.

Deste xeito, os obxectivos xerais da ordenación proposta definirán un deseño urbanístico que cumpra cos seguintes criterios xerais:

1. Dispoñer unha **ordenación co menor grao de antropización do solo** posible, priorizando a ocupación do solo naquelas zonas que estean xa desnaturalizadas; e respectando as condicións topográficas da zona, polo que as accións que se propoñen son sempre de mínimos, encamiñadas a diminuír o movemento de terras necesario para a realización das accións propostas.
2. Dispoñer un **esquema viario adaptado á rede existente e que favoreza a continuidade coa contorna urbanizada** xa existente. Dispoñerase unha xerarquía viaria eficiente que favoreza un funcionamento óptimo do conxunto do sector, así como a súa conexión coa trama urbana perimetral. Fomentaranse os **itinerarios de mobilidade sostible peonís e de bici, integrados nos espazos libres**, e reduciranse ao máximo os viarios de uso exclusivo rodado. En coherencia coa ordenación residencial proposta, analízase o sistema viario para mellorar a súa integración, dando prioridade ao peón e integrando as espazos verdes e árbores para naturalizalo.
3. **Integrar os espazos libres do sistema local coas zonas residenciais**, mellorando a calidade espacial da trama urbana proposta. Crearase unha **gran rede de zonas verdes que envolvan a ordenación xeral da proposta** e que sirva de soporte ás áreas residenciais. Os devanditos espazos libres terán carácter natural, con vexetación, e servirá de soporte para itinerarios sostibles peonís e carril bici, favorecendo a conectividade global do sector.



Artellarase deste xeito un espazo urbano dinámico e con espazos de uso público con recorridos amábeis e de escala adecuada que fomenta unha calidade urbana da implantación, levando o concepto de “fogar” á propia urbanización.

Ademais, manterase, na medida do posible, aqueles exemplares arbóreos ou representativos da flora de interese, que se atopen en bo estado, incorporándoos ás zonas verdes ou espazos libres proxectados. Parte dos espazos libres e zonas verdes ubicarase na zona colindante á Avenida Alfonso Molina, entrada principal da cidade, o que servirá para o amortecemento do ruído xerado polo tráfico, e permitirá unha integración paisaxística adecuada dunha edificación residencial que estará situada sempre nun segundo plano, sempre máis protexido.

**4. Integrar o Parque do Monte Mero no conxunto edificado** do sector, adaptando as alturas dos volumes propostos. Ditas edificacións intentarán respectar a altura de referencia da cota +100 metros, correspondente á parte alta do Monte Mero, asegurando deste xeito a visibilidade do mesmo a modo de referencia urbana da contorna próxima.

**5. Prolongar o trazado da antiga Fábrica de Armas**, agora reconvertida na Cidade das Tic, favorecendo a súa conexión coa trama urbana proposta, abrindo devandito espazo á cidade e favorecendo novas sinerxias.

**6. Configurar unha nova fachada urbana da cidade aberta** sobre a Avenida Alfonso Molina, á autoestrada AP-9 e a Avenida de Lavedra, mediante a disposición dunha nova franxa urbana de volumes residenciais e usos terciarios, integrándoos mediante unha franxa perimetral de zonas verdes e vexetación.

**7. Dispoñer zonas residenciais de volumetría flexible**, vinculadas aos espazos libres interiores do ámbito e que favorezan o aproveitamento óptimo das orientacións. Búscase obter vivendas de calidade, tanto funcional, como espacial e ambiental; dispoñendo conxuntos edificatorios que fomenten a variedade volumétrica tanto en altura como en planta, e deste xeito permitir unha adaptación maior das mesmas aos condicionantes de cada unha das mazás. Ademais, en relación á localización das novas áreas residenciais, dispoñeráse unha solución adecuada e eficaz para o uso previsto, priorizando a calidade do construído, un mellor asolamento das edificacións e unha escala adecuada entre edificación e o espazo público.

**8. Completar a ordenación mediante a disposición doutros usos**, de carácter terciario, que fomenten a **variedade tipolóxica e funcional do conxunto**, creando pequenos polos interiores de atracción dentro do sector, que estarán integrados e situados na malla de mobilidade proposta.

**9. Dispoñer un 20% da edificabilidade para vivenda libre**, para **fomentar a cohesión social e a diversidade** xeradora dun barrio cohesivo. Co mesmo obxectivo, incluír na ordenación usos terciarios e dotacionais que fomenten a variedade de usos, e que permitan

novas tipoloxías demandadas pola sociedade, con novos espazos comunitarios de usos polivalentes, como Co-livings, Co-working, etc...



*Fonte. Elaboración propia. Imaxe da proposta de ordenación.*

En definitiva, a proposta, ademais de cumprir con todas as condicións sinaladas na normativa urbanística sectorial de aplicación, adaptase á trama urbana existente perimetral, especialmente ao novo Barrio de Xuxán; rematando todo o conxunto da vertente surlleste da cidade. Dispoñense espazos urbanos de calidade ambiental, integrándose cos elementos valiosos da paisaxe na contorna, especialmente co Parque do Monte Mero e coa futura Cidade das Tic, cunha ordenación que se adapta ao territorio.



Os principais parámetros urbanísticos da ordenación proposta son os seguintes:

- Edificabilidade: a edificabilidade considerada ascende a 1,08 m<sup>2</sup> edificables por cada m<sup>2</sup> de solo, inferior ao máximo establecido no artigo 41.2 da LSG para o caso de sectores situados en concellos cunha poboación superior a 50.000 habitantes nos que se destine máis do 60 % da súa superficie edificable á construción de vivendas protexidas.
- Usos residenciais: a maior parte da edificabilidade prevista (o 94,77 % do total) destinarase a uso residencial, da que como mínimo o 80,07 % materializarase na modalidade de vivenda de protección. O resto da edificabilidade residencial (19,93 %) destinarase a execución de vivenda libre, co obxectivo de respectar os principios de cohesión social establecidos nos artigos 3 e 20 do Real Decreto Lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Solo e Rehabilitación Urbana.
- Usos terciarios: o resto da edificabilidade prevista (o 5,23 % da edificabilidade total do sector) preténdese destinar a usos terciarios, unha proporción moi superior ao 1 % establecido no artigo 78 do Regulamento da Lei do solo de Galicia (RLSG), de acordo co establecido no artigo 27.3 da Lei 13/2010, do 17 de decembro, de comercio interior de Galicia, co obxectivo de proporcionar unha adecuada protección das contornas urbanas, que asegure a necesaria accesibilidade de toda a poboación a unha oferta comercial suficiente, e a protección do medio ambiente.
- Volumetría: as novas edificacións previstas se materializarán na topoloxía de bloque aberto. Ademais, prevense actuacións que fomentan a permeabilidade visual e peonil en toda a nova urbanización.

Considerando o anterior, e dado que o sector conforma unha única área de reparto, resultan os seguintes os parámetros fundamentais da actuación:

Parámetro	PGOM	PIA CHUAC	PIA SUD4
Superficie bruta sector	431.138,32 m <sup>2</sup>	402.062,32 m <sup>2</sup>	404.074 m <sup>2</sup>
Dominio público sector	6.235,62 m <sup>2</sup>	6.235,62 m <sup>2</sup>	16.143 m <sup>2</sup>
Superficie neta sector	424.902,70 m <sup>2</sup>	395.826,70 m <sup>2</sup>	387.931 m <sup>2</sup>
Superficie bruta adsc (ZV-5)	159.312,40 m <sup>2</sup>	159.312,40 m <sup>2</sup>	159.320 m <sup>2</sup>
Dominio público adscrito	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	2.641 m <sup>2</sup>
Superficie neta adscrito	159.312,40 m <sup>2</sup>	159.312,40 m <sup>2</sup>	156.679 m <sup>2</sup>
Superficie bruta área de reparto	590.450,72 m <sup>2</sup>	561.374,72 m <sup>2</sup>	563.394 m <sup>2</sup>
Superficie neta área de reparto	584.215,10 m <sup>2</sup>	555.139,10 m <sup>2</sup>	544.610 m <sup>2</sup>
Densidad de referencia	100 viv/ha	100 viv/ha	109 viv/ha
nº Vivendas	4.311,4 viv	4.020,6 viv	4.397 viv
Coef. Edificabilidad	1,00 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s	0,99 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s	1,08 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s
Edificabilidad máxima	425.820,30 m <sup>2</sup> e	398.041,70 m <sup>2</sup> e	417.522 m <sup>2</sup> e
Edif. residencial			395.697 m <sup>2</sup> e
Edif. comercial			21.825 m <sup>2</sup> e

REPARTO DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		
Tipología	Porcentaje	Edificabilidad
Viv. Colectiva Libre	16,73%	66.198 m <sup>2</sup> e
Viv. Colectiva VPO	80,07%	316.849 m <sup>2</sup> e
Viv. Familiar Libre / VPO	3,20%	12.650 m <sup>2</sup> e
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>395.697 m<sup>2</sup>e</b>



Con respecto á superficie máxima edificable resultante, hai que destacar que o presente sector conta cunha superficie total bruta de 404.074 m<sup>2</sup>, dos cales 16.143 m<sup>2</sup> corresponden a dominios públicos existentes (camiños e rede viaria pública), resultando unha superficie total neta do sector de 387.931 m<sup>2</sup>. Aplicando o coeficiente de edificabilidade establecido para o sector (1,08 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s), resulta unha superficie edificable máxima de 417.522 m<sup>2</sup>, que é a desenvolvida no presente PIA.



## 1.2. ESTRUCTURA DA ORDENACIÓN PROPOSTA

O presente documento establece a cualificación dos terreos incluídos no sector SUD-4 Monte Mero, entendida como a asignación detallada de usos pormenorizados, tipoloxías edificatorias e niveis de intensidade correspondentes a cada zona. A continuación, inclúese a táboa resumen da ordenación proposta:

PIA - SUD4 MONTE MERO - A CORUÑA									
Uso	Zona	Ordenanza	Superficie	Altura máxima	Tipo	Edificabilidad Máxima			
						Total	Residencial	Terciaria	
ZONAS PRIVADAS	RESIDENCIAL COLECTIVA	M01-A	RVC	4.489 m <sup>2</sup>	B+12	VPO	28.802 m <sup>2</sup>	26.950 m <sup>2</sup>	1.852 m <sup>2</sup>
		M01-B	RVC	1.486 m <sup>2</sup>	B+7	LIBRE	7.971 m <sup>2</sup>	7.971 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
		M02-A	RVC	3.248 m <sup>2</sup>	B+12	VPO	19.129 m <sup>2</sup>	17.823 m <sup>2</sup>	1.307 m <sup>2</sup>
		M02-B	RVC	2.786 m <sup>2</sup>	B+12	VPO	16.189 m <sup>2</sup>	16.189 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
		M02-C	RVC	2.554 m <sup>2</sup>	B+12	LIBRE	14.449 m <sup>2</sup>	13.527 m <sup>2</sup>	922 m <sup>2</sup>
		M02-D	RVC	2.504 m <sup>2</sup>	B+12	VPO	15.168 m <sup>2</sup>	15.168 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
		M02-E	RVC	1.589 m <sup>2</sup>	B+7	VPO	8.401 m <sup>2</sup>	8.401 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
		M02-F	RVC	2.848 m <sup>2</sup>	B+7	VPO	14.308 m <sup>2</sup>	14.308 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
		M03-A	RVC	3.020 m <sup>2</sup>	B+12	VPO	17.615 m <sup>2</sup>	16.437 m <sup>2</sup>	1.177 m <sup>2</sup>
		M03-B	RVC	2.186 m <sup>2</sup>	B+12	VPO	12.122 m <sup>2</sup>	11.462 m <sup>2</sup>	659 m <sup>2</sup>
		M03-C	RVC	1.786 m <sup>2</sup>	B+7	LIBRE	7.941 m <sup>2</sup>	7.275 m <sup>2</sup>	667 m <sup>2</sup>
		M03-D	RVC	3.576 m <sup>2</sup>	B+12	VPO	22.576 m <sup>2</sup>	21.301 m <sup>2</sup>	1.275 m <sup>2</sup>
		M03-E	RVC	1.190 m <sup>2</sup>	B+7	VPO	6.045 m <sup>2</sup>	5.555 m <sup>2</sup>	490 m <sup>2</sup>
		M03-F	RVC	1.200 m <sup>2</sup>	B+7	VPO	6.111 m <sup>2</sup>	5.621 m <sup>2</sup>	491 m <sup>2</sup>
		M04-A	RVC	2.144 m <sup>2</sup>	B+7	LIBRE	8.078 m <sup>2</sup>	8.078 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
		M04-B	RVC	1.830 m <sup>2</sup>	B+7	VPO	9.767 m <sup>2</sup>	9.767 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
		M04-C	RVC	2.115 m <sup>2</sup>	B+7	VPO	9.648 m <sup>2</sup>	9.648 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
		M04-D	RVC	2.145 m <sup>2</sup>	B+12	VPO	11.281 m <sup>2</sup>	10.607 m <sup>2</sup>	674 m <sup>2</sup>
		M05-A	RVC	2.162 m <sup>2</sup>	B+7	VPO	11.071 m <sup>2</sup>	11.071 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
		M05-B	RVC	2.492 m <sup>2</sup>	B+7	VPO	10.618 m <sup>2</sup>	10.618 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
		M06-A	RVC	1.454 m <sup>2</sup>	B+12	VPO	7.980 m <sup>2</sup>	7.620 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>
		M06-B	RVC	1.208 m <sup>2</sup>	B+12	VPO	7.980 m <sup>2</sup>	7.620 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>
		M07-A	RVC	2.172 m <sup>2</sup>	B+12	LIBRE	12.932 m <sup>2</sup>	12.100 m <sup>2</sup>	832 m <sup>2</sup>
		M07-B	RVC	4.481 m <sup>2</sup>	B+12	VPO	29.791 m <sup>2</sup>	27.897 m <sup>2</sup>	1.895 m <sup>2</sup>
		M07-C	RVC	4.522 m <sup>2</sup>	B+12	VPO	30.605 m <sup>2</sup>	28.625 m <sup>2</sup>	1.979 m <sup>2</sup>
		M07-D	RVC	2.242 m <sup>2</sup>	B+12	LIBRE	14.592 m <sup>2</sup>	13.752 m <sup>2</sup>	839 m <sup>2</sup>
		M07-E	RVC	2.503 m <sup>2</sup>	B+12	VPO	16.380 m <sup>2</sup>	15.412 m <sup>2</sup>	967 m <sup>2</sup>
		M08-A	RVC	2.505 m <sup>2</sup>	B+12	VPO	11.634 m <sup>2</sup>	10.926 m <sup>2</sup>	708 m <sup>2</sup>
		M08-B	RVC	1.482 m <sup>2</sup>	B+12	VPO	8.193 m <sup>2</sup>	7.823 m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup>
		M10-A		1.903 m <sup>2</sup>	B+2	LIBRE	3.495 m <sup>2</sup>	3.495 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Subtotal			71.822 m <sup>2</sup>			400.872 m <sup>2</sup>	383.047 m <sup>2</sup>	17.825 m <sup>2</sup>	
RESIDENCIAL FAMILIAR	M09-A	RVF	2.248 m <sup>2</sup>	B+1	LIBRE / VPO	2.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	
	M09-B	RVF	2.214 m <sup>2</sup>	B+1	LIBRE / VPO	2.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	
	M09-C	RVF	2.364 m <sup>2</sup>	B+1	LIBRE / VPO	2.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	
	M10-B	RVF	2.403 m <sup>2</sup>	B+1	LIBRE / VPO	1.750 m <sup>2</sup>	1.750 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	
	M10-C	RVF	1.384 m <sup>2</sup>	B+1	LIBRE / VPO	1.250 m <sup>2</sup>	1.250 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	
	M10-D	RVF	1.919 m <sup>2</sup>	B+1	LIBRE / VPO	1.750 m <sup>2</sup>	1.750 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	
	M10-E	RVF	1.699 m <sup>2</sup>	B+1	LIBRE / VPO	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	
	M10-F	RVF	2.245 m <sup>2</sup>	B+1	LIBRE / VPO	900 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	
	Subtotal			16.476 m <sup>2</sup>			12.650 m <sup>2</sup>	12.650 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
TERCIARIO	T01	O-T	2.953 m <sup>2</sup>	B+1		2.250 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2.250 m <sup>2</sup>	
	T02	O-T	2.138 m <sup>2</sup>	B+1		1.750 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.750 m <sup>2</sup>	
	Subtotal			5.091 m <sup>2</sup>			4.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	4.000 m <sup>2</sup>
<b>SUBTOTAL</b>			<b>93.389 m<sup>2</sup></b>			<b>417.522 m<sup>2</sup></b>	<b>395.697 m<sup>2</sup></b>	<b>21.825 m<sup>2</sup></b>	



ZONAS PÚBLICAS	Equipamiento	EQ01	O-EQ	1.861 m <sup>2</sup>	DM	SL
		EQ02	O-EQ	7.504 m <sup>2</sup>	DM	SL
		EQ03	O-EQ	864 m <sup>2</sup>	DM	SL
		EQ04	O-EQ	16.831 m <sup>2</sup>	DM	SL
		EQ05	O-EQ	791 m <sup>2</sup>	DM	SL
		EQ06	O-EQ	3.453 m <sup>2</sup>	DM	SL
		EQ07	O-EQ	10.092 m <sup>2</sup>	DM	SL
		EQ08	O-EQ	2.321 m <sup>2</sup>	DM	SL
		EQ09	O-EQ	9.925 m <sup>2</sup>	DM	SX
		Subtotal EQ			53.642 m <sup>2</sup>	
	Espacio libre	EL01-A	O-EL	4.957 m <sup>2</sup>	PASEO PEONIL	SL
		EL01-B	O-EL	1.486 m <sup>2</sup>	AREA DE XIGO	SL
		EL02-A	O-EL	7.999 m <sup>2</sup>	XARDIN	SL
		EL02-B	O-EL	1.591 m <sup>2</sup>	PASEO PEONIL	SL
		EL02-C	O-EL	334 m <sup>2</sup>	NON COMPUTABLE	SL
		EL02-D	O-EL	1.613 m <sup>2</sup>	PASEO PEONIL	SL
		EL02-E	O-EL	467 m <sup>2</sup>	AREA DE XOGO	SL
		EL03-A	O-EL	8.802 m <sup>2</sup>	XARDIN	SL
		EL03-B	O-EL	1.369 m <sup>2</sup>	PASEO PEONIL	SL
		EL03-C	O-EL	265 m <sup>2</sup>	NON COMPUTABLE	SL
		EL03-D	O-EL	171 m <sup>2</sup>	NON COMPUTABLE	SL
		EL03-E	O-EL	903 m <sup>2</sup>	AREA DE XOGO	SL
		EL03-F	O-EL	328 m <sup>2</sup>	NON COMPUTABLE	SL
		EL03-G	O-EL	478 m <sup>2</sup>	AREA DE XOGO	SL
		EL04-A	O-EL	4.660 m <sup>2</sup>	XARDIN	SL
		EL04-B	O-EL	1.318 m <sup>2</sup>	AREA DE XOGO	SL
		EL04-C	O-EL	404 m <sup>2</sup>	NON COMPUTABLE	SL
		EL05	O-EL	4.329 m <sup>2</sup>	XARDIN	SL
		EL06	O-EL	190 m <sup>2</sup>	NON COMPUTABLE	SL
		EL07-A	O-EL	202 m <sup>2</sup>	NON COMPUTABLE	SL
		EL07-B	O-EL	1.136 m <sup>2</sup>	PASEO PEONIL	SL
		EL07-C	O-EL	1.231 m <sup>2</sup>	AREA PEONIL	SL
		EL07-D	O-EL	1.346 m <sup>2</sup>	PASEO PEONIL	SL
EL07-E		O-EL	1.666 m <sup>2</sup>	PASEO PEONIL	SL	
EL08-A		O-EL	116 m <sup>2</sup>	NON COMPUTABLE	SL	
EL08-B		O-EL	113 m <sup>2</sup>	NON COMPUTABLE	SL	
EL09-A		O-EL	68.719 m <sup>2</sup>	PARQUE	SX	
EL09-B		O-EL	10.049 m <sup>2</sup>	XARDIN	SL	
EL09-C		O-EL	1.043 m <sup>2</sup>	PASEO PEONIL	SL	
EL10-A		O-EL	2.416 m <sup>2</sup>	XARDIN	SL	
EL10-B	O-EL	414 m <sup>2</sup>	NON COMPUTABLE	SL		
EL10-C	O-EL	1.410 m <sup>2</sup>	AREA DE XOGO	SL		
EL11	O-EL	9.500 m <sup>2</sup>	XARDIN	SL		
EL12-A	O-EL	10.777 m <sup>2</sup>	XARDIN	SL		
EL12-B	O-EL	2.541 m <sup>2</sup>	AREA DE XOGO	SL		
EL13	O-EL	1.217 m <sup>2</sup>	AREA DE XOGO	SL		
EL14-A	O-EL	9.931 m <sup>2</sup>	XARDIN	SL		
EL14-B	O-EL	791 m <sup>2</sup>	AREA DE XOGO	SL		
EL14-C	O-EL	360 m <sup>2</sup>	AREA DE XOGO	SL		
EL14-D	O-EL	600 m <sup>2</sup>	AREA DE XOGO	SL		
Subtotal EL			167.242 m <sup>2</sup>			
Servicios urbanísticos	IS01	O-IS	7.386 m <sup>2</sup>		SG	
	Subtotal IS			7.386 m <sup>2</sup>		

Documento aprobado inicialmente por acordo da conselleira de Vivenda e Planificación de Infraestruturas do 30.03.2026



ZONAS PÚBLICAS	Viario	IC01	O-IC	4.430 m <sup>2</sup>	SX
		IC02	O-IC	1.147 m <sup>2</sup>	SL
		IC03	O-IC	8.287 m <sup>2</sup>	SL
		IC04	O-IC	1.861 m <sup>2</sup>	SL
		IC05	O-IC	6.328 m <sup>2</sup>	SL
		IC06	O-IC	1.888 m <sup>2</sup>	SL
		IC07	O-IC	5.249 m <sup>2</sup>	SL
		IC08	O-IC	5.461 m <sup>2</sup>	SX
		IC09	O-IC	6.989 m <sup>2</sup>	SL
		IC10	O-IC	4.879 m <sup>2</sup>	SL
		IC11	O-IC	1.893 m <sup>2</sup>	SX
		IC12	O-IC	1.657 m <sup>2</sup>	SX
		IC13	O-IC	7.529 m <sup>2</sup>	SL
		IC14	O-IC	7.701 m <sup>2</sup>	SL
		IC15	O-IC	9.128 m <sup>2</sup>	SL
		IC16	O-IC	636 m <sup>2</sup>	SL
		IC17	O-IC	3.596 m <sup>2</sup>	SL
		IC18	O-IC	1.198 m <sup>2</sup>	SL
		IC19	O-IC	2.460 m <sup>2</sup>	SX
		IC20	O-IC	98 m <sup>2</sup>	SL
		Subtotal IC			
<b>SUBTOTAL</b>				<b>310.685 m<sup>2</sup></b>	
<b>TOTAL SECTOR</b>				<b>404.074 m<sup>2</sup></b>	<b>417.522 m<sup>2</sup> 395.697 m<sup>2</sup> 21.825 m<sup>2</sup></b>

EQ ADS 01	7.311 m <sup>2</sup>	DM	SX
EQ ADS 02	4.303 m <sup>2</sup>	DM	SX
EL ADS 01	121.993 m <sup>2</sup>	PARQUE	SX
EL ADS 02	24.340 m <sup>2</sup>	XARDÍN	SX
IC ADS 01	940 m <sup>2</sup>		SL
IC ADS 02	433 m <sup>2</sup>		SL
<b>TOTAL ADSCRITO</b>	<b>159.320 m<sup>2</sup></b>		

**TOTAL ÁREA DE REPARTO 563.394 m<sup>2</sup> 417.522 m<sup>2</sup> 395.697 m<sup>2</sup> 21.825 m<sup>2</sup>**

Tal e como se observa, a ordenación prevé a xeración de 310.685 m<sup>2</sup> de solo de titularidade pública, correspondentes ás zonas de equipamento (53.642m<sup>2</sup>), espazos libres (167.242m<sup>2</sup>), infraestruturas de servizos (7.386m<sup>2</sup>) e viarios (82.415m<sup>2</sup>).

Estas zonas serán urbanizadas, e permitirán dotar ao novo desenvolvemento dos espazos libres, equipamentos e viarios necesarios para garantir a súa integración co tecido urbano existente e coa contorna, así como a continuidade dos itinerarios peonís e ciclistas ao longo dos corredores verdes existentes e propostos.

Así mesmo, tamén se contempla o solo correspondente aos sistemas xerais de espazos libres e equipamentos adscritos ao sector, cunha superficie de 159.320 m<sup>2</sup> de solo rústico. Esta superficie destinada a cubrir a dotación de sistema xeral sitúase ao noroeste do sector SUD-4, co obxectivo de completar o futuro parque metropolitano de San Cristovo, na zona denominada coma Monte Martelo, entre os lugares de O Birloque e San Cristovo das Viñas.

Así mesmo, a edificabilidade lucrativa prevista materializarase en 93.389 m<sup>2</sup> de solo, repartido en varios quinteiros onde materializaranse 417.522 m<sup>2</sup> de edificabilidade, distribuídos nos dous usos previstos: residencial (395.697 m<sup>2</sup>e) e terciario (21.825 m<sup>2</sup>e).

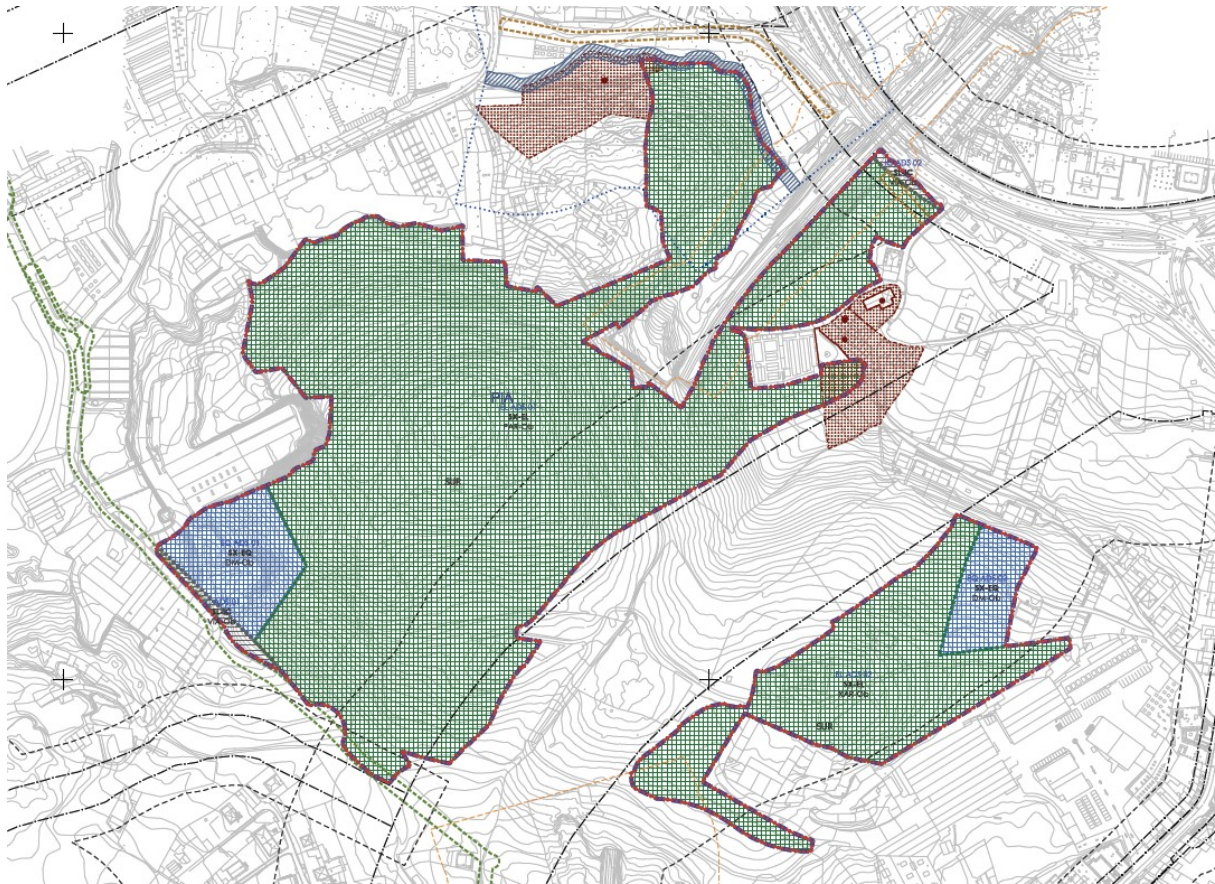
A continuación inclúese unha imaxe (infografía) da implantación da ordenación proposta.





Se adxunta imaxe da ordenación proposta no plano PORD\_1USOS, tanto da zona do sector SUD-4 como a delimitación da cualificación dos sistemas xerais adscritos:





Fonte. Elaboración propia. Ordenación propuesta. Plano de Ordenación PORD\_01USOS



### 1.3. ZONIFICACIÓN DO SOLO DOTACIONAL

A continuación, móstrase unha táboa resumen das parcelas de uso dotacional público previstas no ámbito do PIA. A este respecto hai que destacar que a ordenación destina 310.685 m<sup>2</sup> de solo a dotacións públicas (de uso e dominio público), o que representa o 76,89% da superficie do sector.

ZONAS PÚBLICAS	Equipamiento	EQ01	O-EQ	1.861 m <sup>2</sup>	DM	SL
		EQ02	O-EQ	7.504 m <sup>2</sup>	DM	SL
		EQ03	O-EQ	864 m <sup>2</sup>	DM	SL
		EQ04	O-EQ	16.831 m <sup>2</sup>	DM	SL
		EQ05	O-EQ	791 m <sup>2</sup>	DM	SL
		EQ06	O-EQ	3.453 m <sup>2</sup>	DM	SL
		EQ07	O-EQ	10.092 m <sup>2</sup>	DM	SL
		EQ08	O-EQ	2.321 m <sup>2</sup>	DM	SL
		EQ09	O-EQ	9.925 m <sup>2</sup>	DM	SX
		Subtotal EQ			53.642 m <sup>2</sup>	
	Espacio libre	EL01-A	O-EL	4.957 m <sup>2</sup>	PASEO PEONIL	SL
		EL01-B	O-EL	1.486 m <sup>2</sup>	AREA DE XIGO	SL
		EL02-A	O-EL	7.999 m <sup>2</sup>	XARDIN	SL
		EL02-B	O-EL	1.591 m <sup>2</sup>	PASEO PEONIL	SL
		EL02-C	O-EL	334 m <sup>2</sup>	NON COMPUTABLE	SL
		EL02-D	O-EL	1.613 m <sup>2</sup>	PASEO PEONIL	SL
		EL02-E	O-EL	467 m <sup>2</sup>	AREA DE XOGO	SL
		EL03-A	O-EL	8.802 m <sup>2</sup>	XARDIN	SL
		EL03-B	O-EL	1.369 m <sup>2</sup>	PASEO PEONIL	SL
		EL03-C	O-EL	265 m <sup>2</sup>	NON COMPUTABLE	SL
EL03-D		O-EL	171 m <sup>2</sup>	NON COMPUTABLE	SL	
EL03-E		O-EL	903 m <sup>2</sup>	AREA DE XOGO	SL	
EL03-F		O-EL	328 m <sup>2</sup>	NON COMPUTABLE	SL	
EL03-G		O-EL	478 m <sup>2</sup>	AREA DE XOGO	SL	
EL04-A		O-EL	4.660 m <sup>2</sup>	XARDIN	SL	
EL04-B		O-EL	1.318 m <sup>2</sup>	AREA DE XOGO	SL	
EL04-C		O-EL	404 m <sup>2</sup>	NON COMPUTABLE	SL	
EL05		O-EL	4.329 m <sup>2</sup>	XARDIN	SL	
EL06		O-EL	190 m <sup>2</sup>	NON COMPUTABLE	SL	
EL07-A		O-EL	202 m <sup>2</sup>	NON COMPUTABLE	SL	
EL07-B		O-EL	1.136 m <sup>2</sup>	PASEO PEONIL	SL	
EL07-C		O-EL	1.231 m <sup>2</sup>	AREA PEONIL	SL	
EL07-D		O-EL	1.346 m <sup>2</sup>	PASEO PEONIL	SL	
EL07-E		O-EL	1.666 m <sup>2</sup>	PASEO PEONIL	SL	
EL08-A		O-EL	116 m <sup>2</sup>	NON COMPUTABLE	SL	
EL08-B		O-EL	113 m <sup>2</sup>	NON COMPUTABLE	SL	
EL09-A		O-EL	68.719 m <sup>2</sup>	PARQUE	SX	
EL09-B		O-EL	10.049 m <sup>2</sup>	XARDIN	SL	
EL09-C	O-EL	1.043 m <sup>2</sup>	PASEO PEONIL	SL		
EL10-A	O-EL	2.416 m <sup>2</sup>	XARDIN	SL		
EL10-B	O-EL	414 m <sup>2</sup>	NON COMPUTABLE	SL		
EL10-C	O-EL	1.410 m <sup>2</sup>	AREA DE XOGO	SL		
EL11	O-EL	9.500 m <sup>2</sup>	XARDIN	SL		
EL12-A	O-EL	10.777 m <sup>2</sup>	XARDIN	SL		
EL12-B	O-EL	2.541 m <sup>2</sup>	AREA DE XOGO	SL		
EL13	O-EL	1.217 m <sup>2</sup>	AREA DE XOGO	SL		
EL14-A	O-EL	9.931 m <sup>2</sup>	XARDIN	SL		
EL14-B	O-EL	791 m <sup>2</sup>	AREA DE XOGO	SL		
EL14-C	O-EL	360 m <sup>2</sup>	AREA DE XOGO	SL		
EL14-D	O-EL	600 m <sup>2</sup>	AREA DE XOGO	SL		
Subtotal EL			167.242 m <sup>2</sup>			
Servicios urbanísticos	IS01	O-IS	7.386 m <sup>2</sup>		SG	
	Subtotal IS			7.386 m <sup>2</sup>		

Documento aprobado inicialmente por acordo da conselleira de Vivenda e Planificación de Infraestruturas do 30.03.2026



ZONAS PÚBLICAS	Viario	IC01	O-IC	4.430 m <sup>2</sup>	SX
		IC02	O-IC	1.147 m <sup>2</sup>	SL
		IC03	O-IC	8.287 m <sup>2</sup>	SL
		IC04	O-IC	1.861 m <sup>2</sup>	SL
		IC05	O-IC	6.328 m <sup>2</sup>	SL
		IC06	O-IC	1.888 m <sup>2</sup>	SL
		IC07	O-IC	5.249 m <sup>2</sup>	SL
		IC08	O-IC	5.461 m <sup>2</sup>	SX
		IC09	O-IC	6.989 m <sup>2</sup>	SL
		IC10	O-IC	4.879 m <sup>2</sup>	SL
		IC11	O-IC	1.893 m <sup>2</sup>	SX
		IC12	O-IC	1.657 m <sup>2</sup>	SX
		IC13	O-IC	7.529 m <sup>2</sup>	SL
		IC14	O-IC	7.701 m <sup>2</sup>	SL
		IC15	O-IC	9.128 m <sup>2</sup>	SL
		IC16	O-IC	636 m <sup>2</sup>	SL
		IC17	O-IC	3.596 m <sup>2</sup>	SL
		IC18	O-IC	1.198 m <sup>2</sup>	SL
		IC19	O-IC	2.460 m <sup>2</sup>	SX
		IC20	O-IC	98 m <sup>2</sup>	SL
		Subtotal IC			
<b>SUBTOTAL</b>				<b>310.685 m<sup>2</sup></b>	

EQ ADS 01	7.311 m <sup>2</sup>	DM	SX
EQ ADS 02	4.303 m <sup>2</sup>	DM	SX
EL ADS 01	121.993 m <sup>2</sup>	PARQUE	SX
EL ADS 02	24.340 m <sup>2</sup>	XARDÍN	SX
IC ADS 01	940 m <sup>2</sup>		SL
IC ADS 02	433 m <sup>2</sup>		SL
<b>TOTAL ADSCRITO</b>	<b>159.320 m<sup>2</sup></b>		

A LSG establece as reservas mínimas de solo para sistemas xerais e locais, ás cales se dá cumprimento no presente documento. A este respecto establecer que, para o cálculo da reserva de sistemas locais de espazos libres e equipamentos considerouse o total da edificabilidade materializable independentemente do seu uso, equiparando así a reserva para o uso terciario comercial coa establecida para o residencial.



### 1.3.1. Espazos libres e zonas verdes

A ordenación prevé varias zonas diferenciadas con destino a espazos libres e zonas verdes dentro do ámbito do sector. A proposta de ordenación parte da creación do Parque do Monte Mero, tal e como sinala a propio PXOM. Este parque dispónse nun espazo elevado, que conforma un fito paisaxístico e visual importante que domina a entrada á Ría do Burgo na cidade.

A partir deste Parque nace unha rede de espazos libres que vertebran varios eixos lonxitudinais e transversais que organizan interiormente todo o sector sobre o cal se integran todas as parcelas residenciais, que todas terán adxacente un espazo libre destinado a lugar de lecer e goce de todos os habitantes, proporcionando un ambiente urbano de alta calidade ambiental, que favorece a integración da edificación e mellora as condicións climáticas das vivendas, que todas terán relación cos devanditos espazos libres.

Esta rede de espazos libres expándese cara aos tecidos urbanos da contorna, especialmente cara ao trazado urbano do Barrio de Xuxán e ao recinto da Cidade das TIC, favorecendo a mobilidade peonil e sostible e xerando a continuidade de todo o conxunto da cidade.

No espazo central do ámbito esta rede de espazos libres convértese nunha gran praza central na que conflúen os principais percorridos peonís, pero mantendo o carácter natural predominante nesta rede de zonas verdes.

A rede complétase con zonas verdes perimetrais que funcionan como colchón ambiental do ámbito cara ás principais vías urbanas de circulación (Avenida Alfonso Molina e Avenida da Pasaxe).



É necesario sinalar, que tanto o sistema de espazos libres como o de equipamentos proposto, permite unha gran flexibilidade á hora de configurar espazos de menor ou maior superficie, xa que son sistemas que se poden adaptar en fase de desenvolvemento do PIA segundo as necesidades do concello e dos servizos técnicos municipais, sen que a proposta perda coherencia nin capacidade de integración na contorna urbana adxacente.

Respecto os espazos libres, a LSG fixa a seguinte reserva:



**Artigo 42. Calidade de vida e cohesión social**

1. O plan xeral deberá de prever, xustificadamente, as reservas de solo necesarias para a implantación dos sistemas xerais ao servizo de todo o termo municipal (...)

Nos concellos con poboación superior a 5.000 habitantes e en concellos considerados nodos para o equilibrio do territorio nas Directrices de ordenación do territorio, estes sistemas xerais serán, como mínimo, os seguintes:

a) Sistema xeral de espazos libres e zonas verdes de dominio e uso públicos: en proporción non inferior a 15 metros cadrados por cada 100 metros cadrados edificables de uso residencial.

b) Sistema xeral de equipamento comunitario de titularidade pública: en proporción non inferior a 5 metros cadrados por cada 100 metros cadrados edificables de uso residencial.

2. Con independencia dos sistemas xerais, o plan que conteña a ordenación detallada establecerá no solo urbano non consolidado e no solo urbanizable as reservas mínimas de solo para os seguintes sistemas locais, ao servizo do polígono ou sector:

a) Sistema de espazos libres públicos destinados a parques, xardíns, áreas de lecer, expansión e recreo da poboación:

- En ámbitos de uso residencial ou hostaleiro: 18 metros cadrados de solo por cada 100 metros cadrados edificables e como mínimo o 10 % da superficie total do ámbito.

- En ámbitos de uso terciario ou industrial: a superficie que, xustificadamente, establézase no plan de desenvolvemento.

Así, o cálculo de esta reserva queda do seguinte modo:

CÁLCULO DE RESERVAS SECTOR			
Superficie bruta	404.074 m <sup>2</sup>		
Superficie neta	387.931 m <sup>2</sup>		
Coef. Edificabilidade	1,08 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s		
Edificabilidade	417.522 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s		
Edif. residencial	395.697 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s		
Edif. comercial	21.825 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s		
RESERVA	LSG		PROPOSTA
SX-EL			68.013,09 m <sup>2</sup>
SL-EL,ZV	10 % superficie	40.407,40 m <sup>2</sup>	78.563,85 m <sup>2</sup>
	18 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> e	75.153,91 m <sup>2</sup>	

Respecto a reserva de sistema xeral de espazos libres, a reserva prevista no PIA (68.719 m<sup>2</sup>) cumpre o mínimo fixado no PXOM (68.013,09 m<sup>2</sup>).

No caso da reserva de superficie do sistema local de espazos libres, o PIA prevé 95.986 m<sup>2</sup>, cumprindo sobradamente co mínimo fixado na LSG (75.153,91 m<sup>2</sup>) e co fixado no PXOM (78.563,85 m<sup>2</sup>).

Tal e como se observa na ordenación proposta, a disposición das zonas verdes propostas favorece a configuración de Parque do Monte Mero, así como a protección de parte do arboredo existente no sector, conectando os espazos verdes e o tecido residencial existente no contorno, configurando un espazo de mobilidade e paseo que permite a conexión do sector co sistema dotacional público que se configura na antiga Fábrica de Armas (actual Cidade das TIC).

Ademais, a rede de espazos libres garante a súa accesibilidade e conectividade coa contorna, atendendo ao sinalado nas Directrices da Paisaxe de Galicia (directriz DX.06.r).

Respecto a reserva de solo para espazos libres, o RLSG establece o seguinte:



### **Artigo 70. Condicións das reservas de solo para o sistema de espazos libres e zonas verdes**

1. A efectos do cumprimento das reservas mínimas establecidas para o sistema xeral e local de espazos libres e zonas verdes, poderán computarse os espazos libres como prazas e áreas peonís, e as zonas verdes como xardíns, áreas de xogo, paseos peonís e parques, de uso e titularidade públicos que cumpran as condicións establecidas nos números seguintes.

2. Zonas verdes.

As reservas mínimas de solo para zonas verdes públicas deberán cumprir as seguintes determinacións:

- a) Ter garantido o adecuado soleamiento en relación coa edificación circundante, de acordo con o establecido no artigo 78.7.
- b) Ter as condicións apropiadas para a plantación de especies vexetais en, polo menos, o 50 % da súa superficie. No caso das áreas de xogo poderá reducirse esta porcentaxe ata o 25 %.
- c) A súa posición será a que preste mellor servizo ás persoas residentes e usuarias, garantindo a súa accesibilidade de acordo con a normativa sectorial na materia.
- d) Nunca se destinarán a zona verde porcións residuais da parcelación, nin se considerarán como tales as superficies de estrita funcionalidade viaria como as rotondas e illotes.
- e) Deberán dotarse co mobiliario urbano, axardinamento e tratamento acorde co seu uso.
- f) Estarán localizados ao aire libre, aínda que se permitirá a colocación de estruturas de cubrición en parte do espazo.

3. Dentro das zonas verdes considéranse as seguintes tipoloxías:

a) Áreas de xogo: son terreos localizados ao aire libre e dotados do mobiliario e características adecuadas para ser destinados a xogos infantís ou a deporte ao aire libre. En todo caso terán consideración de sistema local.

As áreas de xogo deberán ter unha superficie mínima de 200 metros cadrados e admitir a inscrición dunha circunferencia de Ø 12 metros, cun ancho mínimo de 10 metros en todo caso.

Ademais, deberán estar equipadas co mobiliario e/o elementos de xogo adecuados para o desenvolvemento da actividade prevista, cumprindo as condicións que estableza a normativa sectorial de aplicación.

b) Parques e xardíns: son espazos caracterizados por estar ao aire libre, ter carácter peonil, estar maioritariamente axardinados e destinarse á estancia e convivencia social e cidadá. Considéranse dentro desta categoría os viveiros e hortas urbanos colectivos. Poderán ter a consideración de sistema local ou de sistema xeral.

Os xardíns deberán ter unha superficie mínima de 1.000 metros cadrados e admitir a inscrición dunha circunferencia de Ø 30 metros, cun ancho mínimo de 15 metros en todo caso.

Os parques deberán ter unha superficie mínima de 25.000 metros cadrados e admitir a inscrición dunha circunferencia de Ø 100 metros, cun ancho mínimo de 25 metros en todo caso.

O sistema xeral de espazos libres e zonas verdes contará, como mínimo, cun parque por cada 25.000 habitantes previstos en total polo plan xeral no seu horizonte temporal.

c) Paseos peonís: son terreos de desenvolvemento lineal e preferentemente arborizados, destinados ao paseo e a estancia das persoas.

Os paseos peonís deberán ter unha superficie mínima de 500 metros cadrados e unhas dimensións de ancho-longo mínimos de 10 e 50 metros respectivamente.

Nos sectores e ámbitos de superficie superior a 20.000 metros cadrados, o conxunto de áreas de xogo e paseos peonís non poderá representar máis do 50 % da superficie total computable das reservas de solo para zonas verdes.

4. Espazos libres: son os espazos que non cumpren as condicións para ser considerados zonas verdes, pero que poden formar parte das reservas de solo deste sistema.



*Estes elementos son as prazas e as áreas peonís: son espazos caracterizados por estar preferentemente ao aire libre, ter carácter peonil, estar maioritariamente pavimentados e destinarse á estancia e convivencia social e cidadá. Poderá admitirse a colocación de estruturas de cubrición de parte do espazo.*

*Os espazos libres deberán ter garantido o adecuado soleamiento en relación coa edificación circundante, de acordo con o establecido no artigo 78.7.*

*Deberán ter unha superficie mínima de 500 metros cadrados e admitir a inscrición dunha circunferencia de Ø 20 metros, cun ancho mínimo de 20 metros no caso das prazas, e de 15 metros no caso das áreas peonís.*

*5. As reservas mínimas para os sistemas de espazos libres e zonas verdes realizaranse sen computar o viario.*

*6. A fin de xustificar as reservas de solo para o sistema xeral, e para o sistema local de espazos libres e zonas verdes, a superficie considerada de espazos libres non poderá ser superior ao 25 % do sistema no ámbito correspondente, debendo corresponder como mínimo o 75 % da reserva a zonas verdes.*

*7. No interior dos espazos libres e das zonas verdes públicos poderán permitirse usos que resulten compatibles e complementarios coa súa finalidade ao servizo da colectividade, sen que poidan admitirse utilizacións que exclúan ou limiten o seu uso público. Neste sentido só se permitirán pequenas instalacións para uso recreativo, deportivo, de hostalería e quioscos.*

*Para ese efecto considéranse pequenas instalacións aquelas que se desenvolvan nunha soa planta e cuxa superficie construída total pechada non exceda os 200 metros cadrados.*

*Así mesmo, a superficie total do conxunto das citadas instalacións será sempre inferior ao 5 % da superficie do espazo libre ou zona verde na que se sitúen.*

*Non estarán sometidas a estas limitacións as pistas deportivas ao aire libre que non teñan edificación asociada e sexan de titularidade e uso públicos, que poderán formar parte dos espazos libres e zonas verdes en todo caso.*

En canto ás características dos espazos libres propostos, as súas dimensións e nivel de axardinamento previsto cumpre as esixencias fixadas no artigo transcrito.

O espazo libre EL09-A, que conforma o sistema xeral do Parque do Monte Mero, cumpre coa condición de parque (Zona Verde). Dentro dos sistema local de espazos libre, soamente o EL07-C cumpre as condición de área peonil (espazo libre), sen exceder o 25% máximo do conxunto de espazos libres e zonas verdes. Os restantes espazos libres teñen a consideración de zonas verdes (xardíns, áreas de xogo e paseos peonís), cumprindo os espazos libres EL02-A, EL03-A, EL04-A, EL05, EL09-B, EL10-A, EL11, EL12-A, e EL14-A a condición de xardín, superando o 50% da superficie total de zonas verdes.



Inclúese a continuación unha táboa indicando o tipo de espazo libre ou zona verde de cada unha das zonas que conforma o sistema de espazos libres proposto:

Espacio libre	EL01-A	O-EL	4.957 m <sup>2</sup>	PASEO PEONIL	SL
	EL01-B	O-EL	1.486 m <sup>2</sup>	AREA DE XIGO	SL
	EL02-A	O-EL	7.999 m <sup>2</sup>	XARDIN	SL
	EL02-B	O-EL	1.591 m <sup>2</sup>	PASEO PEONIL	SL
	EL02-C	O-EL	334 m <sup>2</sup>	NON COMPUTABLE	SL
	EL02-D	O-EL	1.613 m <sup>2</sup>	PASEO PEONIL	SL
	EL02-E	O-EL	467 m <sup>2</sup>	AREA DE XOGO	SL
	EL03-A	O-EL	8.802 m <sup>2</sup>	XARDIN	SL
	EL03-B	O-EL	1.369 m <sup>2</sup>	PASEO PEONIL	SL
	EL03-C	O-EL	265 m <sup>2</sup>	NON COMPUTABLE	SL
	EL03-D	O-EL	171 m <sup>2</sup>	NON COMPUTABLE	SL
	EL03-E	O-EL	903 m <sup>2</sup>	AREA DE XOGO	SL
	EL03-F	O-EL	328 m <sup>2</sup>	NON COMPUTABLE	SL
	EL03-G	O-EL	478 m <sup>2</sup>	AREA DE XOGO	SL
	EL04-A	O-EL	4.660 m <sup>2</sup>	XARDIN	SL
	EL04-B	O-EL	1.318 m <sup>2</sup>	AREA DE XOGO	SL
	EL04-C	O-EL	404 m <sup>2</sup>	NON COMPUTABLE	SL
	EL05	O-EL	4.329 m <sup>2</sup>	XARDIN	SL
	EL06	O-EL	190 m <sup>2</sup>	NON COMPUTABLE	SL
	EL07-A	O-EL	202 m <sup>2</sup>	NON COMPUTABLE	SL
	EL07-B	O-EL	1.136 m <sup>2</sup>	PASEO PEONIL	SL
	EL07-C	O-EL	1.231 m <sup>2</sup>	AREA PEONIL	SL
	EL07-D	O-EL	1.346 m <sup>2</sup>	PASEO PEONIL	SL
	EL07-E	O-EL	1.666 m <sup>2</sup>	PASEO PEONIL	SL
	EL08-A	O-EL	116 m <sup>2</sup>	NON COMPUTABLE	SL
	EL08-B	O-EL	113 m <sup>2</sup>	NON COMPUTABLE	SL
	EL09-A	O-EL	68.719 m <sup>2</sup>	PARQUE	SX
	EL09-B	O-EL	10.049 m <sup>2</sup>	XARDIN	SL
	EL09-C	O-EL	1.043 m <sup>2</sup>	PASEO PEONIL	SL
	EL10-A	O-EL	2.416 m <sup>2</sup>	XARDIN	SL
	EL10-B	O-EL	414 m <sup>2</sup>	NON COMPUTABLE	SL
	EL10-C	O-EL	1.410 m <sup>2</sup>	AREA DE XOGO	SL
	EL11	O-EL	9.500 m <sup>2</sup>	XARDIN	SL
	EL12-A	O-EL	10.777 m <sup>2</sup>	XARDIN	SL
EL12-B	O-EL	2.541 m <sup>2</sup>	AREA DE XOGO	SL	
EL13	O-EL	1.217 m <sup>2</sup>	AREA DE XOGO	SL	
EL14-A	O-EL	9.931 m <sup>2</sup>	XARDIN	SL	
EL14-B	O-EL	791 m <sup>2</sup>	AREA DE XOGO	SL	
EL14-C	O-EL	360 m <sup>2</sup>	AREA DE XOGO	SL	
EL14-D	O-EL	600 m <sup>2</sup>	AREA DE XOGO	SL	
Subtotal EL			167.242 m <sup>2</sup>		

Respecto a reserva de sistemas xerais adscritos, a ficha de desenvolvemento do sector no PXOM establece unha superficie de 159.312,40m<sup>2</sup>

Dando cumprimento ao anterior, o presente PIA inclúe dous espazos libres adscritos, o EL ADS 01 e o EL ADS 02, dentro do sistema xeral adscrito do PXOM "Parque de San Cristovo". Inclúese a seguinte táboa xustificativa:

EQ ADS 01	7.311 m <sup>2</sup>	DM	SX
EQ ADS 02	4.303 m <sup>2</sup>	DM	SX
EL ADS 01	121.993 m <sup>2</sup>	PARQUE	SX
EL ADS 02	24.340 m <sup>2</sup>	XARDIN	SX
IC ADS 01	940 m <sup>2</sup>		SL
IC ADS 02	433 m <sup>2</sup>		SL
<b>TOTAL ADSCRITO</b>	<b>159.320 m<sup>2</sup></b>		



### 1.3.2. Equipamentos

A ordenación prevé varias zonas diferenciadas con destino a equipamentos dentro do ámbito do sector. O sistema de equipamentos proposto dispónse co criterio de manter a continuidade cos equipamentos existentes e previstos nos ámbitos adxacentes, así como o de proporcionar un equilibrio territorial mediante a repartición en distintas zonas do ámbito. Deste xeito, dispóñense zonas de equipamento na contorna do Colexio Maristas e na contorna do recinto da Cidade das TIC. Dispónse unha parcela de equipamento na zona de Pedralonga mantendo unha edificación existente de interese ambiental, con terreos que inclúen vexetación de gran porte e variedade de especies, e peche perimetral de pedra.

Respecto aos equipamentos do sistema xeral e local, a LSG determina a seguinte reserva:

#### **Artigo 42. Calidade de vida e cohesión social**

##### 1. (...)

*Nos concellos con poboación superior a 5.000 habitantes e en concellos considerados nodos para o equilibrio do territorio nas Directrices de ordenación do territorio, estes sistemas xerais serán, como mínimo, os seguintes:*

*a) Sistema xeral de espazos libres e zonas verdes de dominio e uso públicos: en proporción non inferior a 15 metros cadrados por cada 100 metros cadrados edificables de uso residencial.*

*b) Sistema xeral de equipamento comunitario de titularidade pública: en proporción non inferior a 5 metros cadrados por cada 100 metros cadrados edificables de uso residencial.*

##### 2. (...)

*b) Sistema de equipamentos públicos destinados á prestación de servizos sanitarios, asistenciais, docentes, culturais, deportivos e outros que sexan necesarios:*

*- En ámbitos de uso residencial ou hostaleiro: 10 metros cadrados de solo por cada 100 metros cadrados edificables.*

*- En ámbitos de uso terciario ou industrial: a superficie que, justificadamente, establézase no plan de desenvolvemento.*

Así, o cálculo desta reserva queda do seguinte modo:

CÁLCULO DE RESERVAS SECTOR			
Superficie bruta	404.074 m <sup>2</sup>		
Superficie neta	387.931 m <sup>2</sup>		
Coef. Edificabilidade	1,08 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s		
Edificabilidade	417.522 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s		
Edif. residencial	395.697 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s		
Edif. comercial	21.825 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s		
RESERVA	LSG		PROPOSTA
SX-EQ			9.925 m <sup>2</sup>
SL-EQ	10 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> e	41.752,17 m <sup>2</sup>	43.717 m <sup>2</sup>
			7.532,66 m <sup>2</sup>
			43.646,58 m <sup>2</sup>

Obsérvase que a superficie do sistema xeral de equipamento prevista (9.925 m<sup>2</sup>) cumpre sobradamente co mínimo fixado na PXOM (7.532,66 m<sup>2</sup>), polo que o PIA cumpre esta condición.

Así, a superficie do sistema local de equipamento prevista (43.717 m<sup>2</sup>) cumpre co mínimo fixado no PXOM (43.646,58 m<sup>2</sup>) e na LSG (41.752,17 m<sup>2</sup>).

Tal e como se comproba no presente documento, a ordenación proposta prevé a execución de varias parcelas de equipamento, sempre nunha posición de boa accesibilidade, a fin de dar servizo ás



persoas residentes e usuarias de toda esta área da cidade. Doutra banda, tamén se busca o contacto cos espazos libres, o cal beneficia a accesibilidade e promove actividades ao aire libre. O uso previsto de tódolos equipamentos será o de dotacional múltiple, excepto o EQ01, que será sanitario-asistencial.

Respecto a reserva de solo para equipamentos, o RLSG establece o seguinte:

**Artigo 71. Condicións das reservas de solo para o sistema de equipamentos**

1. Formarán parte dos sistemas xeral e local de equipamentos as edificacións e instalacións de uso e titularidade públicos que poderán ter algún dos usos definidos a continuación:

- a) *Sanitario-asistencial: instalacións e servizos sanitarios, de asistencia e benestar social.*
- b) *Educativo: centros docentes e de ensino, en todos os seus niveis e para todas as materias obxecto de ensino.*
- c) *Cultural: bibliotecas, museos, teatros, auditorios e outros de análoga finalidade.*
- d) *Deportivo: instalacións para a práctica de deportes en recintos pechados, tanto ao aire libre como no interior.*
- e) *Administrativo-institucional: edificios institucionais e dependencias administrativas xudiciais e outras de análoga finalidade.*
- f) *Servizos públicos: protección civil, seguridade cidadá, cemiterios, prazas de abastos e outros análogos.*
- g) *Dotacional múltiple: cualificación xenérica para reservas de solo con destino a equipamentos ás que non se lles asigna un uso específico no momento da redacción do plan, deixando a súa definición para un momento posterior.*

2. A distribución por usos do solo destinado a equipamentos públicos e a súa superficie mínima non están suxeitas a estándares xenéricos; serán fixados polo plan correspondente, en cada caso, atendendo ás necesidades específicas do ámbito de plan e a súa posición relativa na contorna urbana e territorial, podendo os plans optar por unha cualificación xenérica como equipamento de uso dotacional múltiple cando conveña deixar a definición do uso específico da dotación para un momento posterior á redacción do plan.

3. Os equipamentos de uso e/o titularidade privados non formarán parte dos sistemas xeral e local de equipamentos, e poderán ter usos distintos dos contemplados no apartado 1, como o relixioso ou o recreativo e de relación social, no que se incluírían, por exemplo, as instalacións das asociacións veciñais e deportivas, os zoolóxicos e os parques de atraccións.

En canto ás características destes equipamentos, cumpren as esixencias fixadas no artigo transcrito.

### 1.3.3. Prazas de aparcamento

Respecto ás prazas de aparcamento, se procederá á xustificación do seu cumprimento para o ámbito do sector. A este respecto, a LSG determina a seguinte reserva:

**Artigo 42. Calidade de vida e cohesión social**

(...)

2. (...)

c) *Prazas de aparcamentos de vehículos: unha praza de aparcamento por cada 100 metros cadrados edificables, das que, como mínimo, a cuarta parte debe ser de dominio público.*

A continuación, inclúese o cálculo da reserva necesaria para dar cumprimento á LSG.



CÁLCULO DE RESERVAS SECTOR			
Superficie bruta	404.074 m <sup>2</sup>		
Superficie neta	387.931 m <sup>2</sup>		
Coef. Edificabilidade	1,08 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s		
Edificabilidade	417.522 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s		
Edif. residencial	395.697 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s		
Edif. comercial	21.825 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s		
RESERVA	LSG		PROPOSTA
Prazas apar. públicas	0,25 prazas/100m <sup>2</sup> e	1.043,8 prazas	1.074 prazas
adaptadas	1 adaptada/40prazas	26,1 prazas	27 prazas

A ordenación prevista para o sector posibilita a execución dun total de 1.074 prazas de aparcamento situadas no sistema local viario, todas elas de carácter público.

Respecto as prazas de aparcamento reservadas para persoas con mobilidade reducida, das 1.074 previstas 27 prazas contarán con estas características, dando cumprimento á normativa sectorial de aplicación (a Lei 10/2014, 3 decembro, de accesibilidade, así como o Decreto 35/2000, do 28 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia).

**LEI 10/2014, 3 DECEMBRO, DE ACCESIBILIDADE**

**Artigo 8. Aparcamentos**

1. En todas as zonas destinadas ao estacionamento de vehículos lixeiros, estean situadas en superficie ou subterráneas, que se sitúen en vías ou espazos de uso público reservaranse, con carácter permanente e tan preto como sexa posible dos accesos peonís, prazas debidamente sinalizadas para vehículos que transporten persoas con mobilidade reducida; como mínimo, reservaranse unha de cada corenta prazas ou fracción. O número total destas prazas non se verá afectado polas políticas restritivas do aparcamento que leven a cabo para fomentar a mobilidade sostible.

2. Os accesos peonís ás devanditas prazas cumprirán as condicións esixidas para ser accesibles.

3. As prazas reservadas para o uso de persoas con mobilidade reducida haberán de cumprir as especificacións e posuír as dimensións que se establezan regulamentariamente.

**DECRETO 35/2000**

**ARTIGO 21. RESERVA DE PRAZAS ADAPTADAS**

1. Nas zonas destinadas a estacionamento de vehículos lixeiros, sexan de superficie ou subterráneas, que se sitúen en vías ou espazos de uso público ou dean servizo a equipamentos comunitarios, reservaranse con carácter permanente e tan próximo como sexa posible dos accesos peonís, prazas debidamente sinalizadas para vehículos acreditados que transporten persoas en situación de mobilidade reducida.

2. As prazas adaptadas deberán ter un itinerario de peóns adaptado conforme ao establecido no código de accesibilidade que posibilite a comunicación desde as mesmas ata a vía pública.

3. Estas prazas e o itinerario de acceso ás mesmas sinalaranse co símbolo internacional de accesibilidade situado sobre o pavimento. Así mesmo, instalaranse sinais verticais co texto: «Praza reservada para persoas con mobilidade reducida».

4. Un aparcamento considérase adaptado cando reúne as condicións establecidas na base 1.3 do código de accesibilidade.

**Base 1.3. Aparcamentos**

**A. Dimensións.**

Serán as que se derivan da necesidade de deixar un espazo libre no lateral do coche para permitir a transferencia ao vehículo.

	Adaptado	Practicable
A dimensión mínima dunha praza será:	3,50x5,00 m	3,00x4,50m



*Se a praza sitúase de forma que sexa adxacente a un itinerario peonil este integrarase como parte do ancho da praza.*

**B. Sinalización.**

*As prazas reservadas para uso de persoas con mobilidade reducida sinalizaranse co símbolo internacional de accesibilidade e a lenda «Reservado para persoas con mobilidade reducida».*

**C. Accesos.**

*As prazas reservadas para minusválidos estarán comunicadas cun itinerario peonil adaptado ou practicable segundo sexa esixible, debendo salvar o desnivel coa beirarrúa, se o houbese, mediante un vao con pendente non superior ao 12%.*

**D. Reserva mínima de prazas adaptadas.**

*Ata 200 prazas de capacidade total: 1 praza adaptada por cada 40 prazas ou fracción.*

*De 201 a 1000 prazas: 1 praza adaptada por cada 100 prazas ou fracción.*

*De 1001 a 2000 prazas: 1 praza adaptada por cada 200 prazas ou fracción.*

*Más 2000 prazas: 1 praza adaptada por cada 400 prazas ou fracción.*

Co anterior, dado que derivado da LSG é necesario prever un total de 1.044 prazas de aparcamento de dominio público (de 1001 a 2000 prazas), é necesario prever un mínimo de 26,1 prazas de aparcamento para persoas con mobilidade reducida (1 cada 200 prazas ou fracción). A presente ordenación posibilita 27 prazas con estas características, polo que cumpre a normativa sectorial de aplicación en materia de accesibilidade.

Con todo, o cumprimento da reserva mínima de prazas de aparcamento xustificárase convenientemente no Proxecto de Urbanización que desenvolva as obras para executar neste ámbito, documento que tamén establecerá a localización exacta das prazas de aparcamento adaptadas.

Respecto a reserva de solo para prazas de aparcamento, o RLSG establece o seguinte:

**Artigo 75. Características da dotación de aparcamentos**

*1. As prazas de aparcamento de carácter privado localizaranse dentro das parcelas, na proporción establecida no artigo 69.1.c).*

*2. Así mesmo, reservarase o solo necesario para localizar as prazas de aparcamento de carácter público, na proporción establecida no mesmo artigo, as cales cumprirán as seguintes condicións:*

*a) Localizaranse nos espazos públicos anexos ao viario, ou en espazos de uso exclusivo aparcamento que cumplan as seguintes condicións:*

*1º. A superficie mínima considerada por praza de aparcamento, incluíndo a parte proporcional de accesos, non será inferior a 20 metros cadrados, sen prexuízo de que as dimensións reais das prazas adáptense ás características dos diferentes tipos de vehículos en relación co uso predominante do ámbito ou sector, ou coa normativa vixente en materia de accesibilidade universal e supresión de barreiras arquitectónicas e urbanísticas.*

*2º. Nas superficies de aparcamento situadas ao aire libre inserirase unha malla de arboledo, a razón, como mínimo, de 1 árbore por cada 3 prazas. Este arboledo poderá descontarse da dotación mínima esixida no artigo 69.*

*b) As prazas de aparcamento terán unha superficie rectangular mínima de dimensións 2,20 x 4,50 metros para as prazas dispostas en cordón e 2,40 x 4,50 metros para as dispostas en batería ou espiña.*

*c) No caso de que se proxecten aparcamentos públicos no subsolo, estes deberán cumprir as condicións dimensionales e funcionais mínimas esixidas para os garaxes na normativa de habitabilidade de vivendas de Galicia.*



d) *Respectaranse as condicións e as reservas mínimas de prazas de aparcamento accesibles esixidas na normativa vixente en materia de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas e urbanísticas.*

En canto ás características das prazas de aparcamento públicas previstas, cumpren as esixencias fixadas no artigo transcrito.

En canto ás prazas privadas, de acordo ao indicado na LSG deberá de garantirse un mínimo de 3.132 prazas de aparcamento privadas en todo o ámbito (0,75 prazas por cada 100m<sup>2</sup> edificables). Ademais, segundo o artigo 75 da lei 5/2024 de medidas fiscais e administrativas, nas parcelas destinadas a vivenda suxeita a algún réxime de protección, fixa unha reserva mínima de 1 praza de aparcamento privadas por cada vivenda, polo que se aplicará a reserva mínima máis restritiva de ambas. Esta condición, aplicarase do mesmo xeito ás parcelas destinadas a vivenda libre.

Ditas reservas deberanse xustificar nos Proxectos de Edificación que se desenvolvan no ámbito.

### 1.3.4. Arbolado

Respecto ao arbolado, a LSG fixa a seguinte reserva:

**Artigo 42. Calidade de vida e cohesión social**

(...)

2. (...)

d) *Para arbolado:*

- *En ámbitos de uso residencial ou hostaleiro: a plantación ou conservación dunha árbore por cada 100 metros cadrados edificables.*

- *En ámbitos de uso terciario ou industrial: a plantación ou conservación do número de árbores que, justificadamente, establézase no plan de desenvolvemento.*

A continuación, inclúese o cálculo da reserva necesaria para dar cumprimento á LSG.

CÁLCULO DE RESERVAS SECTOR			
Superficie bruta	404.074 m <sup>2</sup>		
Superficie neta	387.931 m <sup>2</sup>		
Coef. Edificabilidade	1,08 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s		
Edificabilidade	417.522 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s		
Edif. residencial	395.697 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s		
Edif. comercial	21.825 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s		
RESERVA	LSG		PROPOSTA
Arbolado	1 árbol/100m <sup>2</sup> e	4.175 árbores	> 4.300 árbores

Así, a ordenación proposta cumpre co mínimo fixado na LSG.

O PIA establece a obrigaçión de dar cumprimento a esta reserva completando a vexetación existente que se prevé manter, con especies autóctonas adecuadas a espazos de uso público, ata alcanzar a cifra fixada. A localización concreta dos novos exemplares definiráa o Proxecto de Urbanización do ámbito, en función dun estudo individualizado do estado fitosanitario dos pés existentes, e o seu grao de compatibilidade coa execución das obras proxectadas, coa única restrición de que se efectuará en parcelas de titularidade pública, ben sexan as zonas verdes previstas ou no sistema viario proxectado.



### 1.3.5. Servizos urbanísticos

A ordenación proposta do presente PIA dispón dunha parcela, denominada IS01, de 7.386 m<sup>2</sup>, destinada a manter os depósitos de abastecemento de auga existentes na ladeira do Monte Mero. O desenvolvemento do PIA incluíra, de ser necesario, das parcelas necesarias para dispoñer todos os servizos urbanos, tal como centros de transformación. Ademais integrase un novo depósito de auga na cota +105 dentro do Parque do Monte Mero, dentro do sistema de espazos libres e zonas verdes.

Na ordenanza do sistema de espazos libres e zonas verdes a incluír na Normativa do presente PIA permitiranse coma usos compatibles as Infraestruturas de servizos urbanísticos necesarios para a axeitada execución do sector, contando coas medidas oportunas de integración de estes elementos dentro dos espazos libres e zonas verdes.

### 1.3.6. Rede viaria e Mobilidade

Neste apartado recóllese o trazado e características da rede de comunicacións propias do PIA, e da súa ligazón co sistema xeral de comunicacións previsto no plan xeral, con sinalización de aliñacións, rasantes e zonas de protección de toda a rede viaria.

Propónse un sistema viario xerarquizado e ordenado, que se comunica coa trama urbana existente, favorecendo a mobilidade urbana interior da cidade, e conectando o sector cos viarios principais situados no perímetro de forma directa, favorecendo a conectividade.

Deséñase unha rede viaria coordinada coa rede de espazos libres e os itinerarios de mobilidade sostible, conformando o concepto de “superilla”, como unidade urbana de gran tamaño composta pola agrupación de varias mazás residenciais, na que se prioriza ao peón e ao transporte sostible, reducindo o espazo destinado aos vehículos e fomentando a creación de espazos públicos de calidade.

Os obxectivos principais deste deseño son os seguintes:

- Redución do tráfico e da superficie urbanizada, limitando o acceso de vehículos privados ao interior da “superilla”, permitindo só o tráfico local e de servizos.
- Prioridade peonil, ampliando as beirarrúas, creando zonas de xogo e estancia, e mellorando a accesibilidade.
- Calidade ambiental e calidade do aire, aumentando as áreas verdes e arborizadas, creando microclimas máis agradables e fomentando a biodiversidade urbana.

Por tanto, propónse un viario a modo de cinto urbano que continua o viario perimetral do Barrio de Xuxán (Rúa Galán) e conecta coa Avenida de Montserrat e coa Avenida da Pasaxe (viais IC03 – IC05 – IC07). Conta con acceso directo de entrada e saída á Avenida Alfonso Molina, obra actualmente en desenvolvemento, mediante o viario IC02. A partir deste cinto perimetral urbano dispónse outro vial que conecta con outro vial perimetral do Barrio de Xuxán (Rúa Carré Alvarelos) e conforma un anel de tráfico rodado no interior do ámbito (vial IC09). Estes viais contan con seccións de 16 a 25 metros



de ancho. O sistema viario interior complétase con viarios de coexistencia, que toman como base os trazados dos camiños existentes no ámbito, favorecendo o calmado do tráfico, que comunican as distintas pezas e zonas do sector, complementados con itinerarios peonís e carril bici que se dispoñerán tamén polo interior dos espazos libres propostos, formando un conxunto interconectado e que favorece a mobilidade e a disposición de eixos de conexión lonxitudinais e transversais ao sector.

A rede viaria proposta no ámbito presenta unha superficie total de 82.415 m<sup>2</sup>, e posibilita a execución dun total de 1.074 prazas de aparcamento públicas, situadas no viario interior do ámbito; delas 27 prazas están destinada a persoas con mobilidade reducida.

Nos planos de ordenación PORD\_02SLIC detállanse as seccións tipo dos viarios propostos, así como os perfís lonxitudinais coas rasantes propostas, O sistema viario proposto incluído no ámbito, e que se concretará no correspondente Proxecto de Urbanización, cumpre coas condicións reguladas en artigo 74 do RLSG que se anexa a continuación.

#### **Artigo 74. Características do viario dos novos desenvolvementos**

*1. Nos novos desenvolvementos, o deseño da rede viaria non incluída na rede de estradas reguladas pola normativa sectorial estatal, autonómica ou local axustarase ás seguintes condicións dimensionais e funcionais, ademais das que resulten esixibles pola normativa sectorial de aplicación no medio urbano:*

*a) Existirá un equilibrio entre os trazados viarios (perfís lonxitudinais e transversais) e o relevo natural dos terreos, de maneira que as pendentes das vías non resulten excesivas, pero tampouco se produzan grandes movementos de terra que dean lugar a desmontes e/o terrapléns inadecuados polo seu impacto paisaxístico.*

*b) As áreas peonís deberán estar diferenciadas do tránsito rodado, sendo compatible a utilización de solucións de plataforma única, e reunirán as necesarias condicións de seguridade fronte aos medios de transporte motorizados.*

*c) O novo viario axustarase ás seguintes condicións dimensionais:*

*c.1) ) O ancho mínimo das vías con circulación rodada nos novos desenvolvementos en solo urbanizable e solo urbano non consolidado no que sexan necesarios procesos de urbanización cumprirá as seguintes condicións:*

*1º. Nos sectores e ámbitos de uso residencial ou hostaleiro, o ancho mínimo da vía será de 10 metros.*

*2º. Nos sectores e ámbitos de uso industrial ou terciario distinto do hostaleiro, o ancho mínimo da vía será de 12 metros.*

*3º. As glorietas e cruces deseñaranse garantindo o acceso de vehículos grandes como son os correspondentes a emerxencias, bombeiros e servizos municipais.*

*c.2) A distancia entre aliñacións, nas vías de uso peonil exclusivo ou con circulación restrinxida ao acceso a garaxes e vehículos de emerxencia, non poderá ser inferior a 6 metros.*

*c.3) Nos novos desenvolvementos, as beirarrúas que se proxecten terán un ancho mínimo de 2 metros, contados desde a aresta exterior do bordo.*

*c.4) Os carrís destinados á circulación de vehículos terán un ancho mínimo de 3 metros.*

*c.5) As bandas específicas para carril-bici terán un ancho mínimo de 1,60 metros cando sexan dun único sentido, e de 2,20 metros no caso de ser de dobre sentido, de acordo con o deseño da vía.*

*2. Nos sectores de solo urbanizable, as vías principais deberán incorporar carril-bici, que se conectará cos da mesma categoría existentes na contorna, no seu caso.*



Anéxase a continuación un esquema xeral da mobilidade proposta:



Esquema de mobilidade xeral

Por último establecer que anexo á presente memoria inclúese o preceptivo “ANÁLISE DA MOBILIDADE”, co estudo detallado da mobilidade vehicular, peonil (itinerarios adaptados e non accesibles) e ciclista, así como as prazas de aparcamento, zonas de carga e descarga, pasos de peóns e transporte público.

### 1.4. ZONIFICACIÓN DO SOLO CON APROVEITAMENTO LUCRATIVO

A continuación, inclúese a táboa resumen das zonas privadas destinadas pola ordenación proposta no presente PIA a acoller o aproveitamento lucrativo residencial e terciario do sector:

PIA - SUD4 MONTE MERO - A CORUÑA									
	Uso	Zona	Ordenanza	Superficie	Altura máxima	Tipo	Edificabilidad Máxima		
							Total	Residencial	Terciaria
ZONAS PRIVADAS	RESIDENCIAL COLECTIVA	M01-A	RVC	4.489 m <sup>2</sup>	B+12	VPO	28.802 m <sup>2</sup>	26.950 m <sup>2</sup>	1.852 m <sup>2</sup>
		M01-B	RVC	1.486 m <sup>2</sup>	B+7	LIBRE	7.971 m <sup>2</sup>	7.971 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
		M02-A	RVC	3.248 m <sup>2</sup>	B+12	VPO	19.129 m <sup>2</sup>	17.823 m <sup>2</sup>	1.307 m <sup>2</sup>
		M02-B	RVC	2.786 m <sup>2</sup>	B+12	VPO	16.189 m <sup>2</sup>	16.189 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
		M02-C	RVC	2.554 m <sup>2</sup>	B+12	LIBRE	14.449 m <sup>2</sup>	13.527 m <sup>2</sup>	922 m <sup>2</sup>
		M02-D	RVC	2.504 m <sup>2</sup>	B+12	VPO	15.168 m <sup>2</sup>	15.168 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
		M02-E	RVC	1.589 m <sup>2</sup>	B+7	VPO	8.401 m <sup>2</sup>	8.401 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
		M02-F	RVC	2.848 m <sup>2</sup>	B+7	VPO	14.308 m <sup>2</sup>	14.308 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
		M03-A	RVC	3.020 m <sup>2</sup>	B+12	VPO	17.615 m <sup>2</sup>	16.437 m <sup>2</sup>	1.177 m <sup>2</sup>
		M03-B	RVC	2.186 m <sup>2</sup>	B+12	VPO	12.122 m <sup>2</sup>	11.462 m <sup>2</sup>	659 m <sup>2</sup>
		M03-C	RVC	1.786 m <sup>2</sup>	B+7	LIBRE	7.941 m <sup>2</sup>	7.275 m <sup>2</sup>	667 m <sup>2</sup>
		M03-D	RVC	3.576 m <sup>2</sup>	B+12	VPO	22.576 m <sup>2</sup>	21.301 m <sup>2</sup>	1.275 m <sup>2</sup>
		M03-E	RVC	1.190 m <sup>2</sup>	B+7	VPO	6.045 m <sup>2</sup>	5.555 m <sup>2</sup>	490 m <sup>2</sup>
		M03-F	RVC	1.200 m <sup>2</sup>	B+7	VPO	6.111 m <sup>2</sup>	5.621 m <sup>2</sup>	491 m <sup>2</sup>
		M04-A	RVC	2.144 m <sup>2</sup>	B+7	LIBRE	8.078 m <sup>2</sup>	8.078 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
		M04-B	RVC	1.830 m <sup>2</sup>	B+7	VPO	9.767 m <sup>2</sup>	9.767 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
		M04-C	RVC	2.115 m <sup>2</sup>	B+7	VPO	9.648 m <sup>2</sup>	9.648 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
		M04-D	RVC	2.145 m <sup>2</sup>	B+12	VPO	11.281 m <sup>2</sup>	10.607 m <sup>2</sup>	674 m <sup>2</sup>
		M05-A	RVC	2.162 m <sup>2</sup>	B+7	VPO	11.071 m <sup>2</sup>	11.071 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
		M05-B	RVC	2.492 m <sup>2</sup>	B+7	VPO	10.618 m <sup>2</sup>	10.618 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
		M06-A	RVC	1.454 m <sup>2</sup>	B+12	VPO	7.980 m <sup>2</sup>	7.620 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>
		M06-B	RVC	1.208 m <sup>2</sup>	B+12	VPO	7.980 m <sup>2</sup>	7.620 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>
		M07-A	RVC	2.172 m <sup>2</sup>	B+12	LIBRE	12.932 m <sup>2</sup>	12.100 m <sup>2</sup>	832 m <sup>2</sup>
		M07-B	RVC	4.481 m <sup>2</sup>	B+12	VPO	29.791 m <sup>2</sup>	27.897 m <sup>2</sup>	1.895 m <sup>2</sup>
		M07-C	RVC	4.522 m <sup>2</sup>	B+12	VPO	30.605 m <sup>2</sup>	28.625 m <sup>2</sup>	1.979 m <sup>2</sup>
		M07-D	RVC	2.242 m <sup>2</sup>	B+12	LIBRE	14.592 m <sup>2</sup>	13.752 m <sup>2</sup>	839 m <sup>2</sup>
		M07-E	RVC	2.503 m <sup>2</sup>	B+12	VPO	16.380 m <sup>2</sup>	15.412 m <sup>2</sup>	967 m <sup>2</sup>
		M08-A	RVC	2.505 m <sup>2</sup>	B+12	VPO	11.634 m <sup>2</sup>	10.926 m <sup>2</sup>	708 m <sup>2</sup>
		M08-B	RVC	1.482 m <sup>2</sup>	B+12	VPO	8.193 m <sup>2</sup>	7.823 m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup>
		M10-A		1.903 m <sup>2</sup>	B+2	LIBRE	3.495 m <sup>2</sup>	3.495 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Subtotal				71.822 m <sup>2</sup>			400.872 m <sup>2</sup>	383.047 m <sup>2</sup>	17.825 m <sup>2</sup>
RESIDENCIAL FAMILIAR	M09-A	RVF	2.248 m <sup>2</sup>	B+1	LIBRE / VPO	2.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	
	M09-B	RVF	2.214 m <sup>2</sup>	B+1	LIBRE / VPO	2.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	
	M09-C	RVF	2.364 m <sup>2</sup>	B+1	LIBRE / VPO	2.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	
	M10-B	RVF	2.403 m <sup>2</sup>	B+1	LIBRE / VPO	1.750 m <sup>2</sup>	1.750 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	
	M10-C	RVF	1.384 m <sup>2</sup>	B+1	LIBRE / VPO	1.250 m <sup>2</sup>	1.250 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	
	M10-D	RVF	1.919 m <sup>2</sup>	B+1	LIBRE / VPO	1.750 m <sup>2</sup>	1.750 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	
	M10-E	RVF	1.699 m <sup>2</sup>	B+1	LIBRE / VPO	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	
	M10-F	RVF	2.245 m <sup>2</sup>	B+1	LIBRE / VPO	900 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	
Subtotal				16.476 m <sup>2</sup>			12.650 m <sup>2</sup>	12.650 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
TERCIARIO	T01	O-T	2.953 m <sup>2</sup>	B+1		2.250 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2.250 m <sup>2</sup>	
	T02	O-T	2.138 m <sup>2</sup>	B+1		1.750 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.750 m <sup>2</sup>	
Subtotal				5.091 m <sup>2</sup>			4.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	4.000 m <sup>2</sup>
<b>SUBTOTAL</b>				<b>93.389 m<sup>2</sup></b>			<b>417.522 m<sup>2</sup></b>	<b>395.697 m<sup>2</sup></b>	<b>21.825 m<sup>2</sup></b>

Dispóñense 30 zonas destinadas a vivenda colectiva (M01-A a M10-A), de 71.822 m<sup>2</sup> de superficie total, e 8 zonas destinadas a vivenda familiar de baixa densidade (M09-A a M10-F), de 16.476 m<sup>2</sup> de superficie total. Ademais, se dispoñen dous quinteiros de uso terciario exclusivo (T01 e T02) de 5.091 m<sup>2</sup> de superficie total.



As zonas de vivendas colectiva e familiar acollen unha edificabilidade total de carácter residencial de 395.697 m<sup>2</sup> e 17.825 m<sup>2</sup> de edificabilidade de uso terciario, a situar nos plantas baixas de algunhas das zonas residenciais colectivas.

As zonas de uso terciario exclusivo acollen unha edificabilidade total de 4.000 m<sup>2</sup>.

En total, tódalas zonas detalladas permiten o desenvolvemento de toda a edificabilidade lucrativa permitida, que ascende a 417.522 m<sup>2</sup>, dos cales 395.697 m<sup>2</sup> son de uso residencial e 21.825 m<sup>2</sup> de uso terciario.

A edificabilidade residencial repártese da seguinte forma, cumprindo co requisito de que alomenos o 80% da edificabilidade residencial está dedicado a vivenda de protección:

<b>REPARTO DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL</b>		
<b>Tipología</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Edificabilidad</b>
Viv. Colectiva Libre	16,73%	66.198 m <sup>2</sup> e
Viv. Colectiva VPO	80,07%	316.849 m <sup>2</sup> e
Viv. Familiar Libre / VPO	3,20%	12.650 m <sup>2</sup> e
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>395.697 m<sup>2</sup>e</b>

Con respecto á superficie máxima edificable resultante, hai que destacar que o presente sector conta cunha superficie total bruta de 404.074 m<sup>2</sup>, dos cales 16.143 m<sup>2</sup> corresponden a dominio públicos existentes (camiños), resultando unha superficie total neta do sector de 387.931 m<sup>2</sup>. Aplicando o coeficiente de edificabilidade establecido para o sector no PXOM (1,08 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s), resulta unha superficie edificable máxima de 417.522 m<sup>2</sup>, que é a desenvolvida no presente PIA.

Inclúese a continuación unha táboa resumo do sector e da área de reparto:

<b>Parámetro</b>	<b>PGOM</b>	<b>PIA CHUAC</b>	<b>PIA SUD4</b>
Superficie bruta sector	431.138,32 m <sup>2</sup>	402.062,32 m <sup>2</sup>	404.074 m <sup>2</sup>
Dominio público sector	6.235,62 m <sup>2</sup>	6.235,62 m <sup>2</sup>	16.143 m <sup>2</sup>
Superficie neta sector	424.902,70 m <sup>2</sup>	395.826,70 m <sup>2</sup>	387.931 m <sup>2</sup>
Superficie bruta adsc (ZV-5)	159.312,40 m <sup>2</sup>	159.312,40 m <sup>2</sup>	159.320 m <sup>2</sup>
Dominio público adscrito	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	2.641 m <sup>2</sup>
Superficie neta adscrito	159.312,40 m <sup>2</sup>	159.312,40 m <sup>2</sup>	156.679 m <sup>2</sup>
Superficie bruta área de reparto	590.450,72 m <sup>2</sup>	561.374,72 m <sup>2</sup>	563.394 m <sup>2</sup>
Superficie neta área de reparto	584.215,10 m <sup>2</sup>	555.139,10 m <sup>2</sup>	544.610 m <sup>2</sup>
Densidad de referencia	100 viv/ha	100 viv/ha	109 viv/ha
nº Viviendas	4.311,4 viv	4.020,6 viv	4.397 viv
Coef. Edificabilidad	1,00 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s	0,99 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s	1,08 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s
Edificabilidad máxima	425.820,30 m <sup>2</sup> e	398.041,70 m <sup>2</sup> e	417.522 m <sup>2</sup> e
Edif. residencial			395.697 m <sup>2</sup> e
Edif. comercial			21.825 m <sup>2</sup> e



### 1.4.1. Zona de uso residencial

Neste apartado inclúese a descrición da ordenación proposta nas parcelas privadas de uso residencial, nas cales se materializará a edificabilidade asignada ao sector. Como se describe en puntos anteriores, a ordenación prevé distribuír o aproveitamento do ámbito en varias tipoloxías residenciais.

En coherencia cos obxectivos xerais da proposta, propónse a aplicación dunha serie de ordenanzas de volumetrías flexibles aplicadas ás mazás residenciais de carácter colectivo. Trátase de enriquecer o conxunto urbano, evitando a aparición de espazos urbanos monótonos e de grandes pantallas edificatorias. Na normativa do sector inclúense as ordenanzas zonais oportunas para regular correctamente este tipo de edificacións, e xunto cos planos de ordenación, definen a ocupación máxima de parcela, as alturas e volumes máximos propostos.

Na presente proposta definíronse dúas normas zonais de edificación residencial que contan con distintas tipoloxías e intensidades edificatorias, co obxectivo de integrar a edificación na contorna urbana e paisaxística do Monte Mero.

#### ZONA RESIDENCIAL COLECTIVA

Dispónse na maior parte do sector, principalmente no núcleo central do ámbito do Monte Mero.

Nas mazás asociadas ao vial principal perimetral do ámbito, de carácter puramente urbano, con maior conectividade e que conforma o eixo de actividade do ámbito permítese volumes de maior altura, ata un máximo de B+12 plantas. Este cinto urbano configúrase como a fachada urbana da proposta e como a imaxe da cidade no seu acceso principal.

Estas mazás dispóñense en terreos entre as cotas aproximadas de +60 e +70 metros, é dicir, nas zonas máis baixas, polo que existe unha maior altura libre ata a referencia da cota +100 do Monte Mero. Propónse unha variación volumétrica, con edificios que se elevan de forma puntual, conformando fitos urbanos de maior altura, especialmente na contorna da praza central e do eixo de espazos libres que conecta co recinto da Cidade das TIC.

Propónse unha tipoloxía de volumetría flexible, con alturas variables, que favoreza a composición volumétrica da trama urbana, as orientacións das vivendas e a riqueza espacial; e complementáanse con usos terciarios nas súas plantas baixas.

Nas mazás da zona central do sector, máis próximas ao Parque do Monte Mero, e por tanto situadas en terreos con cotas máis elevadas, a unha cota media entre +70 e +80 metros, polo que existe unha menor altura libre ata a referencia da cota +100 do Monte Mero, propónse volumes de menor altura, cun máximo de B+7 plantas, e con uso residencial de forma exclusiva.

A trama configurada nesta zona está baseada no trazado dos camiños existentes, buscando trazados suavemente sinuosos, que favorecen o calmado do tráfico e que, por tanto, configuran un ambiente urbano de carácter residencial, asociado á rede de espazos libres propostos e aos viarios interiores de coexistencia, favorecendo un ambiente de calidade espacial, natural e tranquilo.



Propónse unha tipoloxía de bloque lineal aberto, composto por bloques de dobre orientación ou de única orientación, mesturados, que favorezan as mellores orientacións das vivendas e a riqueza volumétrica. A disposición dos bloques edificatorios vanse dispoñendo en paralelo as curvas do nivel para favorecer a súa implantación e resolver deste xeito os cambios de nivel entre as distintas pezas e o espazo público, e favorecendo a integración cos espazos libres públicos e co Parque do Monte Mero.

Tamén se dispoñen unha parcela de residencial colectiva na zona de Pedralonga para rematar o tecido urbano colindante cun bloque de baixa densidade de B+2 de altura máxima.

### ZONA RESIDENCIAL FAMILIAR

Na zona de Pedralonga propónse maiormente unha norma zonal destinada a unha tipoloxía de vivenda familiar, de carácter flexible que permita a disposición de vivendas unifamiliares illadas, pareadas ou acaroadas. Incluso se permite como tipoloxía complementaria a vivenda colectiva en moi baixa densidade, cunha altura máxima de B+1.

Esta zona de Pedralonga ten a peculiaridade que se abre ao bordo costeiro da Ría do Burgo, polo que se reducen as alturas a planta baixa e 1 planta alta, formando a fachada urbana á Ría e adaptándose ás edificacións existentes nesa zona.

Na ladeira sur do Monte Mero, en continuación coa zona residencial existente que conforma o solo urbano non consolidado POL R36 dispóñense 3 quinteiros que tamén permiten a disposición de vivendas de tipoloxía familiar, con B+1 de altura máxima.



En resumo, dispónse deste xeito un conxunto ordenado e permeable, que conta cunha rede de mobilidade eficiente e variada, fomentando a apertura de vistas e o aproveitamento das boas orientacións e do asolamento, xerando unha riqueza volumétrica e espacial no que as zonas verdes centrais funcionan como eixos vertebradores e funcionais de todo o conxunto.

As parcelas de uso privativo dimensionáanse de modo que permitan resolver xeralmente en dous sotos a dotación de aparcamento e rochos das edificacións.

Tanto as zonas de vivendas colectivas como familiares contarán coa obrigaón de dotar de zonas axardinadas o ámbito privado das parcelas, mellorando a calidade e integración da edificación. Os parámetros específicos de ordenación detállanse nas normas urbanísticas.

Como se comentou con anterioridade, o 80 % da edificabilidade residencial prevista materializarase na tipoloxía de vivenda de protección, cumprindo o obxectivo fundamental do presente PIA. Así, a maior parte dos quinteiros delimitados contemplan a edificación de vivendas protexidas; e só as seguintes zonas destinaranse a vivendas de promoción libre: M01-B, M02-C, M03-C, M04-A, M07-A, M07-D, M09-A, M09-B, M09-C, M10-A, M10-B, M10-C, M10-D, M10-E e M10-F . Estas zonas atópanse distribuídas ao longo do sector, a fin de favorecer os principios de cohesión social.



### 1.4.2. Zona de uso terciario

En relación ao aproveitamento de uso terciario, indicar que devanditos usos establécense repartidos en gran parte nas mazás de uso residencial de maior densidade, asociadas ao cinto perimetral que conforma o viario principal do ámbito, para dispoñer nas súas plantas baixas un conxunto de actividades comerciais, terciarios, dotacionais e de servizos que completen o ambiente urbano.

Dispóñense ademais dúas zonas de uso exclusivamente terciario na zona central do ámbito no acceso desde a Avenida Alfonso Molina, favorecendo a súa accesibilidade e a conectividade co propio ámbito e a súa contorna.

## 1.5. CARACTERÍSTICAS DAS INFRAESTRUTURAS E SERVIZOS

Para a definición e dimensionado das redes, así como as características de urbanización do sector, tívose en conta as indicacións das normas existentes para este tipo de obras, así como das indicacións recibidas nos informes correspondentes de cada unha das compañías subministradoras.

Así mesmo solicitouse informe sobre a suficiencia das infraestruturas e servizos existentes e previstos ás compañías subministradoras, conforme ao establecido no artigo 68 (en aplicación do artigo 72) da LSG. Estes informes inclúense como anexo á presente memoria.

O PIA prevé unha rede de infraestruturas de servizos urbanísticos que dan servizo á totalidade das parcelas previstas, así como a resolución das ligazóns coas redes de servizos existentes nos viais limítrofes, e as conexións exteriores coa rede xeral. O seu deseño cumpre coas especificacións das compañías subministradoras dos mesmos, e as súas características técnicas (diámetros e materiais).

### 1.5.1. Abastecemento de auga

O detalle do trazado e as características técnicas da rede de distribución de auga aparece definido nos planos de ordenación (PORD\_03SLIS\_01).

Propónse unha rede de abastecemento de auga ao longo do trazado do novo sistema viario proposto polo interior do ámbito, dando servizo a todas as zonas propostas. Devandito trazado conéctase coa rede xeral existente en varios puntos. Na zona norte, no límite co barrio de Xuxán, dispóñense dous puntos de conexión ao longo da rúa Carré Alvarelos. Na zona suroeste, no acceso ao sector desde a avenida Alfonso Molina realizase unha conexión ao colector principal existente. Na zona leste conta con outros dous puntos de conexión, un na rúa Lázaro Cárdenas e outro na zona de Pedralonga.

Segundo as indicacións da compañía subministradora Emalcsa, é necesario dispor un novo depósito de 5.000m<sup>3</sup> de capacidade situado á cota +105m, integrado dentro parque do Monte Mero.



### 1.5.2. Saneamento. Fecais

O detalle do trazado e as características técnicas da rede de distribución aparece definido nos planos de ordenación (PORD\_03SLIS\_02).

Propónse unha rede de saneamento separativa de augas fecais e de augas pluviais ao longo do trazado do novo sistema viario proposto polo interior do ámbito, dando servizo a todas as zonas propostas.

O trazado da rede interior no propio sector conéctase coa rede xeral existente no entorno, segundo cada zona seguindo a pendente natural descendente do ámbito.

Deste xeito, na zona norte, no límite co barrio de Xuxán, dispóñense dous puntos de conexión ao longo da rúa Carré Alvarellos. Na zona suroeste, no acceso ao sector desde a avenida Alfonso Molina realizase unha conexión ao colector principal existente. Na zona leste conta con outros tres puntos de conexión, un na rúa Lázaro Cárdenas, outro na avenida de Pedralonga e outro na avenida da Pasaxe (AC-12).

### 1.5.3. Saneamento. Pluviais

O detalle do trazado e as características técnicas da rede de distribución aparece definido nos planos de ordenación (PORD\_03SLIS\_03).

Propónse unha rede de saneamento separativa de augas fecais e de augas pluviais ao longo do trazado do novo sistema viario proposto polo interior do ámbito, dando servizo a todas as zonas propostas.

O trazado da rede interior no propio sector conéctase coa rede xeral existente no entorno, segundo cada zona seguindo a pendente natural descendente do ámbito.

Deste xeito, na zona norte, no límite co barrio de Xuxán, dispóñense dous puntos de conexión ao longo da rúa Carré Alvarellos. Na zona suroeste, no acceso ao sector desde a avenida Alfonso Molina realizase unha conexión ao colector principal existente. Na zona leste conta con outros tres puntos de conexión, un na rúa Lázaro Cárdenas, outro preto da avenida da Pasaxe (AC-12), e outro no entorno do enlace do vial AC-11 coa avenida de Pedralonga (Río de Quintás).

Este dous últimos puntos de evacuación requiren a execución de ambos tramos de colector no exterior do ámbito do sector incluído do PIA.

### 1.5.4. Enerxía eléctrica

O detalle do trazado e as características técnicas da rede de distribución de baixa e alta tensión aparece definido nos planos de ordenación (PORD\_03SLIS\_04).

En canto á rede de alta tensión, está proxectado dentro do ámbito o retranqueo da liña existente que cruza en dirección oeste - leste, polo que se prevé a eliminación do devandito tramo de alta tensión.



Este tramo se substitúe por un novo tramo soterrado, trazado polos viais e zonas verdes públicas do ámbito.

Tal e como se observa no plano correspondente, proxéctanse novas liñas en baixa tensión ao longo do sistema viario proposto, dando servizos a todas as zonas incluídas na ordenación proposta, conectando coa rede de baixa tensión existente en varios puntos. Na zona norte, no límite co barrio de Xuxán, dispóñense dous puntos de conexión ao longo da rúa Carré Alvarelos. Na zona suroeste, no acceso ao sector desde a avenida Alfonso Molina. Na zona leste conta con outro punto de conexión na zona de Pedralonga.

### **1.5.5. Gas**

O detalle do trazado e as características técnicas da rede de distribución de gas natural aparece definido nos planos de ordenación (PORD\_03SLIS\_05).

Tal e como se observa, a rede proposta dá servizo á totalidade do ámbito, dispoñendo un trazado ao longo do sistema viario proposto. A conexión á rede existente realizase en varios puntos. Na zona norte, no límite co barrio de Xuxán, dispóñense dous puntos de conexión ao longo da rúa Carré Alvarelos. Na zona leste conta con outro punto de conexión na nova rotonda da avenida de Pedralonga no acceso a Cidade das TIC.

### **1.5.6. Telecomunicacións**

O detalle do trazado e as características técnicas da rede de distribución de telecomunicacións aparece definido nos planos de ordenación (PORD\_03SLIS\_06).

Tal e como se observa, a rede proposta dá servizo á totalidade do ámbito, dispoñendo un trazado ao longo do sistema viario proposto. A conexión á rede existente realizase en varios puntos. Na zona norte, no límite co barrio de Xuxán, dispoñede un punto de conexión no inicio da rúa Carré Alvarelos. Na zona leste conta con outro punto de conexión na nova rotonda da avenida de Pedralonga no acceso a Cidade das TIC.

### **1.5.7. Alumeado público**

Proponse unha rede de iluminación pública ao longo de todo o trazado do sistema viario proposto, así como nos espazos libres. Devandita iluminación pública estará alimentado por unha liña da rede de baixa tensión alimentada polo nova red proposta. A rede de iluminación pública dotarase con luminarias tipo led, con columnas de diferentes alturas segundo os espazos para iluminar.

## 1.6. INTEGRACIÓN DO DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO NO PIA

As determinacións do Documento Ambiental Estratégico (DAE) e do Informe Ambiental Estratégico emitido polo órgano ambiental foron plenamente integradas e xustificadas na ordenación detallada do sector, permitindo así considerar aqueles aspectos detectados na avaliación ambiental realizada durante o procedemento de deseño da ordenación. O anterior posibilitou establecer as determinacións necesarias para a integración da nova ordenación cos elementos valiosos da paisaxe e a vexetación.

## 1.7. INTEGRACIÓN DA ORDENACIÓN NO MEDIO

Dentro do ámbito, aínda que non existan elementos de gran valor ambiental, paisaxístico nin patrimonial, é necesario recoñecer unha serie de elementos de interese que se tiveron en conta á hora de definir a ordenación proposta.

Como elemento principal desde o punto de vista paisaxístico e ambiental que conforma a orixe da ordenación proposta hai que destacar a elevación que conforma o Monte Mero, ata unha cota máxima de +105.00 metros sobre o nivel do mar, con vistas sobre a Ría e a súa contorna. Ademais, no mesmo, existen masas arbóreas de interese e formacións rochosas, que se protexerán ao incluílas dentro do sistema xeral de espazos libres e zonas verdes, mediante a conformación do Parque do Monte Mero.

Sinalar tamén a existencia do trazado histórico do Camiño de Santiago inglés, ao longo da Avenida de Montserrat, na zona de conexión entre o ámbito do Monte Mero e a zona de Pedralonga. Nesta zona hai que destacar e protexer os puntos de visión que hai sobre a Ría, así como unha finca que se propón manter como equipamento público, debido ao valor da edificación interior, das especies arbóreas e dos peches perimetrais de pedra.

Finalmente hai que destacar que, na vertente sur, o trazado da Fábrica de Armas vai ter un papel relevante na ordenación proposta, así como os eixos visuais que derivan do trazado urbano do Barrio de Xuxán, na vertente norte. Destacar tamén a vexetación existente na vertente oeste do recinto da Fábrica de Armas, de gran porte, que configura unha barreira natural cara o trazado da avenida Alfonso Molina e do vial AC-11. Estas especies arbóreas quedan incluídas na súa maior parte en espazos libres e parcelas de equipamento públicos, polo que se favorece a súa protección.

A ordenación proposta no PIA integra, polo tanto, a actuación na trama urbana lindeira, e cos elementos valiosos da paisaxe e da vexetación, dando por tanto cumprimento aos obxectivos prioritarios establecidos aos que debe dar resposta a ordenación:

- A ordenación ten en conta as edificacións existentes no solo urbano lindeiro.
- Evítase a aparición de pantallas arquitectónicas.
- Establécense unhas condicións de desenvolvemento que non produzan interferencias entre os novos usos previstos, e o uso residencial actual das parcelas lindeiras.



- Intégrase a nova actuación cos elementos valiosos da paisaxe (a elevación do Monte Mero), a vexetación existente (exemplares arbóreos de interese), o recinto da Fábrica de Armas (trazados, edificacións e especies arboreas) e o trazado do Camiño de Santiago pola avenida de Pedralonga (vistas á ría)

A ordenación proposta para o ámbito dá cumprimento a estes obxectivos, e incorpora as determinacións das Directrices da Paisaxe de Galicia que lle resulta de aplicación, tanto no deseño da ordenación como na normativa urbanística de aplicación no sector, garantindo con iso o seu cumprimento. Así as ordenanzas incorporarán a necesidade de que as características construtivas, materiais, cubertas e cores de acabado das novas edificacións, garantan unha integración harmoniosa no lugar, de acordo coa directriz DX.06.p.



## 1.8. XUSTIFICACIÓN DA CONEXIÓN DOS SISTEMAS PROPOSTOS COS SISTEMAS EXISTENTES, E SOBRE A NECESIDADE DA SÚA AMPLIACIÓN OU REFORZO

A ordenación proposta propicia a conexión de todos servizos urbanísticos existentes nas proximidades ao ámbito, de forma adecuada. Así, a presente ordenación do sector inclúe a conexión á rede xeral de abastecemento, de saneamento, de electricidade, de iluminación pública, de telecomunicacións e de distribución de gas.

Así mesmo, o deseño da rede viaria mellora os viarios existentes interiores ao sector, expondo seccións consecuentes co uso e tráfico previsto.

En canto ao sistema de espazos libres, a súa localización seguiu os seguintes criterios:

- Dar continuidade aos sistemas locais e xerais de espazos libres existentes na contorna do ámbito.
- Protexer visualmente a elevación do Monte Mero.
- Posibilitar o mantemento dos exemplares arbóreos de interese.
- Diminuír as posibles interferencias entre os usos previstos no sector e os límites.

## 1.9. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

O artigo 13 do Real Decreto 1367/2007, do 19 de outubro, polo que se desenvolve a Lei 37/2003, do 17 de novembro, do ruído, establece a necesidade de que todas as figuras de plan urbanístico inclúan a delimitación correspondente á zonificación acústica do seu ámbito.

### **Artigo 13. Zonificación acústica e plan**

1. Todas as figuras de plan incluírán de forma explícita a delimitación correspondente á zonificación acústica da superficie de actuación. Cando a delimitación en áreas acústicas estea incluída no plan xeral utilízase esta delimitación.

2. As sucesivas modificacións, revisións e adaptacións do plan xeral que conteñan modificacións nos usos do solo conlevarán a necesidade de revisar a zonificación acústica no correspondente ámbito territorial.

3. Igualmente será necesario realizar a oportuna delimitación das áreas acústicas cando, con motivo da tramitación de plans urbanísticos de desenvolvemento, establézase os usos pormenorizados do solo.

4. A delimitación por tipo de área acústica das distintas superficies do territorio, que aplicando os criterios do artigo 5, estean afectadas pola zonificación acústica, deberá estar terminada, con carácter xeral, antes de cinco anos, a partir da data de entrada en vigor deste real decreto, e nas aglomeracións de máis de 250.000 habitantes antes do 1 de xaneiro de 2008.

5. As comunidades autónomas velasen polo cumprimento do establecido no parágrafo anterior dentro dos prazos fixados, arbitrando as medidas necesarias para iso. A adecuación do plan ao establecido neste real decreto realizarase na forma e co procedemento que dispoña a normativa autonómica



A continuación, inclúese a clasificación das diferentes tipoloxías de áreas acústicas establecidas no citado Real Decreto, que deberán usarse na zonificación acústica do polígono.

#### **Artigo 5. Delimitación dos distintos tipos de áreas acústicas**

1. Para os efectos do desenvolvemento do artigo 7.2 da Lei 37/2003, do 17 de novembro, na planificación territorial e nos instrumentos de plan urbanístico, tanto a nivel xeral como de desenvolvemento, incluírase a zonificación acústica do territorio en áreas acústicas #de acordo con as previstas na citada Lei.

As áreas acústicas clasificaranse, en atención ao uso predominante do solo, nos tipos que determinen as comunidades autónomas, as cales haberán de prever, polo menos, os seguintes:

- a) Sectores do territorio con predominio de solo de uso residencial.
- b) Sectores do territorio con predominio de solo de uso industrial.
- c) Sectores do territorio con predominio de solo de uso recreativo e de espectáculos.
- d) Sectores do territorio con predominio de solo de uso terciario distinto do contemplado no parágrafo anterior.
- e) Sectores do territorio con predominio de solo de uso sanitario, docente e cultural que requira de especial protección contra a contaminación acústica.
- f) Sectores do territorio afectados a sistemas xerais de infraestruturas de transporte, ou outros equipamentos públicos que os reclamen.
- g) Espazos naturais que requiran unha especial protección contra a contaminación acústica.

Ao proceder á zonificación acústica dun territorio, en áreas acústicas, deberase ter en conta a existencia no mesmo de zonas de servidume acústica e de reservas de son de orixe natural establecidas #de acordo con as previsións da Lei 37/2003, do 17 de novembro, e deste real decreto.

A delimitación territorial das áreas acústicas e a súa clasificación basearase nos usos actuais ou previstos do solo. Por tanto, a zonificación acústica dun termo municipal unicamente afectará, excepto no referente ás áreas acústicas dos tipos f) e g), ás áreas urbanizadas e aos novos desenvolvementos urbanísticos.

2. Para o establecemento e delimitación dun sector do territorio como dun tipo de área acústica determinada, teranse en conta os criterios e directrices que se describen no anexo V.

3. Ningún punto do territorio poderá pertencer simultaneamente a dous tipos de área acústica diferentes.

4. A zonificación do territorio en áreas acústicas debe manter a compatibilidade, a efectos de calidade acústica, entre as distintas áreas acústicas e entre estas e as zonas de servidume acústica e reservas de son de orixe natural, debendo adoptarse, no seu caso, as accións necesarias para lograr tal compatibilidade.

Se concorren, ou son admisibles, dous ou máis usos do solo para unha determinada área acústica, clasificarase esta con arranxo ao uso predominante, determinándose leste por aplicación dos criterios fixados no apartado 1, do anexo V.

A delimitación da extensión xeográfica dunha área acústica estará definida gráficamente polos límites xeográficos marcados nun plano da zona a escala mínima 1/5.000, ou polas coordenadas xeográficas ou UTM de todos os vértices e realizarase nun formato geocodificado de intercambio válido.

5. Ata tanto se estableza a zonificación acústica dun termo municipal, as áreas acústicas virán delimitadas polo uso característico da zona.

O ámbito inclúese na zona acústica de “Sectores do territorio con predominio de solo de uso residencial”.

#### **DELIMITACIÓN DAS ÁREAS ACÚSTICAS**

Para a delimitación dos diferentes tipos de áreas acústicas, teranse en conta os criterios e directrices que se describen no anexo V do citado Real Decreto.



## **ANEXO V. Criterios para determinar a inclusión dun sector do territorio nun tipo de área acústica**

### **1.- Asignación de áreas acústicas.**

1. A asignación dun sector do territorio a un dos tipos de área acústica previstos no artigo 7 da Lei 37/2003, do 17 de novembro, depende do uso predominante actual ou previsto para o mesmo na planificación xeral territorial ou o plan urbanístico.

2. Cando nunha zona coexistan ou vaian coexistir varios usos que sexan urbanisticamente compatibles, aos sós efectos do disposto neste real decreto determinábase o uso predominante conforme os seguintes criterios:

- a) Porcentaxe da superficie do solo ocupada ou a utilizar en usos diferenciados con carácter excluínte.
- b) Cando coexistan sobre o mesmo solo, ben por yuxtaposición en altura ben pola ocupación en planta en superficies moi mesturadas, avalíase a porcentaxe de superficie construída destinada a cada uso.
- c) Se existe unha dúbida razoable en canto a que non sexa a superficie, senón o número de persoas que o utilizan, o que defina a utilización prioritaria poderá utilizarse este criterio en substitución do criterio de superficie establecido no apartado b).
- d) Se o criterio de asignación non está claro terase en conta o principio de protección aos receptores máis sensibles.
- e) Nunha área acústica determinada poderanse admitir usos que requiran maior esixencia de protección acústica, cando se garanta nos receptores o cumprimento dos obxectivos de calidade acústica previstos para eles, neste real decreto.
- f) A asignación dunha zona a un tipo determinado de área acústica non poderá en ningún caso vir determinada polo establecemento da correspondencia entre os niveis de ruído que existan ou se prevegan na zona e os aplicables ao tipo de área acústica.

### **2.- Directrices para a delimitación das áreas acústicas.**

Para a delimitación das áreas acústicas seguiranse as directrices xerais seguintes:

- a) Os límites que delimiten as áreas acústicas deberán ser facilmente identificables sobre o terreo tanto se constitúen obxectos construídos artificialmente, rúas, estradas, vías ferroviarias, etc. coma se trátase de liñas naturais tales como leitos de ríos, costas mariñas ou lacustre ou límites dos termos municipais.
- b) A contido da área delimitada deberá ser homoxéneo establecendo as adecuadas fraccións na delimitación para impedir que o concepto «uso preferente» aplíquese de forma que falsee a realidade a través do contido global.
- c) As áreas definidas non deben ser excesivamente pequenas para tratar de evitar, no posible, a fragmentación excesiva do territorio co consecuente incremento do número de transicións.
- d) Estudarse a transición entre áreas acústicas lindeiras cando a diferenza entre os obxectivos de calidade aplicables a cada unha delas superen os 5 dB(A).

### **3.- Criterios para determinar os principais usos asociados a áreas acústicas.**

Para os efectos de determinar os principais usos asociados ás correspondentes áreas acústicas aplicaranse os criterios seguintes:

**Áreas acústicas de tipo a).** Sectores do territorio de uso residencial: Inclúranse tanto os sectores do territorio que se destinan de forma prioritaria a este tipo de uso, espazos edificadas e zonas privadas axardinadas, como as que son complemento da súa habitabilidade tales como parques urbanos, xardíns, zonas verdes destinadas a estancia, áreas para a práctica de deportes individuais etc..

As zonas verdes que se dispoñan para obter distancia entre as fontes sonoras e as áreas residenciais propiamente ditas non se asignasen a esta categoría acústica, consideraranse como zonas de transición e non poderán considerarse de estancia.

**Áreas acústicas de tipo b).** Sectores de territorio de uso industrial: Inclúranse todos os sectores do territorio destinados ou susceptibles de ser utilizados para



os usos relacionados coas actividades industrial e portuaria incluíndo; os procesos de produción, os parques de provisión de materiais, os almacéns e as actividades de tipo loxístico, estean ou non afectas a unha explotación en concreto, os espazos auxiliares da actividade industrial como subestacións de transformación eléctrica etc.

**Áreas acústicas de tipo c).** Sectores do territorio con predominio de uso recreativo e de espectáculos: Inclúiranse os espazos destinados a recintos feirais con atraccións temporais ou permanentes, parques temáticos ou de atraccións así como os lugares de reunión ao aire libre, salas de concerto en auditorios abertos, espectáculos e exhibicións de todo tipo con especial mención das actividades deportivas de competición con asistencia de público etc.

**Áreas acústicas de tipo d).** Actividades terciarias non incluídas no epígrafe c): Inclúiranse os espazos destinados preferentemente a actividades comerciais e de oficinas, tanto públicas como privadas, espazos destinados á hostalería, aloxamento, restauración e outros, parques tecnolóxicos con exclusión das actividades masivamente produtivas, incluíndo as áreas de estacionamento de automóbiles que lles son propias etc.

**Áreas acústicas de tipo e).** Zonas do territorio destinadas a usos sanitario, docente e cultural que requiran especial protección contra a contaminación acústica Inclúiranse as zonas do territorio destinadas a usos sanitario, docente e cultural que requiran, no exterior, unha especial protección contra a contaminación acústica, tales como as zonas residenciais de repouso ou xeriatría, as grandes zonas hospitalarias con pacientes ingresados, as zonas docentes tales como «campus» universitarios, zonas de estudo e bibliotecas, centros de investigación, museos ao aire libre, zonas museísticas e de manifestación cultural etc.

**Áreas acústicas de tipo f).** Sectores do territorio afectados a sistemas xerais de infraestruturas de transporte e outros equipamentos públicos que os reclamen Inclúiranse neste apartado as zonas do territorio de dominio público no que se sitúan os sistemas xerais das infraestruturas de transporte viario, ferroviario e aeroportuario.

**Áreas acústicas de tipo g).** Espazos naturais que requiran protección especial. Inclúiranse os espazos naturais que requiran protección especial contra a contaminación acústica. Nestes espazos naturais deberá existir unha condición que aconselle a súa protección ben sexa a existencia de zonas de cría da fauna ou da existencia de especies cuxo hábitat se pretende protexer. Así mesmo, inclúiranse as zonas tranquilas en campo aberto que se pretenda manter silenciosas por motivos turísticos ou de preservación do medio.

Unha vez analizada a normativa transcrita, de acordo con ao artigo 14 do RD 1367/2007 conclúese que os obxectivos de calidade acústica aplicables ás áreas destinadas a uso residencial (como é o caso), son os definidos na táboa A de o anexo II.

**REAL DECRETO 1367/2007  
Anexo II. Objetivos de calidad acústica**

<b>Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes</b>				
Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	60	60	50
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	70	70	60
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	68	68	58
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	65	65	55



e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	55	55	45
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	(2)	(2)	(2)

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

(2) En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos.

Nota: Los objetivos de calidad aplicables a las áreas acústicas están referenciados a una altura de 4 m.

Unha vez analizados os criterios para empregar para establecer a zonificación acústica do territorio, conclúese que:

- Dado que o ámbito ten o uso global residencial, inclúense as zonas con ordenanza de residencial na área acústica de tipo a) Sectores de territorio de uso residencial.
- As zonas con ordenanza de uso exclusivo terciario inclúense na área acústica de tipo d) Sectores de territorio con predominio de solo de uso terciario distinto do contemplado no apartado c.
- Os terreos adxacentes á avenida Alfonso Molina pertencen a viario do sistema xeral de infraestructuras, polo que se inclúe esta vía na área acústica de tipo f) Sectores do territorio afectados por sistemas xerais de transporte.
- As parcelas de equipamentos propostos inclúense dentro da área acústica de tipo e) Sectores do territorio con predominio de solo de uso sanitario, docente e cultural.
- A superficie do sector con ordenanza de espazos libres, considerarase como zonas de transición, dado que se dispuxeron para exercer funcións de integración paisaxística, polo que non se lle asigna categoría acústica.
- A superficie do sector con destino a viario non se inclúe en ningunha área acústica, xa que pertence ao sistema local, descartando a súa inclusión na área acústica de tipo f).
- A superficie do sector con ordenanza de infraestructuras de servizos, non se inclúe en ningunha área acústica.

## 2. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DA LEXISLACIÓN SECTORIAL

### 2.1. LEI 13/2010 DE COMERCIO INTERIOR DE GALICIA

O artigo 27.3 da Lei 13/2010, do 17 de decembro, de comercio interior de Galicia, establece o seguinte.

**Artigo 27. Uso comercial do solo.**

1. Con carácter xeral, o plan xeral de ordenación municipal de cada municipio ordenará especificamente os usos comerciais, garantindo unha adecuada protección das contornas urbanas que asegure a necesaria accesibilidade de toda a poboación a unha oferta comercial suficiente e a protección do medio ambiente. Nos supostos de insuficiencia das previsións dos instrumentos de ordenación urbanística, en particular, cando estea motivada pola falta de adaptación destes instrumentos á normativa urbanística e comercial en vigor, a consellería competente en materia de comercio, previa audiencia do municipio ou municipios afectados, poderá impulsar plans e proxectos sectoriais de incidencia supramunicipal destinados a regular a implantación de equipamentos comerciais, cando a súa incidencia transcenda do termo municipal no que se sitúen, pola súa magnitude, importancia, demanda social ou especiais características.

2. Para os efectos do previsto no apartado anterior, a ordenación territorial e urbanística, ao ordenar os usos comerciais, destinará solo adecuado e suficiente para atender as necesidades da poboación, prestando especial atención á densidade comercial, tentando conseguir o equilibrio do territorio.

3. Nos sectores de solo urbanizable e os polígonos de solo urbano non consolidado, para os cales se prevexan usos residenciais, aínda cando estes usos non sexan maioritarios, os plans establecerán unha reserva mínima de edificabilidade para uso comercial acorde á establecida na normativa urbanística aplicable.

4. Para os efectos da ordenación comercial, a consellería competente en materia de urbanismo, con ocasión do informe preceptivo que proceda ao correspondente instrumento de ordenación territorial ou urbanística, referirase expresamente ao cumprimento do disposto no presente artigo.

Co anterior, os sectores de solo urbanizable deben establecer unha reserva mínima de edificabilidade para uso comercial acorde á establecida na normativa urbanística aplicable. A este respecto, o artigo 78 do RLSG incorpora esta determinación do modo seguinte.

**Artigo 78. Normas de calidade ambiental e paisaxística**

(...)

5. Nos ámbitos de solo urbano non consolidado e nos sectores de solo urbanizable, para os que se prevexan usos residenciais, mesmo cando estes usos non sexan maioritarios, os plans establecerán unha reserva mínima de edificabilidade para uso comercial igual ou superior ao 1 % da edificabilidade residencial do ámbito ou sector de acordo con o establecido no artigo 27.3 da Lei 13/2010, do 17 de decembro, de comercio interior de Galicia.

6. (...)

Dando cumprimento ao artigo 78 do RLSG, o presente documento prevé unha reserva mínima de edificabilidade para uso comercial do 5,23 % da edificabilidade total do ámbito, equivalente a 21.825 m<sup>2</sup>e.



## 2.2. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DA LEXISLACIÓN EN MATERIA DE ACCESIBILIDADE

A lexislación de aplicación é este apartado é a Lei 8/1997, do 20 de agosto, de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia, o Real Decreto 505/2007, do 20 de abril, polo que se aproban as condicións básicas de accesibilidade e non discriminación das persoas con discapacidade para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados e edificacións, a Orde TMA/851/2021, do 23 de xullo, pola que se desenvolve o documento técnico de condicións básicas de accesibilidade e non discriminación para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados, a Lei 10/2014, do 3 de decembro, de accesibilidade, e o Decreto 35/2000, do 28 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de Desenvolvemento e Execución da Lei de Accesibilidade e Supresión de Barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia.

Os espazos de dominio público deben cumprir cos criterios básicos que respecto diso se fixan no Decreto 35/2000, do 28 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia, así como a Orde TMA/851/2021, do 23 de xullo, pola que se desenvolve o documento técnico de condicións básicas de accesibilidade e non discriminación para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados, e o establecido para ese efecto no DB-SUA do CTE (Código Técnico da Edificación).

Para ese efecto, propúxose un sistema viario con novos itinerarios definidos no presente documento que cumpren con todas as especificacións establecidas na normativa anteriormente citada, planificándose de forma que resulte accesible a persoas de mobilidade reducida. O sistema viario proposto conta cunhas pendentes inferiores ao 6%, o que facilita o cumprimento das condicións recollidas na normativa de accesibilidade correspondente. No espazo libre dispoñeranse itinerarios peonís que cumpran as condicións sinaladas.

Así mesmo, a ordenación detallada cumpre cos criterios básicos establecidos na normativa de obrigado cumprimento no tocante a:

- Itinerarios peonís
- Itinerarios mixtos de peóns e vehículos
- Vaos para vehículos
- Vaos peonís
- Elementos de mobiliario urbano
- Elementos de urbanización: pavimentos, bordos, escaleiras, ramplas
- Elementos de sinalización e comunicación sensorial

As condicións do viario proposto deberán de xustificarse de forma explícita no correspondente documento que defina as características do sistema viario, é dicir, o proxecto de urbanización que defina as obras para realizar. Con todo, o sistema viario previsto foi dimensionado de tal maneira que



poida deseñarse cumprindo en todo momento coas dimensións e pendentes requiridas pola normativa sectorial en materia de accesibilidade de aplicación vixente.

A continuación, e a modo informativo, realízase un cadro xustificativo e comparativo da normativa de obrigado cumprimento en materia de accesibilidade. O CTE DB SUA 9 só é de aplicación para a accesibilidade no exterior dos edificios, de tal maneira que as parcelas dispoñerán polo menos dun itinerario accesible que comunique unha entrada principal ao edificio coa vía pública e coas zonas comúns exteriores.

	DECRETO 35/2000	ORDEN TMA/561/2021	CTE DB SUA 9	PIA
<b>ITINERARIO PEONILL ACCESIBLE (para o DB SUA 9 únicamente é no acceso á edificación)</b>				
Ancho mínimo	1,80 m	1,80 m	1,20 m	> 1,80 m
Pdte. máx. lonxitudinal	10 %	6 %	4 %	6 %
Pdte. máx. transversal	2 %	2 %	2 %	< 2 %
Desniveis	Rampla adaptada	Escaleira e/ou rampla accesible	Rampla accesible	Non existen desniveis, no seu caso: ramplas adaptadas e/ou accesibles
<b>VADOS PARA VEHÍCULOS</b>				
Dimensión máx. sentido perpendicular calzada	0,60 m.	---	---	> 0,60 m
Resalte máx. entre vado e calzada	2 cm.	---	---	< 2 cm
Ancho mín. de paso libre de obstáculos entre final do vado e fachada	0,90 m.	---	---	> 0,90 m.

### 2.3. NORMATIVA VIXENTE EN MATERIA DE HABITABILIDADE

Conforme o establecido no artigo 4 das Normas de Habitabilidade de vivendas de Galicia, inclúese no presente documento a xustificación da adecuación da ordenación ás súas determinacións.

#### **Artigo 4. Coordinación co planeamento**

1. Para os efectos previstos no artigo 43.1 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (en diante, LSG), os instrumentos de ordenación urbanística conterán unha memoria xustificativa da súa adecuación ás presentes normas.

2. O planeamento que determine a nova ordenación detallada de solos en que se prevexa o uso residencial deberá establecer os requisitos que deben cumprir as vivendas para ter a condición de vivenda exterior e adoptar as medidas necesarias para garantir o asollamento adecuado das vivendas.

Nestes solos, para que unha vivenda teña a condición de vivenda exterior, deberá garantirse que determinadas estancias das vivendas teñan a iluminación e a ventilación directa a través de espazos exteriores de calidade, públicos ou privados, que deberán ser recollidos como tales no planeamento.

O planeamento deberá establecer as características e dimensións destes espazos e deberase xustificar como mínimo:

Que a configuración e as dimensións do espazo garden unha adecuada relación coa altura das edificacións que o conforman.

Que se respecten unhas distancias mínimas de luces rectas, que establecerá o planeamento, en función das alturas das edificacións enfrontadas.

Que se garanta a continuidade espacial e de deseño dos ditos espazos, aínda que o desenvolvemento destes sexa realizado por persoas propietarias diferentes.



*Que as dimensións destes espazos non resulten inferiores ás exhibibles segundo o punto A.1.1 do anexo I deste decreto para os solos sen planeamento.*

*3. Xustificadamente, para os efectos do cumprimento da condición de vivenda exterior, o planeamento ou o anexo de habitabilidade a que fai referencia o artigo 19 deste decreto poderán identificar como espazo exterior de calidade determinados espazos libres –públicos ou privados– que non cumpran coas condicións anteriores.*

*Polo menos a estancia maior e outra peza vivadeira, cando a vivenda conte con máis dunha estancia, deberán ter iluminación e ventilación directa a través dos citados espazos exteriores de calidade. O planeamento poderá establecer a posibilidade de que o resto das estancias das vivendas, ou algunha delas, poida ter iluminación e ventilación a través de patios de parcela cuxas características e dimensións virán reguladas no planeamento e que, como mínimo, deberán respectar as determinacións establecidas no anexo I deste decreto para os patios de parcela.*

*Unha vez aprobado o planeamento, calquera vivenda que cumpra as súas determinacións terá a condición de vivenda exterior para os efectos do disposto no punto A.1 do anexo I das normas NHV-2010.*

Neste censo, nos quinteiros de uso residencial do presente documento, onde se posibilita o uso de vivenda, formalízase una volumetría estudada dende o punto de vista dun correcto asoleamento das posibles vivendas, mantendo a proporción entre a dimensión dos espazos libres privados xerados de parcela e a altura da edificación que o delimita.

Aos efectos do cumprimento das determinacións do habitabilidade, considérase que estes espazos interiores ordenados na documentación gráfica para os quinteiros de uso residencial, teñen a consideración de espazo exterior de calidade, podendo formalizarse vivendas con estancias exclusivamente cara ao interior destes quinteiros.

## 2.4. NORMATIVA VIXENTE EN MATERIA DE TELECOMUNICACIÓNS

Os instrumentos de planificación urbanística teñen que adecuarse á normativa sectorial en materia de telecomunicacións; concretamente á Lei 11/2022, do 28 de xuño, xeneral de telecomunicacións e á Real Decreto-Lei 1/1998, do 27 de febreiro, sobre infraestruturas comúns nos edificios para o acceso aos servizos de telecomunicación, nos seguintes aspectos:

- De acordo co disposto no artigo 49.5 da citada Lei 11/2022, a normativa elaborada polas administracións públicas no exercicio das súas competencias, que afecte o despregamento das redes públicas de comunicacións electrónicas e os instrumentos de planificación territorial ou urbanística, deberán cumprir co disposto na normativa sectorial de telecomunicacións.
- De acordo co establecido no artigo 49.2 da Lei 11/2022, do 28 de xuño, Xeneral de Telecomunicacións, "As redes públicas de comunicacións electrónicas e recursos asociados coaduxan á consecución dun fin de interese xeral, constitúen equipamento de carácter básico, e a súa previsión nos instrumentos de planificación urbanística ten o carácter de determinacións estruturantes. A súa instalación e despregamento constitúen obras de interese xeral". Co anterior, os instrumentos de planificación urbanística deberían contemplar a obrigación da planificación e a execución das infraestruturas de redes públicas de comunicacións electrónicas, así como a conexión destas coas redes interiores dos edificios



de nova construción incluídos no ámbito de aplicación da Real Decreto-Lei 1/1998, do 27 de febreiro, sobre infraestruturas comúns nos edificios para o acceso aos servizos de telecomunicación.

O presente documento incorpora na súa normativa as prescricións establecidas na citada Lei 11/2022 xeneral de telecomunicacións.

## 2.5. NORMATIVA SECTORIAL EN MATERIA DE IGUALDADE

Da aplicación da lexislación sectorial en materia de igualdade despréndese a esixencia de incorporar o impacto de xénero no procedemento de elaboración dos documentos de plan urbanístico.

No deseño da ordenación da zona tivo en especial consideración a perspectiva de xénero e cara a grupos de idade vulnerables. A este respecto establecer que, no caso concreto do presente documento, o ámbito está lindante co casco urbano da cidade: executaranse os novos viais, completárase a urbanización dos viais existentes, e realizaranse as actuacións de axardinamento das novas zonas verdes. Polo anterior, efectuouse unha análise previo da zona, principalmente na determinación dos seguintes aspectos:

- Garantir a seguridade nos espazos públicos, resolvendo adecuadamente as rasantes e as cotas altimétricas, de forma que se eviten zonas deprimidas susceptibles de actos que vulneren os dereitos dos cidadáns.
- Garantir a seguridade da urbanización e das zonas axardinadas, resolvendo de forma adecuada o nivel de iluminación e a súa uniformidade, evitando zonas de escuridade.

O resultado deste análise foi que o ámbito xa cumpre coas prescricións citadas.

Por último engadir que a actuación proposta non supón unha intervención pertinente ao xénero, xa que non incide na igualdade de trato e de oportunidades entre mulleres e homes. Non se trata, por tanto, dunha intervención que puidese incrementar o androcentrismo nin incidir nos estereotipos de xénero.

## 2.6. DOT

Por Decreto 19/2011, do 10 de febreiro, polo que se aproban definitivamente as Directrices de Ordenación do Territorio (en diante DOT), entraron en vigor nesta comunidade as directrices de ordenación do territorio. As DOT constitúen o primeiro instrumento de ordenación territorial que establece as regras para a implantación dos usos e actividades (servizos, dotacións, actividades produtivas, entre outras) en coherencia coas necesidades sociais, económicas, culturais e ambientais.

O ámbito do SUD 4 Monte Mero sitúase no termo municipal de A Coruña, no límite cos municipios de Culleredo e Arteixo, polo que se enmarca dentro da área urbana de A Coruña definida nas DOT.



O noso ámbito de intervención é un Solo Urbanizable Delimitado contemplado no PXOM de A Coruña, aprobado definitivamente por Orde do 25 de febreiro de 2013 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, e en cuxa tramitación necesariamente contemplouse o cumprimento das DOT, aprobadas anteriormente polo Decreto 19/2011, do 10 de febreiro.

Para esta zona establécense nas DOT certas determinacións orientadoras de renovación urbana e articulación territorial, que aínda que en realidade van dirixidas ao planeamento xeral destas áreas, destácanse as seguintes pola súa incidencia no planeamento proposto.

*2. O sistema de asentamentos*

*2.1 Determinacións para o sistema de cidades de Galicia.*

.....

*Determinacións orientadoras*

.....

*i) Determinar as áreas ou elementos que, polos seus valores e funcións ambientais (incluíndo os culturais), deban ser obxecto de protección, procurando a correcta integración no conxunto das áreas estratéxicas de conservación e no conxunto de ámbitos de interese do patrimonio cultural. Procurarase a formación de corredores ecolóxicos e prestarase especial atención aos espazos naturais, ás zonas costeiras e aos elementos do patrimonio cultural.*

No noso ámbito considéranse os ámbitos de protección dos elementos catalogados existentes, e procúrase a continuidade dos espazos libres dispostos, de forma que se posibilite a formación de corredores ecolóxicos.

*ñ) Establecer as condicións para que o planeamento urbanístico municipal interveña na actual dispersión do asentamento, procurando a compactación e densificación para alcanzar novas centralidades urbanas de densidade suficiente.*

Como dicimos, e seguindo as directrices das DOT, delimitou o ámbito deste SUD 4, con obxecto de completar o tecido residencial da urbanización existente.

*o) Estimar as necesidades de reserva de solo para vivenda sometida a algún réxime de protección pública.*

O PXOM considera para este sector a necesidade de realizar reserva de solo para vivendas de protección autonómica, que se xustifica sobradamente no presente PIA.

*p) Prever intervencións de mellora do espazo urbano, mediante a reurbanización, a previsión de itinerarios peonís alternativos e a conexión entre espazos libres e zonas dotacionais.*

O presente PIA contempla a obtención dos espazos libres lineais para garantir a continuidade dos existentes, e a posibilidade de executar novos itinerarios peonís, de bicicletas e mixtos.

O anterior pon de manifesto que os criterios das DOT parten da premissa de potenciar os novos desenvolvementos urbanísticos naquelas áreas en que exista dispersión e certa ocupación territorial próxima aos centros urbanos. Neste sentido, o planeamento proposto dá resposta a este criterio, xa que pretende completar e regular o crecemento dunha contorna con histórica presión edificatoria.

## 2.7. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DAS DIRECTRICES DA PAISAXE

Inclúese neste apartado a xustificación de que o desenvolvemento do sector axústase ás determinacións do Decreto 96/2020, do 29 de maio, polo que se aproba o Regulamento da Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia, e das Directrices da paisaxe de Galicia.

O presente documento incorpora os criterios definidos nas Directrices da Paisaxe de Galicia que lle resultan de aplicación. Así, no deseño da ordenación proposta tívose en especial consideración o establecido nos puntos DX.01 dedicado ás liñas básicas de atención, así como o punto DX.010 que recolle os criterios para novos desenvolvementos urbanísticos.

### **DX.01. (N)**

*En virtude do mandato que expresa o artigo 5.2 da Lei 7/2008, o plan urbanístico debe tomar en consideración a paisaxe para establecer as súas determinacións. Para ese efecto, tendo presentes os fundamentos da Lei 7/2008 e do Convenio Europeo da Paisaxe, segundo os cales a paisaxe fai referencia á percepción de calquera parte do territorio por parte da poboación, aquela debe entenderse, ademais de como valor ambiental e cultural, como factor da calidade de vida das persoas, podendo sinalarse tres liñas básicas de atención:*

- a) A consideración na ordenación das paisaxes cotiás, é dicir, a paisaxe deberá ser tido en conta na ordenación de todas as clases de solo e zonas do territorio. Esta cuestión garda unha relación directa coa identificación dos elementos que compoñen as paisaxes e o estudo dos tipos de paisaxe presentes no territorio municipal.*
- b) A identificación e protección dos lugares ou elementos de especial valor ou significación paisaxística. Pode tratarse de elementos puntuais (fitos, miradoiros), lineais (sendas, camiños) ou superficiais (áreas, recintos), así como combinacións de varios deles.*
- c) A identificación de ámbitos que presenten un especial estado de deterioración ou degradación paisaxística, así como de elementos que producen impactos paisaxísticos especialmente reseñables, co obxecto de prever accións encamiñadas a mellorar as zonas degradadas ou corrixir os impactos.*

### **DX.03. (N)**

*Os restantes instrumentos de plan urbanístico estudarán a paisaxe seguindo o criterio de proporcionalidade, é dicir, axustarán o seu nivel de alcance á súa natureza e ao potencial impacto paisaxístico que poidan xerar.*

### **DX.10.**

*O plan urbanístico terá en conta os seguintes criterios para os novos desenvolvementos urbanísticos:*

#### *a) Criterios xerais:*

- 1. (N) As determinacións do PXOM evitarán novos desenvolvementos que non sexan realmente necesarios para atender á demanda e, en calquera caso, preverán que se activen só no momento no que sexan necesarios. En caso contrario, estenderíanse as áreas urbanizadas sen que as áreas urbanas preexistentes conseguisen uns mellores niveis de calidade urbana, co cal se duplicarían os efectos negativos sobre a paisaxe.*
- 2. (N) Os novos desenvolvementos anexaranse ao tecido urbano existente, mantendo o carácter compacto do núcleo. Deste xeito, evítase a aparición de tramas urbanas descontinuas que fragmentan a paisaxe. Exclúese desta esixencia os desenvolvementos que teñan como obxecto a creación de solo industrial ou terciario, e que justificadamente deban separarse de zonas urbanas existentes.*
- 3. (N) Os lugares que se escollan para os desenvolvementos serán os que mellor equilibren a continuidade do tecido urbano e a súa imaxe coa minimización da ocupación dos espazos de alto valor natural e ecolóxico*



e dos solos de alta capacidade produtiva agraria, @teniendo en cuenta as condicións físicas (como topografía, solemiento ou ventos).

4. (N) As delimitacións realizaranse axustándose á paisaxe preexistente: ás coberturas vexetais, ás redes de camiños ou estradas, ou a outras preexistencias naturais ou artificiais. En especial, o deseño da ordenación adaptárase á topografía e ás preexistencias xeográficas, evitando extensas explanacións do terreo e grandes movementos de terras e utilizando a topografía como medio para a protección de vistas, a integración de edificios, a transición entre espazos, etc. 5.

(N) A nova ordenación deberá evitar parcelas con formas moi irregulares que favorezan a aparición de edificacións ou construcións con formas de difícil integración.

6. (N) Tanto a delimitación como as condicións para a ordenación detallada terán en consideración os elementos de especial interese paisaxístico, e terán moi presente a visibilidade do ámbito, así como as aperturas panorámicas que poidan existir cara a fondos escénicos de interese.

7. (N) As condicións para a ordenación do ámbito, desde o trazado do viario ata as condicións estéticas das edificacións, estableceranse de tal modo que se asegure a máxima integración posible entre os tecidos preexistentes e os novos. Buscarase a consolidación da continuidade espacial entre a rede de espazos públicos, verdes e prazas existente e a dos novos desenvolvementos.

8. (R) Procurarase que o crecemento urbano non modifique os perfís e escenarios urbanos tradicionais.

9. (N) A planificación dos crecementos urbanísticos contribuirá á consolidación e dotación de servizos das zonas máis urbanas.

(...)

c) Outros criterios:

1. (N) Cada novo desenvolvemento urbanístico debe ser obxecto dun estudo de paisaxe no que se analice a visualización da paisaxe urbana co desenvolvemento proxectado, establecendo criterios para a disposición e orientación dos edificios en base á súa visibilidade desde o vial de acceso e os puntos máis frecuentes de observación. Ademais, deberá analizar o impacto visual das construcións proxectadas sobre o medio que as rodea e o perfil da zona, así como a integración das formas, tipoloxías e materiais das edificacións na contorna.

2. (N) Con carácter xeral, as fichas normativas para os novos desenvolvementos urbanísticos previstos especificarán coa debida precisión as condicións de ordenación orientadas a garantir que se respecten, en cada caso, os factores ou elementos específicos que determinarán a integración paisaxística do desenvolvemento urbanístico. Pode tratarse, segundo o caso, da visibilidade exterior e proximidade con áreas rústicas, a presenza de áreas arborizadas de interese, a existencia de diferentes tipoloxías de edificación nos bordos da actuación ou outros elementos singulares de interese.

O ámbito sitúase na gran área paisaxística GAP Golfo Ártabro, na subzona Golfo Ártabro Litoral. Na contorna non existen áreas de especial importancia paisaxísticas catalogadas no Catálogo de Paisaxe de Galicia, pero si elementos ambientais e estruturais de interese, como as masas arbóreas de gran porte no ámbito e o trazado histórico do Camiño Inglés.

A ordenación proposta ten en conta a paisaxe na súa definición, aplicando os seguintes criterios:

- Integración no tecido urbano existente, evitando a aparición de tramas descontinuas e garantindo a continuidade co tecido urbano existente.



- Respecto pola vexetación existente, incorporando exemplares arbóreos de interese ao sistema de espazos libres, tanto no entorno do Monte Mero como nos espazos de transición coas edificacións lindeiras.
- Volumetrías adaptadas á contorna, mediante unha ordenación flexible que favorece a permeabilidade visual, evita pantallas edificatorias e gradúa as alturas.
- Mellora da conectividade paisaxística e ecolóxica, xerando percorridos peonís e ciclistas que conectan o ámbito cos espazos verdes lindeiros e coa rede viaria existente.
- Adaptación á topografía e preexistencias, aproveitando as condicións naturais do terreo para a disposición das edificacións e espazos libres.

No interior do ámbito intégranse zonas verdes arborizadas que actúan como barreiras naturais, mellorando o confort visual e climático das edificacións proxectadas. O sistema de espazos libres fórmase a partir de eixes verdes que conectan os diferentes ámbitos residenciais entre si e co contorno, facilitando a súa relación co medio.

En consecuencia, a ordenación do sector cumpre coas determinacións das Directrices da Paisaxe de Galicia, incorporando as súas esixencias tanto no deseño global como na normativa urbanística específica, e garantindo que as características construtivas, materiais e cores de acabado das novas edificacións favorezan unha integración harmoniosa no lugar, de acordo coa directriz DX.06.p..

Todas estas actuacións contribuirán, por tanto, a mellorar enormemente a paisaxe desta zona do termo municipal de A Coruña.



### 3. DETERMINACIÓN DOS POLÍGONOS DE EXECUCIÓN

Considerando o obxectivo principal do PIA, fíxase no sector un Polígono Único de execución.

Por outro lado, co obxectivo de garantir unha adecuada conexión do sector coa trama viaria lindante, o desenvolvemento do ámbito incluírá a execución do tramo de vial sobre solo urbano consolidado, que conecta o norte do vial IC3 co barrio de Xuxán.

Esta actuación incorpórase na Modificación Puntual nº17 do PXOM de A Coruña, que a súa vez inclúe a Modificación Puntual nº3 do Plan Parcial do sector SURT-2 “Parque Ofimático / Xuxán”, actualmente en fase de aprobación provisional.

O tramo de vial considerado correspondese co sistema viario local V-19 definido no planeamento anteriormente sinalado.

O desenvolvemento do sector SUD4 Monte Mero asumirá o coste da súa execución.



## 4. PRAZOS PARA O DESENVOLVEMENTO DA ACTUACIÓN

En cumprimento do artigo 68.k) da LSG, o presente documento fixa os seguintes prazos para o desenvolvemento do sector de solo urbanizable SUD-4 incluído no presente PIA:

- Urbanización: deberá tramitarse o correspondente Proxecto de Urbanización do sector, o cal deberá aprobarse no prazo dun ANO desde a aprobación definitiva do PIA.
- Xestión: deberá tramitarse o correspondente Proxecto de Expropiación do sector, o cal deberá aprobarse no prazo dun ANO desde a aprobación definitiva do PIA.
- As obras de urbanización deberán executarse no prazo de 2 ANOS desde a aprobación definitiva do Proxecto de Urbanización. Permítese a simultaneidade das obras de urbanización coas de edificación a partir do momento en que o estado das obras permita o reformulo certo das aliñacións e rasantes, e o acceso ás parcelas edificables para a execución das obras en condicións de seguridade e coordinación. En todo caso, a emisión do correspondente título habilitante da edificación estará condicionada á recepción das obras de urbanización.
- O prazo para a edificación do sector fíxase en 10 ANOS desde a recepción das obras de urbanización. Permítese a simultaneidade das obras de urbanización coas de edificación nas condicións establecidas no parágrafo anterior, aínda que a emisión do correspondente título habilitante da ocupación da edificación estará condicionada á recepción das obras de urbanización.



## 5. DETERMINACIÓN DE XESTIÓN

A este respecto a LSG establece o seguinte:

### **Artigo 111. Clases de sistemas de actuación**

1. Os polígonos desenvolveranse polo sistema de actuación que o plan determine en cada caso.

2. Os sistemas de actuación son os seguintes:

a) Sistemas de actuación directos:

1º. Cooperación.

2º. Expropiación.

b) Sistemas de actuación indirectos:

1º. Concerto.

2º. Compensación.

### **Artigo 112. Elección do sistema de actuación**

1. O municipio elixirá o sistema de actuación aplicable @teniendo en cuenta as características e complexidades da iniciativa para desenvolver, os medios cos que conte, a colaboración da iniciativa privada e demais circunstancias que concorran.

2. A determinación do sistema de actuación haberá de incluírse obrigatoriamente no plan xeral.

A modificación do sistema de actuación poderá ser aprobada polo municipio, de oficio ou a instancia dos particulares interesados, previa información pública por prazo dun mes mediante anuncio que se publicará no Boletín Oficial da provincia e con notificación individualizada aos propietarios afectados.

En calquera caso, o sistema de actuación poderá ser modificado nos instrumentos de plan que conteñan a ordenación detallada do solo urbano non consolidado e do solo urbanizable.

En virtude do disposto no artigo 112 da LSG que di: “En calquera caso, o sistema de actuación poderá ser modificado nos instrumentos de plan que conteñan a ordenación detallada do solo urbano non consolidado e do solo urbanizable”, fíxase como sistema de actuación para o mesmo o de EXPROPIACIÓN, a desenvolver por iniciativa PÚBLICA.

En A Coruña, marzo de 2026

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

Álvaro Fernández Carballada

Beatriz Aneiros Filgueira

Laura Fernández Suárez

