

## 07.AAE DOCUMENTACIÓN DEL PROCEDEMENTO DE AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉXICA

### 01.1DAE DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉXICO

<b>1. MOTIVACIÓN DA APLICACIÓN DO PROCEDEMENTO DE AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉXICA SIMPLIFICADA .....</b>	<b>1</b>
1.1. INTRODUCCIÓN .....	1
1.2. ANTECEDENTES .....	1
1.3. ELECCIÓN DO PROCEDEMENTO DE AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉXICA .....	2
<b>2. LOCALIZACIÓN .....</b>	<b>4</b>
<b>3. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL .....</b>	<b>8</b>
3.1. ANÁLISE DO MEDIO .....	8
3.1.1. Xeoloxía y litoloxía .....	8
3.1.2. Topografía .....	9
3.1.3. Hidroloxía .....	9
3.1.4. Patrimonio natural .....	10
3.1.5. Patrimonio cultural .....	11
3.1.6. Ocupación do territorio. Usos e edificacións existentes .....	14
3.1.7. Cálculo de poboación na área de influencia no 2023 .....	19
3.2. INFORMACIÓN DA REDE DE COMUNICACIÓNS EXISTENTE .....	21
3.3. DOTACIÓN COMERCIAL .....	26
3.3.1. Identificación competencial na área de influencia .....	26
3.4. ANÁLISE DE RISCOS .....	27
3.5. PAISAXE .....	28
3.6. ANÁLISE CATASTRAL DOS TERREOS .....	28
3.7. INFRAESTRUTURAS E INSTALACIÓNS EXISTENTES .....	29
<b>4. AFECCIÓNS .....</b>	<b>31</b>
4.1. AERONÁUTICAS .....	31
4.2. HIDROLÓXICAS .....	36
4.3. ESTRADAS .....	37
4.4. SERVIDUMES DE SEGURIDADE DO POLÍGONO DA GRELA-BENS .....	39

<b>5. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS .....</b>	<b>40</b>
5.1. PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DA CORUÑA .....	40
<b>6. DIAGNÓSTICO DA SITUACIÓN ACTUAL .....</b>	<b>44</b>
6.1. USOS E EDIFICACIÓNS EXISTENTES .....	44
6.2. MOBILIDADE .....	47
6.2.1. Análise do tráfico actual .....	47
6.2.2. Estimación do incremento do tráfico na zona .....	49
6.3. DOTACIÓN COMERCIAL .....	51
6.4. AFECCIÓNS .....	53
6.4.1. Aeronáuticas.....	53
6.4.2. Hidrolóxicas .....	53
6.4.3. Estradas.....	53
6.5. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS.....	54
<b>7. OBXECTIVOS DA PLANIFICACIÓN .....</b>	<b>56</b>
7.1. OBXECTIVOS E PRINCIPIOS XERAIS CONSIDERADOS .....	56
7.2. OBXECTIVOS ESPECÍFICOS.....	58
7.3. OBXECTIVOS AMBIENTAIS PROPOSTOS .....	59
<b>8. DESCRICIÓN DAS ALTERNATIVAS PROPOSTAS.....</b>	<b>61</b>
8.1. ALTERNATIVA 0. PLAN XERAL EN VIGOR.....	61
8.1.1. Acceso/saída á zona de uso comercial. Estado actual.....	62
8.2. ALTERNATIVA 1 .....	64
8.3. ALTERNATIVA 2.....	69
8.4. APROXIMACIÓN AOS EFECTOS AMBIENTAIS PREVISIBLES .....	74
8.5. ANÁLISE DOS MOTIVOS DA SELECCIÓN DA ALTERNATIVA CONSIDERADA .....	81
<b>9. ALCANCE DO PLANEAMENTO PROPOSTO .....</b>	<b>84</b>
<b>10.EFECTOS AMBIENTAIS PREVISIBLES .....</b>	<b>87</b>
10.1. IDENTIFICACIÓN .....	87
10.2. CARACTERIZACIÓN .....	88
<b>11.EFECTOS PREVISIBLES SOBRE OS PLANES SECTORIAIS E TERRITORIAIS</b>	
<b>CONCORRENTES.....</b>	<b>90</b>
11.1. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO.....	90
11.2. DIRECTRICES DEL PAISAXE DE GALICIA .....	91

11.3. PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (PXOM).....	91
11.4. ANÁLISE DA COMPATIBILIDADE ESTRATÉXICA .....	91
<b>12.MEDIDAS PREVISTAS .....</b>	<b>93</b>
<b>13.DESCRICIÓN DAS MEDIDAS PREVISTAS PARA O SEGUIMIENTO AMBIENTAL DO PLANEAMENTO .....</b>	<b>96</b>
13.1. INDICADORES DE SUSTENTABILIDADE DO PXOM .....	96
<b>14.INFORMACIÓN GRÁFICA .....</b>	<b>106</b>
<b>15.CONSIDERACIÓNS FINAIS.....</b>	<b>107</b>

# **1. MOTIVACIÓN DA APLICACIÓN DO PROCEDIMENTO DE AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉXICA SIMPLIFICADA**

## **1.1. INTRODUCCIÓN**

O obxectivo do presente documento é realizar a avaliación ambiental estratéxica do PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUTURAS E DOTACIÓNS EN AVDA. SALVADOR MADARIAGA (en diante PEID). Así, redáctase o presente Documento Ambiental Estratéxico do PEID, dando cumprimento á Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental, a cal establece (artigo 29) que dentro do procedemento administrativo de aprobación do plan urbanístico, o promotor debe presentar ante o órgano substantivo (administración pública que ostente as competencias para aprobar o plan proposto), unha solicitude de inicio do procedemento de Avaliación Ambiental Estratéxica, acompañada do borrador do plan e dun documento ambiental estratéxico, coa finalidade de comunicar o inicio dos traballos necesarios para establecer unha nova ordenación detallada do ámbito, adaptando as determinacións ás dotacións públicas existentes e posibilitando a implantación dunha nova dotación comercial, debido a importante demanda de equipamentos comerciais derivado do elevado crecemento da poboación nas últimas décadas.

## **1.2. ANTECEDENTES**

O Plan Xeral de Ordenación Municipal de A Coruña (en diante PXOM), foi aprobado definitivamente por Orde do 25 de febreiro de 2013 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, polo que non se atopa adaptado á actual lexislación urbanística en vigor, a Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do Solo de Galicia (en diante LSG). Devandito documento clasifica os terreos incluídos no presente documento como solo urbano consolidado, incluíndoos nunhas ordenanzas que non posibilitan o adecuado desenvolvemento dos usos demandados na actualidade pola poboación residente (dotación de equipamento y dotación comercial).

O obxectivo do presente planeamento é adaptar a oferta do sistema de dotacións existentes en esta zona do termo municipal, mediante a modificación do uso dotacional-espazo libre da parcela actualmente ocupada polo parque deportivo e a edificación sede da asociación de veciños, polo uso dotacional-equipamento, e a substitución do uso residencial polo de dotación comercial.

Ademais, hai que sinalar que se prevé a mellora dos espazos libres existentes no seu ámbito, aumentando a súa conectividade, de maneira que se elimina o actual carácter residual do espazo libre perimetral á avenida Alcalde Alfonso Molina, dando continuidade aos dous corredores urbanos que conflúen nel.

Por outra banda, o ámbito do presente PERI inclúe a parcela situada ao norte do parque deportivo, cualificada como infraestrutura de servizo privada IE (Pv) no PXOM. Dita parcela é en realidade de



titularidade municipal en réxime de concesión, polo tanto, é obxecto do presente plan especial a corrección da súa cualificación como parcela de infraestrutura pública “IE (Pb)”.

Por último mencionar que o artigo 65 da LSG establece as condicións nas que os plans especiais poden modificar a ordenación establecida no PXOM. A este respecto establecer que:

- O plan proposto mellora substancialmente a ordenación urbanística vixente xa que, no caso da parcela destinada a usos deportivos e sociais, atópase ordenada como espazo libre, impedindo o seu correcto desenvolvemento, situación que se corrixe no plan ao ordenala como equipamento; e a parcela destinada no PXOM a uso residencial propónse destinala a uso comercial, incorporando un uso necesario na zona. Ademais, auméntase a superficie efectiva de zonas verdes.
- O plan non afecta as determinacións de carácter xeral do PXOM, e unicamente afecta a solo urbano consolidado

Se pretende, polo tanto, redactar un Plan Especial de Infraestruturas e Dotacións co obxectivo de ordenar unha nova dotación de carácter comercial, que mellorará a ordenación urbanística desta zona e dará resposta ás demandas actuais da poboación, á vez que garante unha adecuada implantación no entorno e favoreza a súa integración. Ademais, é obxecto do plan corrixir o error detectado no PXOM relativo a cualificación da parcela de infraestrutura de servizos.

### 1.3. ELECCIÓN DO PROCEDEMENTO DE AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉXICA

A normativa de referencia en materia de Avaliación Ambiental Estratéxica é a Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental, a cal regula nos seus artigos 6 e 29 e seguintes o procedemento de avaliación. Este trámite atópase integrado na tramitación urbanística do PEID, regulado no artigo 46 da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do solo de Galicia (en diante LSG).

O documento urbanístico cuxo trámite se inicia consiste en ordenar usos dotacionais nunha mazá concreta do casco urbano, establecendo unha ordenación detallada que garanta unha adecuada integración na contorna, polo que considérase que se trata dun plan que establece o uso a nivel municipal de zonas de reducida extensión, resultándolle de aplicación os supostos establecidos no artigo 6.2.a) da citada Lei 21/2013, polo que se sometería ao procedemento simplificado de avaliación ambiental estratéxica. Ademais, no anexo V da citada Lei establécense os criterios para determinar se un plan ou programa debe someterse a avaliación ambiental estratéxica ordinaria, e dado que o presente plan non establece o marco para a futura autorización de proxectos que poidan xerar efectos ambientais significativos, considérase adecuado o seu sometemento ao trámite simplificado.

A continuación, inclúese o contido do documento ambiental estratéxico, segundo o artigo 29 antes transcrito.

- Os obxectivos da planificación.

- O alcance e contido do plan proposto e das súas alternativas razoables, técnica e ambientalmente viables.
- O desenvolvemento previsible do plan ou programa.
- Unha caracterización da situación do medio ambiente antes do desenvolvemento do plan ou programa no ámbito territorial afectado.
- Os efectos ambientais previsibles e, se procede, a súa cuantificación.
- Os efectos previsibles sobre os plans sectoriais e territoriais concorrentes.
- A motivación da aplicación do procedemento de avaliación ambiental estratéxica simplificada.
- Un resumo dos motivos da selección das alternativas contempladas.
- As medidas previstas para previr, reducir e, na medida do posible, corrixir calquera efecto negativo relevante no medio ambiente da aplicación do plan ou programa, tomando en consideración o cambio climático.
- Unha descrición das medidas previstas para o seguimento ambiental do plan.

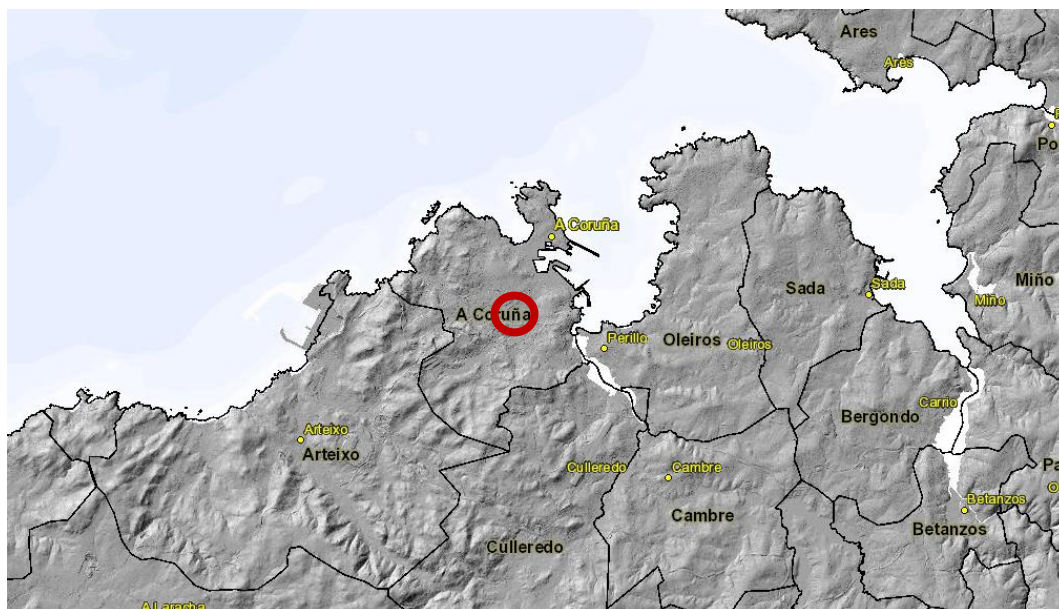
Neste sentido hai que mencionar que o contido do presente documento axústase tamén ao requirido polo Órgano ambiental do procedemento, a Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático que, entre outros aspectos, engade a “Información cartográfica” ao contido mínimo do Documento Ambiental Estratéxico.

Respecto ao contido do borrador do plan, este non se atopa regulado en ningún precepto legal, quedando supeditado ao criterio do equipo redactor. Neste sentido o seu contido axústase aos principios de sinxeleza, lexibilidade e proporcionalidade.

Por último, hai que destacar que o plan proposto non afecta a espazos incluídos na rede Natura 2000, nin sometidos a algún réxime de protección establecido na Lei 42/2007, de 13 de decembre, do Patrimonio Natural e da Biodiversidade ou na Lei 5/2019, de 2 de agosto, do patrimonio natural e da biodiversidade de Galicia, nin protexidos polos seus valores patrimoniais, culturais ou paisaxísticos.

## 2. LOCALIZACIÓN

O ámbito do planeamento se sitúa no termo municipal da Coruña, dentro del área metropolitana da Coruña e da ría do Burgo.



Fonte: Visor Información Xeográfica de Galicia.



Fonte: PNOA 2020.



Concretamente, o ámbito atópase na mazá situada no extremo sur da avenida Salvador de Madariaga.



Fonte: Catastro.

O ámbito del Plan Especial está conformado por **catro** parcelas catastrais así como o sistema viario e espazos libres que as rodean, alcanzando unha superficie de **24.771 m<sup>2</sup>**.

O ámbito limita:

- Polo norte: coa calle Antonio Machado, no límite da parcela do ámbito do PEID edificada na que hai instalada unha actividade de lavado de coches.



- Polo sur: coa avenida de San Cristóbal (AC-10) e unha parcela titularidade de Repsol destinada sobre rasante a espazo libre (baixo a que descorre o oleoduto).



- Polo leste: coa avenida Salvador de Madariaga.



- Polo oeste: coa avenida Alcalde Alfonso Molina (AC-11) e o seu nó de enlace coa AC-10.

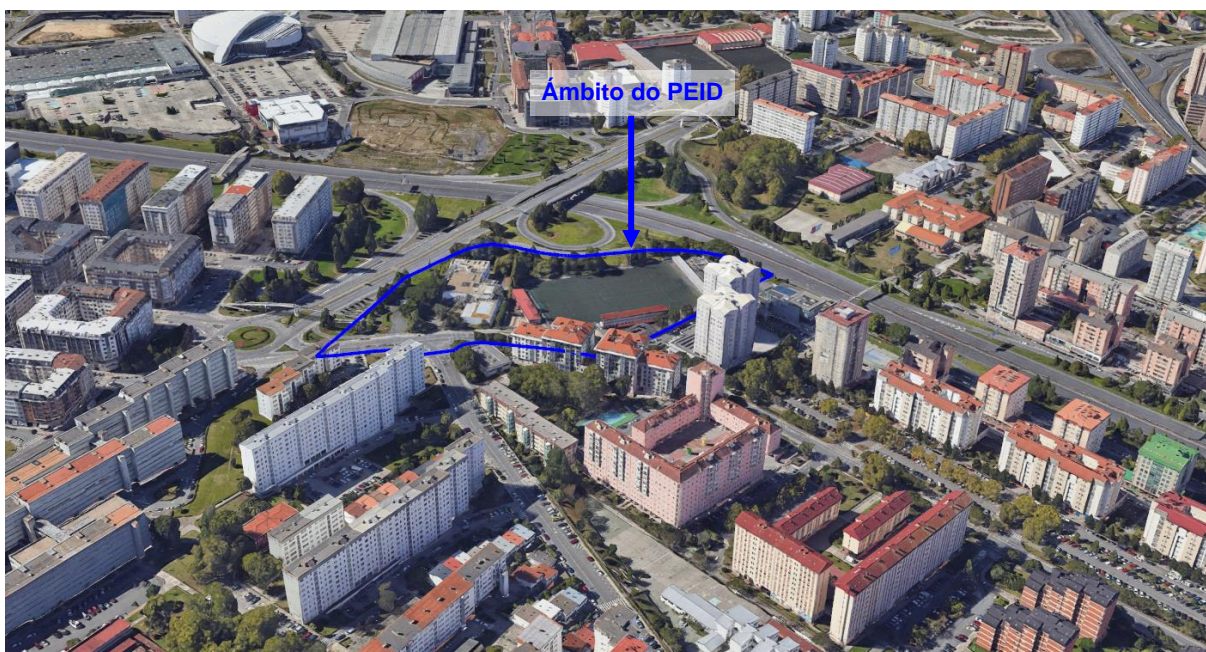




Anéxase a continuación diversas vistas aéreas onde se observa a implantación do ámbito na súa contorna inmediata, e obsérvase a trama urbana desta zona da cidade.



Fonte: GoogleEarth. Vista do ámbito dende o suroeste, no nó de enlace entre a AC-10 e AC-11.



Fonte: GoogleEarth. Vista do ámbito dende o nordeste, no nó de enlace entre a AC-10 e AC-11.



### 3. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

Na caracterización ambiental analízanse aquelas variables consideradas polo órgano ambiental como orientativas na formulación dos criterios de sustentabilidade ambiental, que poden ter repercusión na actuación urbanística proposta: paisaxe, patrimonio natural, patrimonio cultural, ocupación do territorio e mobilidade.

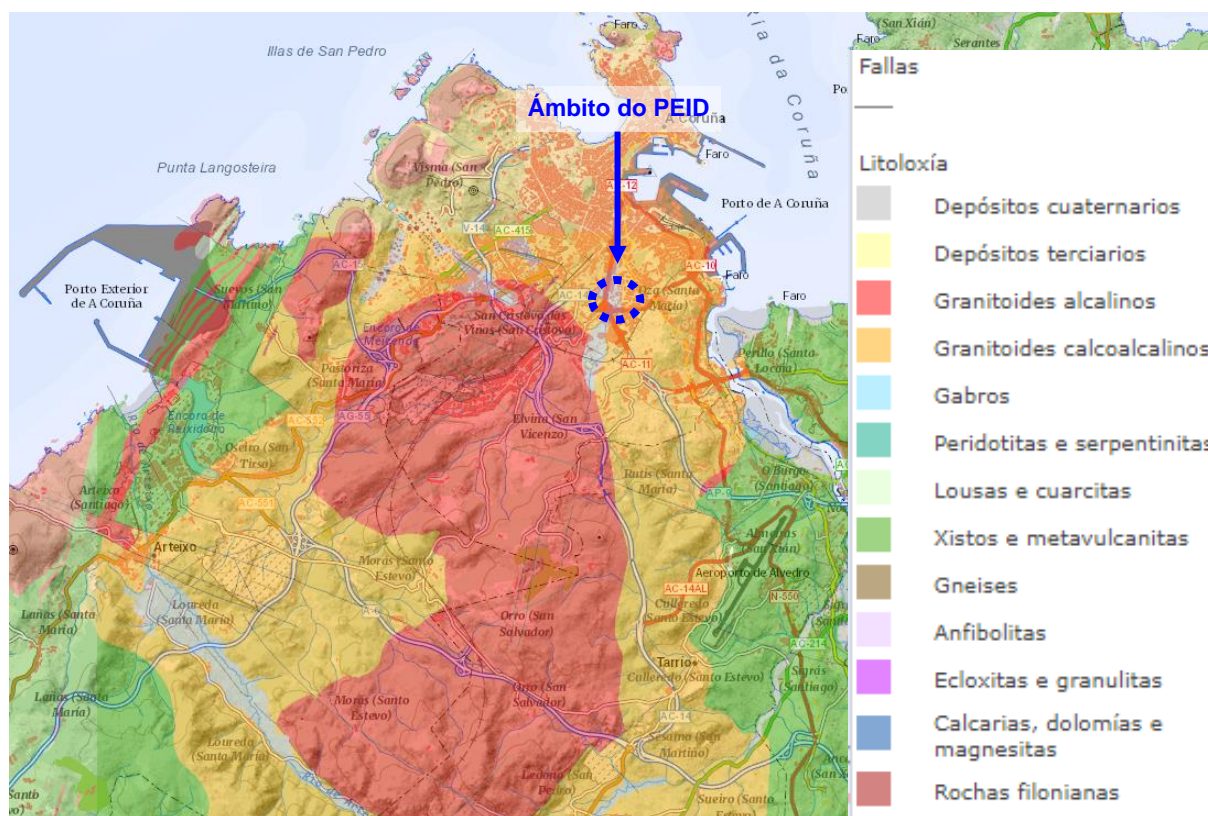
Respecto ás variables enerxía, atmosfera e cambio climático, ciclo hídrico e ciclo de materiais, a actuación proposta non ten repercusión, xa que mantense a ocupación e edificabilidade actual, e o novo uso previsto (comercial) que substitúe ao existente (lecer e hostalería) ten necesidades e efectos ambientais similares.

#### 3.1. ANÁLISE DO MEDIO

O ámbito do presente plan especial pertence ao casco urbano da cidade da Coruña. Se atopa nunha das zonas que sufriu un maior crecemento urbanístico nos últimos anos.

##### 3.1.1. Xeoloxía y litoloxía

Os solos do ámbito do presente plan especial están formados por granitoides calcoalcalinos, materiais característicos da contorna e maioritarios.



Fonte: Visor de Información Xeográfica de Galicia. Litoloxía.

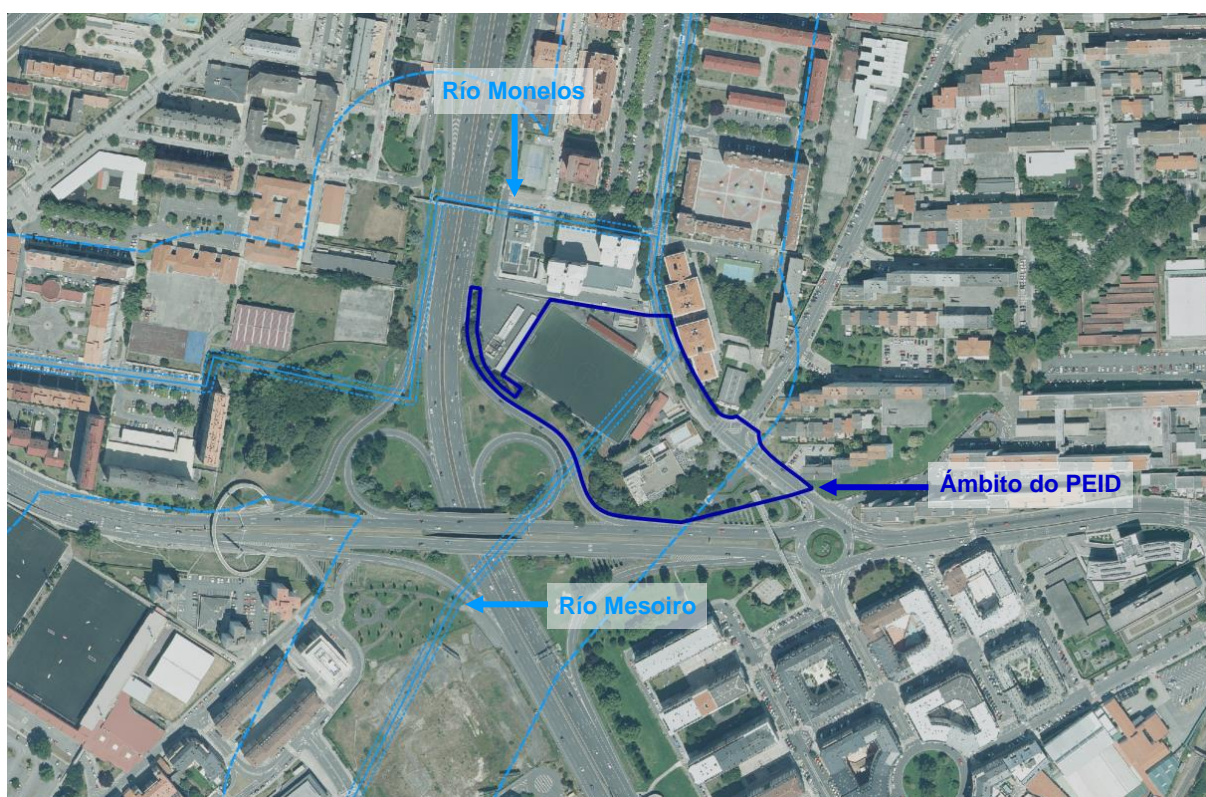
### 3.1.2. Topografía

No que respecta á topografía, o ámbito de actuación caracterízase por presentar unha topografía suave, característica dunha zona urbanizada desde hai anos.

As cotas sitúanse entre os 15 m non extremo sueste, e os 11 m no extremo noroeste.

### 3.1.3. Hidroloxía

O ámbito del PEID está atravesado polo canle soterrado do rego Mesoiro; e próximo ao sector polo norte descorre o canle tamén soterrado do rego Monelos.



**Fonte: Visor do Plan Básico Autonómico.**

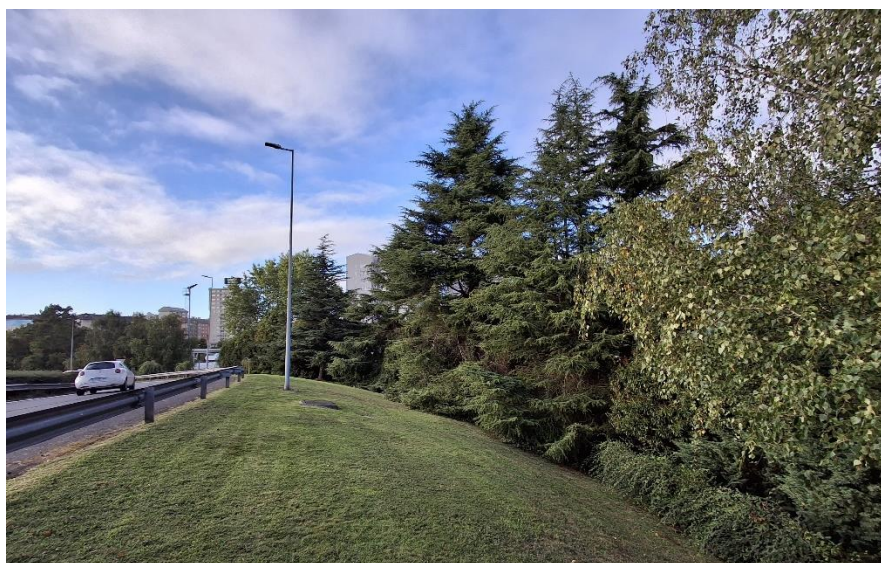
Por tanto os terreos que forman o ámbito do presente plan especial, ao situarse próximos a estes cursos fluviais atópanse afectados polas zonas de protección vinculadas ao dominio público hidráulico, afectando á práctica totalidade do ámbito. O leito e a zona de servidume sitúanse dentro de parcelas dotacionais públicas na ordenación proposta.



### 3.1.4. Patrimonio natural

O terreo na actualidade atópase totalmente urbanizado e ocupado polas dotacións descritas nos apartados anteriores (zona deportiva, local da asociación de veciños, espazos libres e viario), así como pola parcela de uso residencial ocupada polo Club Financeiro. Co anterior, o medio biótico está conformado polas especies vexetais propias dos parques urbanos e a fauna asociada.

Os exemplares vexetais do ámbito que ten interese ambiental están conformados polos pes arbóreos atopados no límite sur e suroeste, os cales exercen de pantalla visual e acústica co nó de enlace entre os viais AC-10 avda. de San Cristóbal e a AC-11 avda. Alcalde Alfonso Molina. As especies existentes son moi variadas (betula, abies e pinea), e tamén atópanse outros exemplares mais ornamentais (*Sáliz babylonica*, *Cupressus sempervirens*, *Phoenix canariensis*).



Estes exemplares atópanse nas zonas ordenadas na actualidade como espazo libre, polo que propónse o mantemento destas zonas na ordenación que propóñase, a fin de garantir a non afección.

### 3.1.5. Patrimonio cultural

Non ámbito non se atopa ningún elemento protexido polo seu valor patrimonial. Con todo, ao leste atópase o Barrio das Flores, o cal atópase catalogado no PXOM. A continuación inclúese a súa ficha do PXOM.

DENOMINACIÓN:		Barrio das Flores	Ficha nº:	10-007
Localización:	Rúa Tulipanes 1-23,Rúa Begonias, Rúa Violetas 1-21, 36, Rúa Petunias, 1-19, 30-32.		Plano nº:	O10
			Folla nº:	085
Tipoloxía:	Conxunto de edificacións.	Nº de plantas:	1,2,5,6,7,8	
Data de construción:	1965-1969	Estilo:	Moderno.	
Autor:	José Antonio Corrales Gutiérrez			
Materiais fachada:	Formigón pintado.			
Caracteres singulares:	O conxunto consta de varios tipos de edificios de vivendas, unha rúa peonil e diferentes espazos para os servizos comúns (gardería, locais comerciais e supermercado). Reúne tres tipos de edificacións: bloque laminar, vivenda unifamiliar encostada e o bloque en torre. Disposición en paralelo con orientación ao mediodía e acceso Norte.			
Estado de conservación:	Bo	Propiedade:	Pública e privada	
Protección existente:	Incluído no Catálogo do PXOU 1998			
OBSERVACIÓN DO INTERESE				
Interese de carácter histórico:	Con esta unidade veciñal xorde na Coruña un modelo dos novos postulados do urbanismo do Movemento Moderno, aínda que con trinta anos de retraso.			
Interese de carácter arquitectónico:	Fermoso exemplo de edificio estilo Movemento Moderno. Foi declarado Premio Nacional de Arquitectura.			
Interese de carácter urbanístico:	Barrio dividido en cinco unidades veciñais de 400 vivendas cada unha. Consta de gardería infantil (100 nenos), garaxe (65 prazas) e 50 locais comerciais, configurando a unidade nº3, con fronte cara a saída da cidade. Disposición de 3 bloques laminares paralelos, galería a media altura en cada bloque, pontes de comunicación, núcleos de ascensores en fachada, vías rodadas en fondo de saco, portais e escaleiras cada dous núcleos; circuito cerrado e cuberto, unindo paseo, comercio, gardería e garaxe.; extremo oeste con 3torres ou edificios illados de 5plantas; e extremo NO cun conxunto de vivendas encostadas en profundidade e con pouco fronte. As formas favorecen a vida urbana. As vías rodadas e o peón non se interfiren.			
Uso orixinal:	Residencial – comercial- asistencial			
Uso actual				
planta 1ª:	Residencial			
Planta baixa:	Comercial e asistencial			
Planta tipo:	Residencial			
Interés de carácter funcional:	Edificio en pleno uso perfectamente adaptado ao mesmo.			
Observacións:				
Nivel de protección:	II			
Ordenanza de aplicación:	1(3)			

DILIGENCIA:

que se entende para luego confor

presente documento refundi

corresponde con el documento apr

definitivamente por la Orden de 25.02

de la C.M.A.T.I., al que se inco

las modificaciones señaladas en ella

**DILIGENCIA:**  
que se estende para testar que  
presente documento refúndido  
corresponde con el documento aproba  
definitivamente por la Orden de 25.02.20  
de la C.M.A.T.I., al que se incorpo  
las modificaciones señaladas en ella.  
A Coruña, a 16 de mayo de 2013  
El Oficial Mayor





**DILIGENCIA:**  
que se estende para facer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.  
A Coruña, a 16 de mayo de 2013

**Ficha Nº 10.007**

**FOTOGRAFÍA**



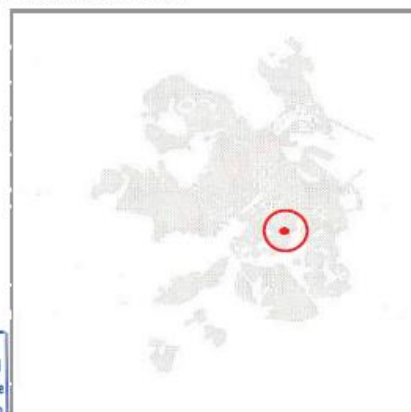
Bloque laminar



Bloque en torre



Vivenda unifamiliar encostada



Ayuntamiento de A Coruña  
Concello de A Coruña





*Fonte: Elaboración propia. Fotografía do Barrio das Flores desde o ámbito.*

A actuación proposta prevé manter e ordenar os actuais usos de dotacións existentes, completándoos cunha nova dotación comercial, de modo que a nova volumetría prevista será similar á existente na actualidade, polo que non levará consigo afección a este elemento do catálogo.



### 3.1.6. Ocupación do territorio. Usos e edificacións existentes

O ámbito atópase nunha das zonas de maior crecemento nas últimas décadas da cidade da Coruña, entre os barrios das Flores, Matogrande, Someso, Elviña e moi próximo ao desenvolvemento de Xuxán (Ofimático), onde a poboación medrou de maneira importante, o que xerou o incremento na demanda de usos dotacionais. As edificacións desta zona da cidade son maioritariamente de uso residencial, tipoloxía colectiva en bloque aberto, cunhas alturas máximas elevadas.



Fonte: Google Earth.

O ámbito está inserido nun quindeiro destinado na súa maior parte a dotacións públicas. A continuación inclúese a táboa resumo da ordenación prevista no PXOM.

ESTADO ACTUAL				
Parcela	Uso	PXOM	Superficie	Edificabilidade
		Ordenanza		
Zona deportiva	Equipamento PB deportivo	EL-PD	11.160 m <sup>2</sup>	7.547 m <sup>2</sup> e
Zona verde perimetral á AC-11	Espazo libre	EL	5.387 m <sup>2</sup>	
Club Financiero	Residencial	1(3)	4.751 m <sup>2</sup>	3.042,05 m <sup>2</sup> e
Infraestruturas de servizos	Estación de servico	IE	2.629 m <sup>2</sup>	714 m <sup>2</sup> e
Avda. Salvador de Madariaga	Viario	ICV	3.633 m <sup>2</sup>	
TOTAL			27.560 m <sup>2</sup>	11.303 m <sup>2</sup> e

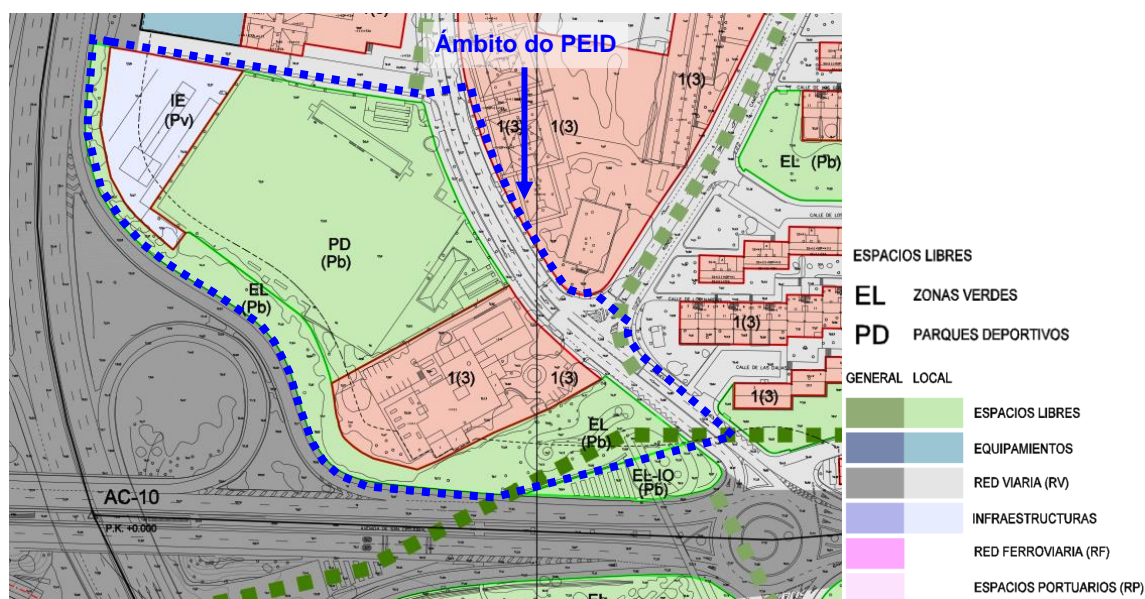
## CAMPO DE FÚTBOL EN PARCELA CATASTRAL 8293102NH4989S



Fonte: Elaboración propia. Fotografía do espazo deportivo no ámbito do plan.

Nesta parcela atópanse varios usos dotacionais públicos na modalidade de equipamentos (o campo deportivo e a asociación de veciños).

A parcela está ordenada no PXOM como sistema local espazo libre na categoría de parque deportivo, e regúlase segundo o establecido no artigo 5.2.6.2. da normativa do PXOM.



Fonte: PXOM. Planos de ordenación. Zonificación. Plano O6.



Esta parcela ten unha superficie de 11.160 m<sup>2</sup> (segundo catastro), polo que en aplicación da normativa do PXOM, poderanse incorporar instalacións de uso deportivo e cultural descubertos, cunha ocupación máxima do 15% da súa superficie; e nos espazos libres nos que se autoricen parques deportivos poderanse incorporar instalacións de usos deportivo e cultural descubertos, cunha ocupación máxima do 35%, e instalacións cubertas en función do deporte ou da actividade cultural dos que se trate, cunha ocupación máxima do 15% da súa superficie.

### CLUB FINANCIERO EN PARCELA CATASTRAL 8293101NH4989S



Fonte: Google Maps.

Parcela cualificada coa Norma Zonal 1, subzona 3, “NZ-1(3)”, cun uso característico residencial, admitindo como uso alternativo o terciario comercial, nas categorías 1º, 2º e 3º. As condicións da edificación nesta zona establécense no artigo 7.2.1 da normativa do PXOM, establecendo o seguinte:

#### **4.- Condiciones de la edificación.**

*Este PGOM reconoce como parámetros normativos los que se derivan de la edificación existente, conforme a la información que se contiene en la cartografía base de este PGOM. En caso de discrepancia entre esta y la realidad existente, prevalecerá esta última, siempre que esté debidamente acreditada.*

*Las obras de nueva planta que se ejecuten sobre solares no edificadas, las de sustitución, reconstrucción, recuperación tipológica, ampliación de edificios existentes o expedientes de legalización, se realizarán de acuerdo con las siguientes alternativas:*

- 1ª.- La edificación deberá ceñirse al volumen envolvente y resto de parámetros de la edificación preexistente.*
- 2ª.- En todo caso a las unidades registrales existentes se les aplicará la normativa sectorial del momento en el que fueron finalizadas de acuerdo a la licencia de primera ocupación otorgada en su momento.*  
*En el caso de modificación de dichas unidades registrales se exigirá el cumplimiento de la normativa en vigor del momento que se proceda a dicha modificación.*
- 3ª.- Mediante Estudio de Detalle, (...)*

O anterior pon de manifesto que na parcela deberán manterse os parámetros da edificación existente.

No que respecta ao réxime de usos, a ordenanza establece o seguinte:

### 5.- Condiciones de los usos.

*Para los casos de obras en los edificios, obras de nueva edificación, cambios o nueva implantación de usos, quedan sometidos a las condiciones establecidas en el Título V de estas normas.*

*Sin perjuicio de los usos existentes que este Plan reconoce, los cambios o nueva implantación de usos se regirán por las siguientes determinaciones:*

#### a)- Usos característicos.

*El uso característico es el residencial, en clase residencial vivienda.*

*B)- usos asociados. Se admitirán usos asociados vinculados a cualquier uso que se pueda implantar en las edificaciones.*

*C)- usos compatibles. Complementarios:*

- *Industria, clase industria general, de categoría 1ª, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.*
- *industria, clase almacén, de categoría 1ª, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.*
- *industria, clase servicios empresariales e i+d+i, de categorías 1ª, 2ª y 3ª.*
- *industria, clase talleres, de categoría 2ª, en situación de planta baja e inferior a la baja.*
- *terciario, clase comercial, de categorías 1ª y 2ª, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.*
- *terciario, clase oficinas, de categorías 1ª, 2ª y 4ª.*
- *terciario, clase espectáculos y recreativo, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.*
- *terciario, clase hostelero en planta inferior a la baja, baja y primera.*
- *dotacional equipamiento, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.*
- *garaje-aparcamiento de categoría 1ª.*

*Alternativos:*

- *residencial, clase residencia comunitaria, en edificio exclusivo.*
- *industria, clase industria general, de categorías 2ª y 3ª, en edificio exclusivo.*
- *industria, clase almacén, de categoría 2ª, en edificio exclusivo.*
- *industria, clase servicios empresariales, de categoría 4ª, en edificio exclusivo.*
- *terciario, clase comercial, de categorías 1ª, 2ª y 3ª, en edificio exclusivo.*
- *terciario, clase oficinas, categoría 3ª, en edificio exclusivo.*
- *terciario, clase hotelero, en edificio exclusivo.*
- *dotacional de equipamiento, en edificio exclusivo.*
- *garaje-aparcamiento, de categoría 2ª, en edificio exclusivo.*

*D)- usos prohibidos.*

- *El resto.*

Do anterior despréndese que o uso característico é o residencial, e que o uso comercial é compatible complementario e alternativo podendo substituír na súa totalidade ao uso característico.

### ESPAZOS LIBRES, NO LÍMITE SUR E SUROESTE

Estas zonas ten unha superficie de 5.227 m<sup>2</sup>, están ordenadas como sistema local espazo libre na categoría de zonas verdes, e regúlanse segundo o establecido no artigo 5.2.6.2. da normativa do PXOM. En boa parte dela a súa distribución non resulta a idónea para este tipo de espazos, xa que atópase pouco integrada co resto de dotacións e a súa accesibilidade é limitada, polo que ten máis condición de espazo de barreira coa avenida Alcalde Alfonso Molina, que cunha zona de esparcemento para a poboación, polo que resulta aconsellable establecer medidas que favorezan a súa conectividade



co resto de dotacións públicas, así como mellorar a súa accesibilidade prolongando o trazado peonil existente no extremo sur da mesma, ata o extremo norte na rúa Antonio Machado.



#### INFRAESTRUTURA DE SERVIZOS “IE (Pv)” EN PARCELA CATASTRAL 8293103NH4989S

Parcela cualificada como Infraestrutura de servizos privada IE (Pv), cunha superficie de 2629 m<sup>2</sup> segundo catastro e unha superficie construída de 714 m<sup>2</sup>. A parcela é en realidade unha parcela de titularidade municipal en réxime de concesión, polo que é obxecto do presente plan especial a súa correcta cualificación.

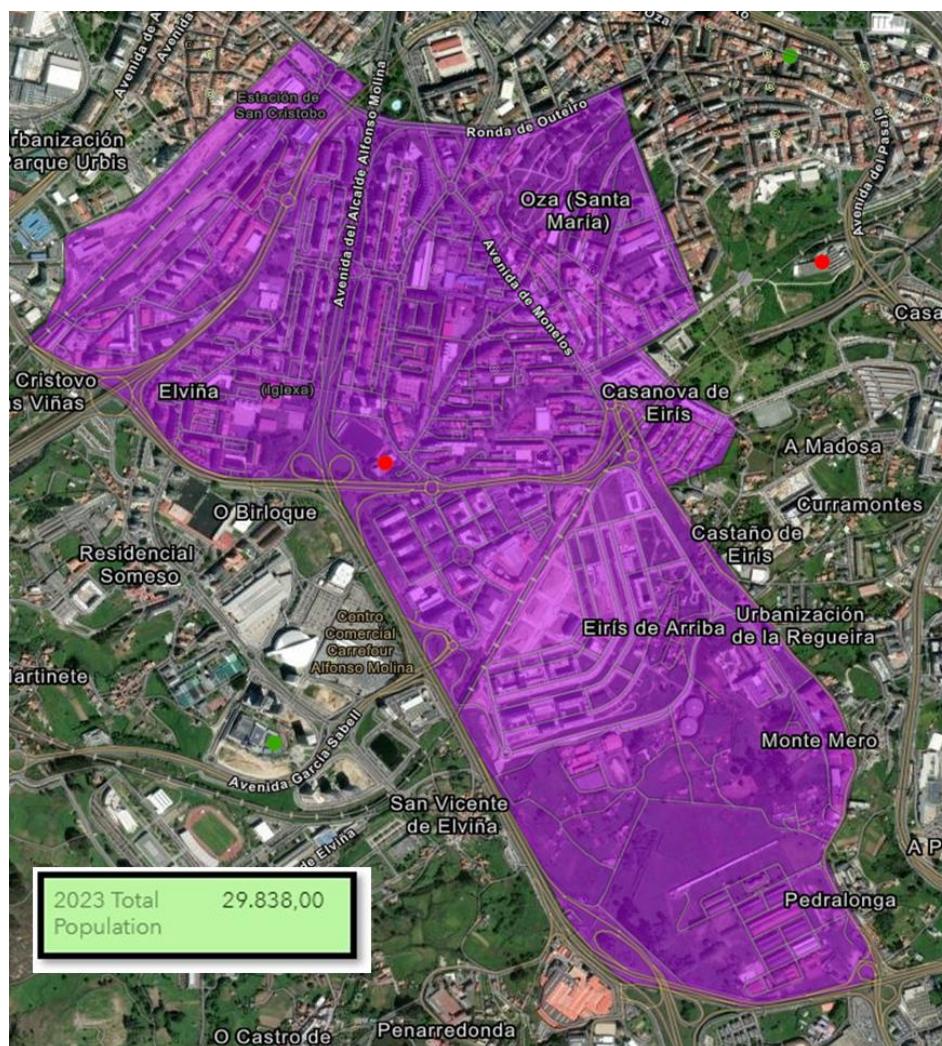




### 3.1.7. Cálculo de poboación na área de influencia no 2023

En primeiro lugar procedeuse á delimitación da zona de influencia do ámbito do PEID, en función dos espazos de relación entre os barrios próximos, moi condicionado polas dotacións (espazos libres e equipamentos) así como polas infraestruturas de comunicación, que vincularalos (avda. Salvador de Madariaga) ou separaralos (tramo interurbano da avda. Alcalde Alfonso Molina).

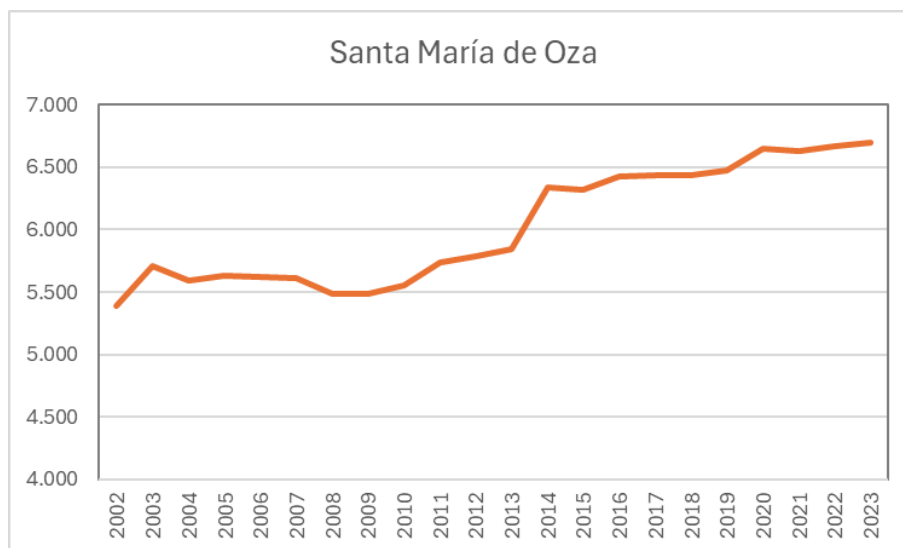
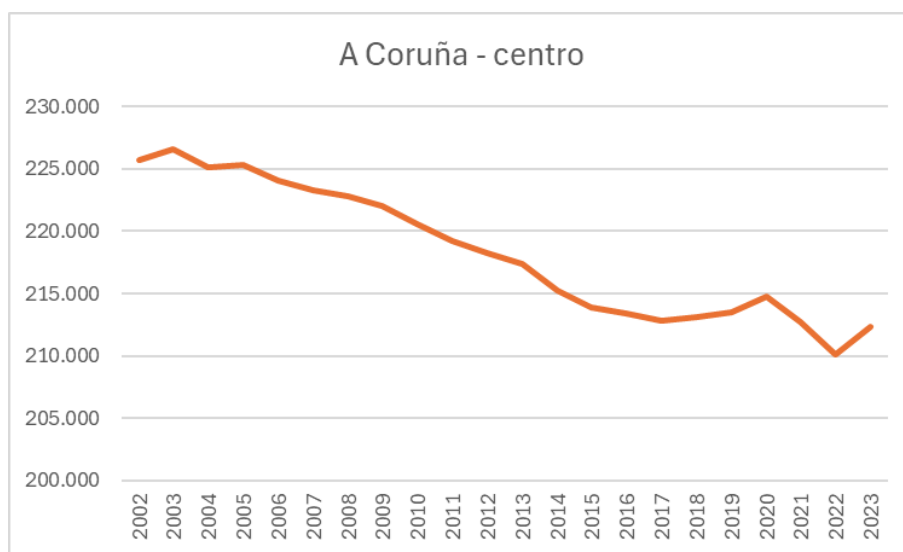
A continuación procedeuse ao cálculo de poboación desta área de influencia.



O total de poboación que abrangue a área de influencia ascende a 29.838 habitantes. Este espazo está conformado por tecido mono específico residencial, e algún centro de traballo.

A zona analizada sitúase preto de áreas en pleno desenvolvemento edificatorio, coma o polígono de Xuxán, ou Eirís e Someso, que traen consigo un aumento de poboación localizada á cal se lle deben cubrir servizos básicos de dotación comercial a medida que vaia crescendo. Ante o aumento da demanda, a implantación dunha nova actividade comercial cubre as necesidades desta situación.

Neste senso inclúese uns gráficos coa evolución demográfica (segundo datos do Nomenclator do INE), das parroquias onde atópase o ámbito (Santa María de Oza) en relación coa correspondente ao centro da Coruña.



Corrobórase que a poboación desta zona do Concello aumentou sensiblemente nestes últimos 20 anos, en relación co centro da cidade.

Ademais, mediante o fomento da implantación de dotacións comerciais, cómprese cos fins e principios reitores da lexislación sectorial en materia de comercio, en especial a Lei 20/2013, de 9 de decembre, de garantía da unidade de mercado, e a Lei 7/1996, de 15 de xaneiro, de Ordenación do Comercio Minorista. Neste sentido destacar o artigo 3. f) da Lei 13/2010, de 17 de decembro, do comercio interior de Galicia, segundo os cales: “A adaptación da dotación comercial á necesaria ordenación urbanística, preservando e fortalecendo o sistema urbano tradicional dos nosos pobos e cidades, a fin de asegurar unha adecuada protección das contornas urbanas e do medio ambiente, dentro dun obxectivo de cohesión social que coaduxve á igualdade entre os cidadáns e cidadás, reduza a mobilidade e evite desprazamentos innecesarios.”



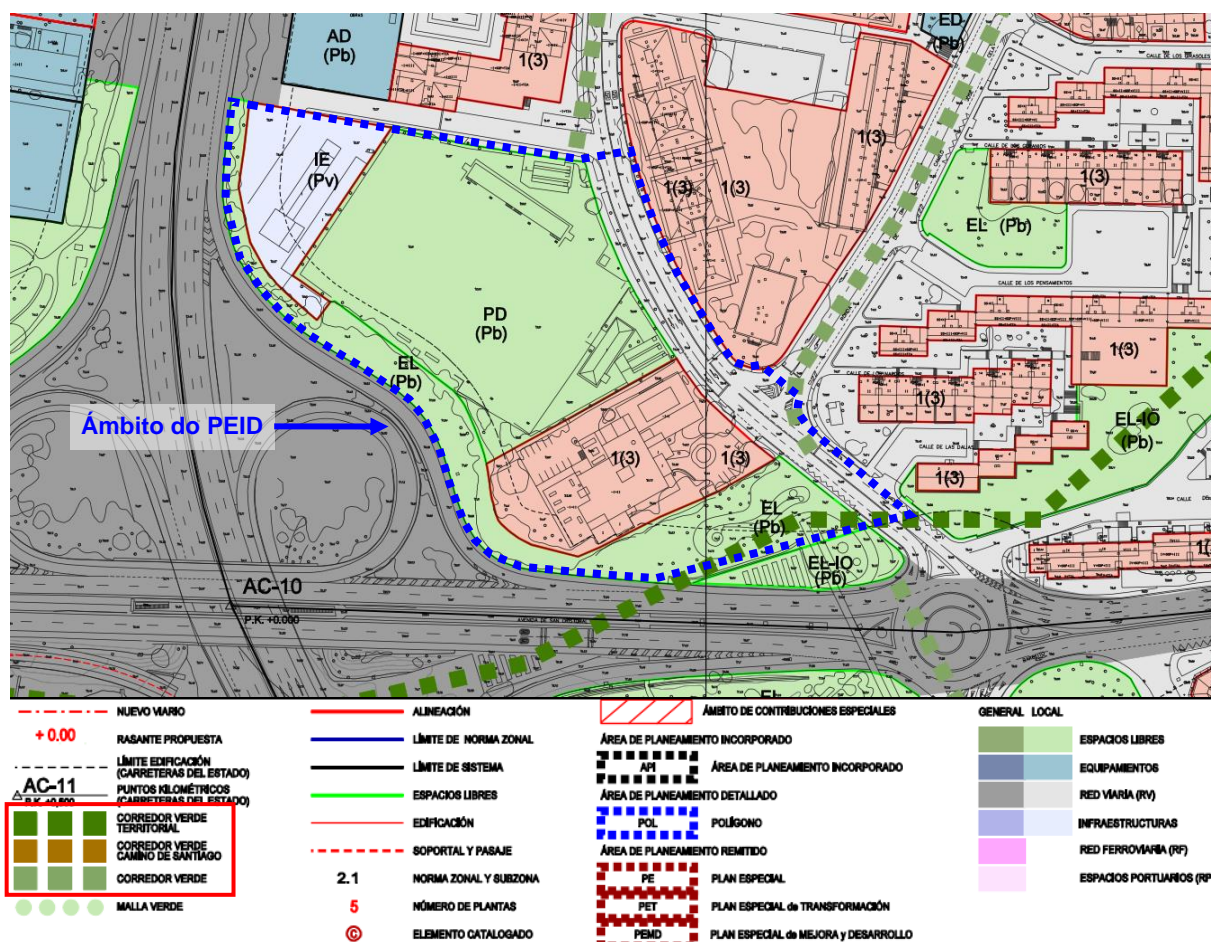
### 3.2. INFORMACIÓN DA REDE DE COMUNICACIÓNS EXISTENTE

Na descrición da mobilidade existente na actualidade identifícanse as distintas formas de comunicación que compoñen a rede de transportes no ámbito de estudo. Neste sentido, recóllese información da rede de transporte público na contorna do ámbito, dos itinerarios peonís e da rede viaria.

## ITINERARIOS PEONIL

O viario do ámbito (a avenida Salvador de Madariaga) conta con carril bici e paseo peonil, e forma parte da rede de corredores verdes delimitados no PXOM. Así mesmo, pola rolda Camilo José Cela tamén descorre outro corredor verde que finaliza no ámbito.

O desenvolvemento do PEID permitirá mellorar a conexión de ambos corredores co corredor verde territorial delimitado no PXOM que descorre sobre o trazado do oleoduto.

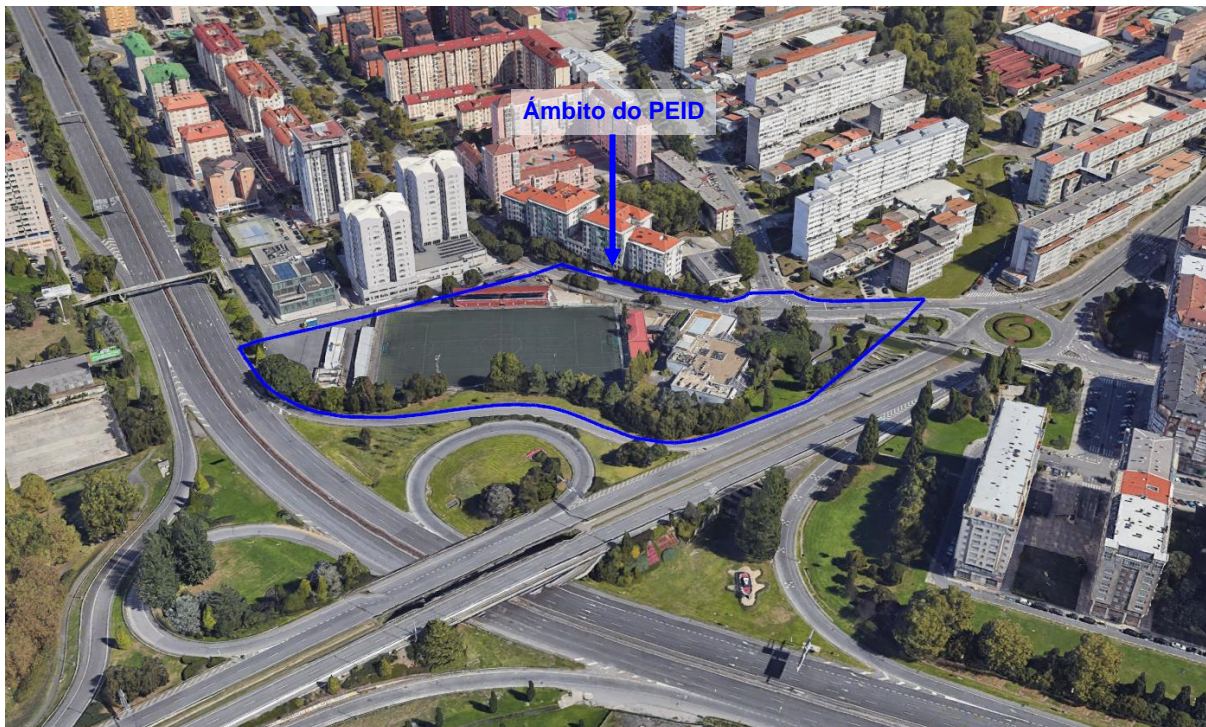


Fonte: PXOM da Coruña. Zonificación. Plano 06. Follas 84-85

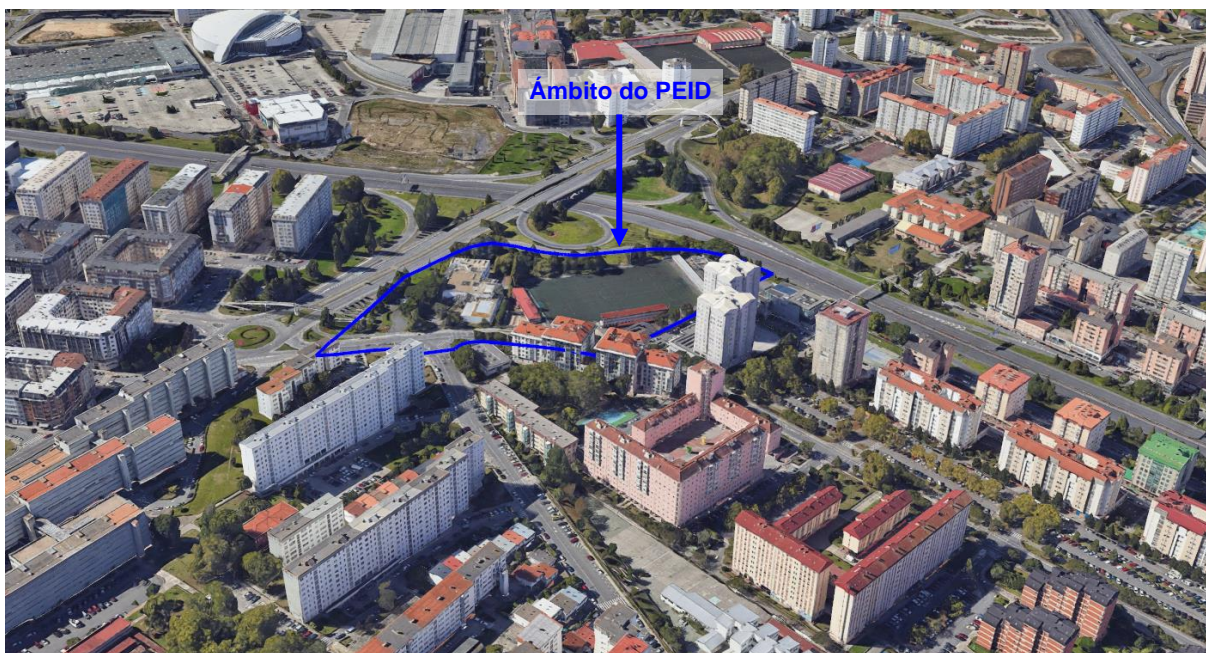


## REDE VIARIA

No referente á rede viaria que da servizo ao ámbito, como xa detallouse nos apartados precedentes, atópase unha zona cun rede moi desenvolvida, e próxima ao nó de enlace entre a AC-10 e AC-11, tal e como se observa nas seguintes imaxes.



Fonte: GoogleEarth. Vista do ámbito dende o suroeste, no nó de enlace entre a AC-10 e AC-11.



Fonte: GoogleEarth. Vista do ámbito dende o norleste, no nó de enlace entre a AC-10 e AC-11.



Así mesmo, o ámbito limita cos seguintes viarios:

- Polo norte: coa calle Antonio Machado, viario de escaso tráfico que da servizo ás mazás do extremo sur de Elviña.



- Polo sur: coa avenida de San Cristóbal (AC-10) e unha parcela titularidade de Repsol destinada sobre rasante a espazo libre (baixo a que descorre o oleoduto).

Este espazo libre forma parte da rede de corredores verdes territoriais delimitados no PXOM, anteriormente citados.



- Polo leste: coa avenida Salvador de Madariaga.

Este vial forma parte da rede de corredores verdes delimitados no PXOM, anteriormente citados. Conta con beirarrúas e carril bici.



- Polo oeste: coa avenida Alcalde Alfonso Molina (AC-11) e o seu nó de enlace coa AC-10. Ambos viais pertencen á rede de sistemas xerais do Concello. Neste senso establecer que o ámbito linda con estes viais pero non ten acceso dende eles.

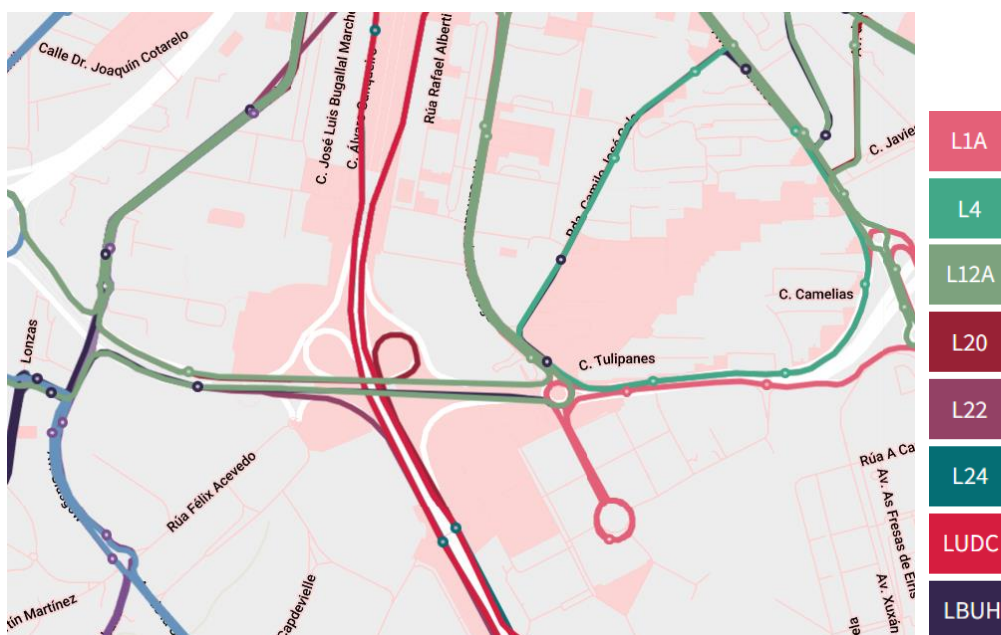




Polos viarios próximos ao ámbito descorren varias liñas de autobús urbano, que conectan esta zona cos barrios próximos e co resto da cidade. As liñas que ten parada nas proximidades son:

- L1A: Abente y Lago-A Pasaxe. Ten parada no vial ao que da fronte o ámbito (avenida Salvador de Madariaga).
- L4: Av. Hércules-Barrio das Flores. Ten parada no vial ao que da fronte o ámbito.
- L12A: Cidade Escolar-CHUAC-Materno. Ten parada no vial ao que da fronte o ámbito (avenida Salvador de Madariaga).
- L20: Juan Flórez 10-A Pasaxe. Ten parada na avenida Alcalde Alfonso Molina, a uns 300 m do ámbito.
- L22: Juan Flórez 10-A Pasaxe. Ten parada na avenida Alcalde Alfonso Molina, a uns 300 m do ámbito.
- L24: Praza de Pontevedra-O Carón. Ten parada na avenida Alcalde Alfonso Molina, a uns 300 m do ámbito.
- LUDC: Pra.Pontevedra-Elviña-UDC. Ten parada na avenida Alcalde Alfonso Molina, a uns 300 m do ámbito.
- LBUH: Liña nocturna. P.Pontevedra-Os Castros. Ten parada no vial ao que da fronte o ámbito.

A continuación inclúese unha imaxe do detalle do trazado destas liñas próximas.



Fonte: <https://tranviascoruna.com/>

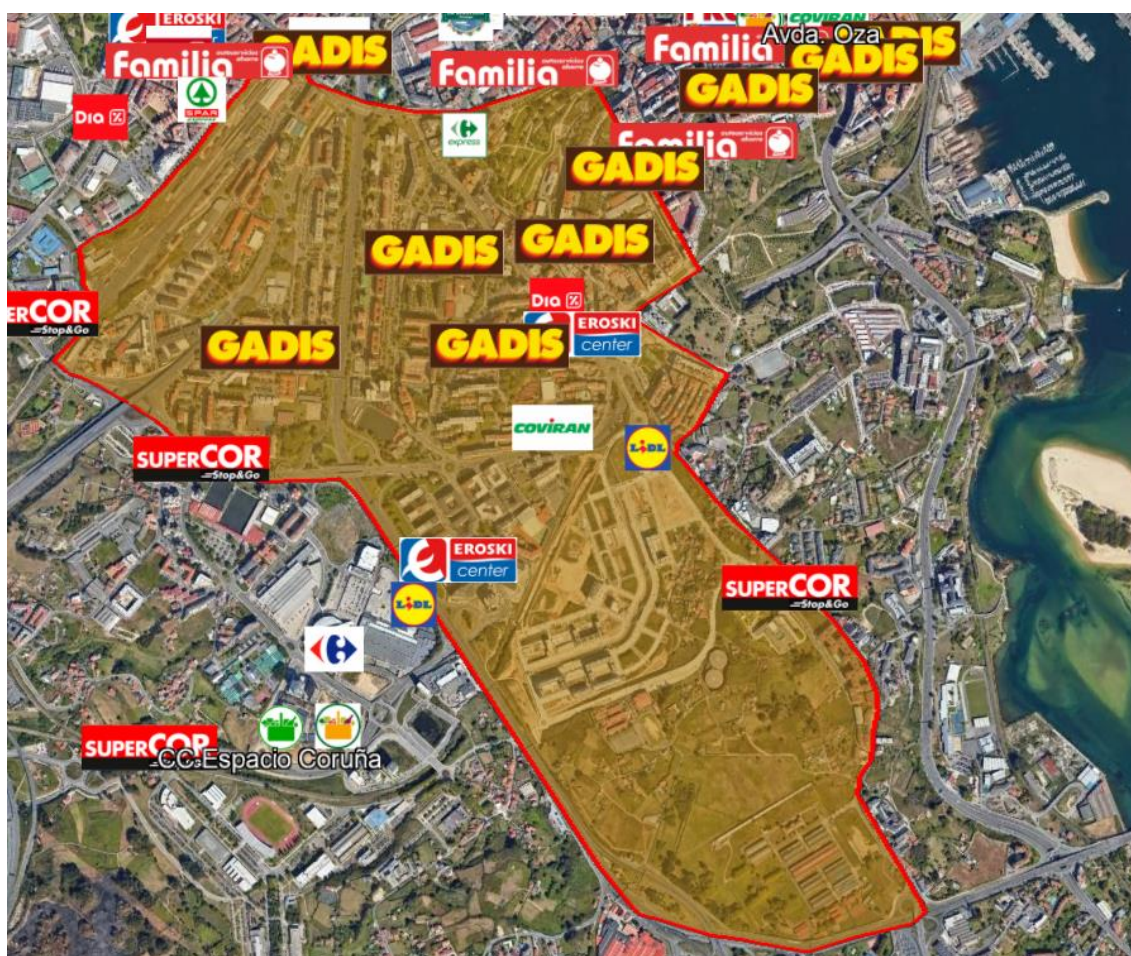


### 3.3. DOTACIÓN COMERCIAL

Dado que un dos obxectivos do presente documento é posibilitar o desenvolvemento dunha dotación comercial no seu ámbito, inclúese a continuación a descrición da oferta comercial existente na zona.

#### 3.3.1. Identificación competencial na área de influencia

Realizando unha recompilación das diferentes grandes superficies que ofrecen servizos comerciais de venta ao por menor de bens de consumo, localízanse as seguintes dotacións comerciais dentro da área de influencia.



Como pode observarse na precedente imaxe, non existe un establecemento de gran superficie inmediatamente próximo ao ámbito onde se pretende implantar a nova actividade comercial. Nas súas aproximacións, dentro de dita área de influencia, as dotacións comerciais máis próximas son da cadea “Gadis”, situándose o máis próximo camiñando a 600 m, na rúa das Orquídeas, bloque 53.


### 3.4. ANÁLISE DE RISCOS

Neste apartado inclúese en cumprimento do establecido no Real Decreto Lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana, e nas Directrices de Ordenación do Territorio de Galicia.

Inclúe a análise de calquera problema ambiental existente que sexa relevante para o plan, incluíndo en particular os problemas relacionados con calquera zona de especial importancia ambiental, como as zonas designadas de conformidade coa lexislación aplicable sobre espazos naturais e especies protexidas e os espazos protexidos da rede Natura 2000. A este respecto establecer que o ámbito do plan especial non hai ningunha zona designada como de especial importancia ambiental, nin hai ningún risco natural identificado.

No caso dos riscos de carácter antrópico, o ámbito está incluído das servidumes de seguridade establecidas no Decreto 174/2021, do 29 de decembro, polo que se adoptan medidas en relación cos plans de emerxencia exterior do polígono da Grela-Bens e do polígono de Vos Praceres-Lourizán (DOG 18/01/2022), concluíndo que o ámbito se atopa fóra da zona de intervención, pero dentro da zona de alerta do mesmo xeito que a totalidade do Concello da Coruña, tal e como se mostra na imaxe seguinte.



 <b>XUNTA DE GALICIA</b> CONSELLERÍA DE PRESIDENCIA, ADMINISTRACIÓNS PÚBLICAS E XUSTIZA Dirección Xeral de Emerxencias e Interior	<b>PLAN EMERXENCIA EXTERIOR A GRELA – BENS</b>	
<b>Zona de Intervención</b>  <b>Zona de Alerta</b>	Envoltentes máximas dos radios de intervención e alerta para Repsol Petróleo, S.A. (Dispersión tóxica)	DATA: Novembro 2019  ESCALA: 1:45.000 (A4)

Co anterior, resulta de aplicación o disposto no artigo 4.7.2. Servidume da Refinería, do PXOM da Coruña, o cal establece que dentro da zona de alerta admítense os usos previstos.

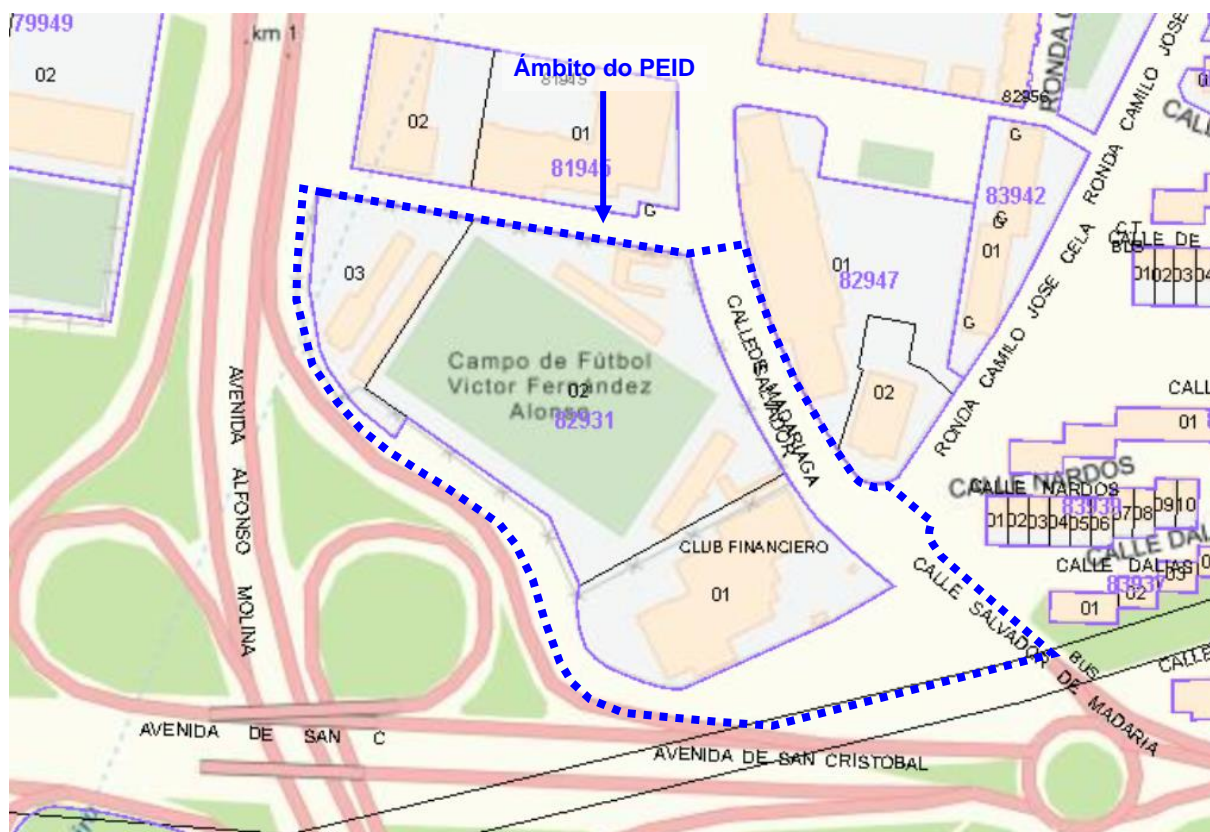


### 3.5. PAISAXE

O análise da variable paisaxe se efectúa no anexo 1 ao presente documento, denominado “Estudo da paisaxe e da paisaxe urbana”, o cal conclúe que o desenvolvemento proposto non leva consigo a aparición de novos impactos paisaxísticos, xa que non prevé un incremento significativo da volumetría edificatoria nas parcelas do seu ámbito, nin propiciará unha maior ocupación do solo pola edificación, o que se traducirá no mantemento das actuais condicións da paisaxe.

### 3.6. ANÁLISE CATASTRAL DOS TERREOS

A continuación inclúese unha imaxe da estrutura catastral do ámbito e o seu entorno.



Fonte: Catastro.

Como xa se describiu con anterioridade, o ámbito do plan especial localízase nunha zona dotacional onde xa existen varias parcelas municipais, e unha parcela privada ocupada polo Club Financeiro onde actualmente desenvólvese uso lecer e hostalería e que ou PXOM prevé destinala a uso residencial. Así, as dúas parcelas que conforman o ámbito así como o sistema viario e espazos libres que as rodean, alcanza unha superficie de 27.560 m<sup>2</sup>.

Neste senso establecer que a delimitación do PEID axustouse ao parcelario catastral do ámbito.

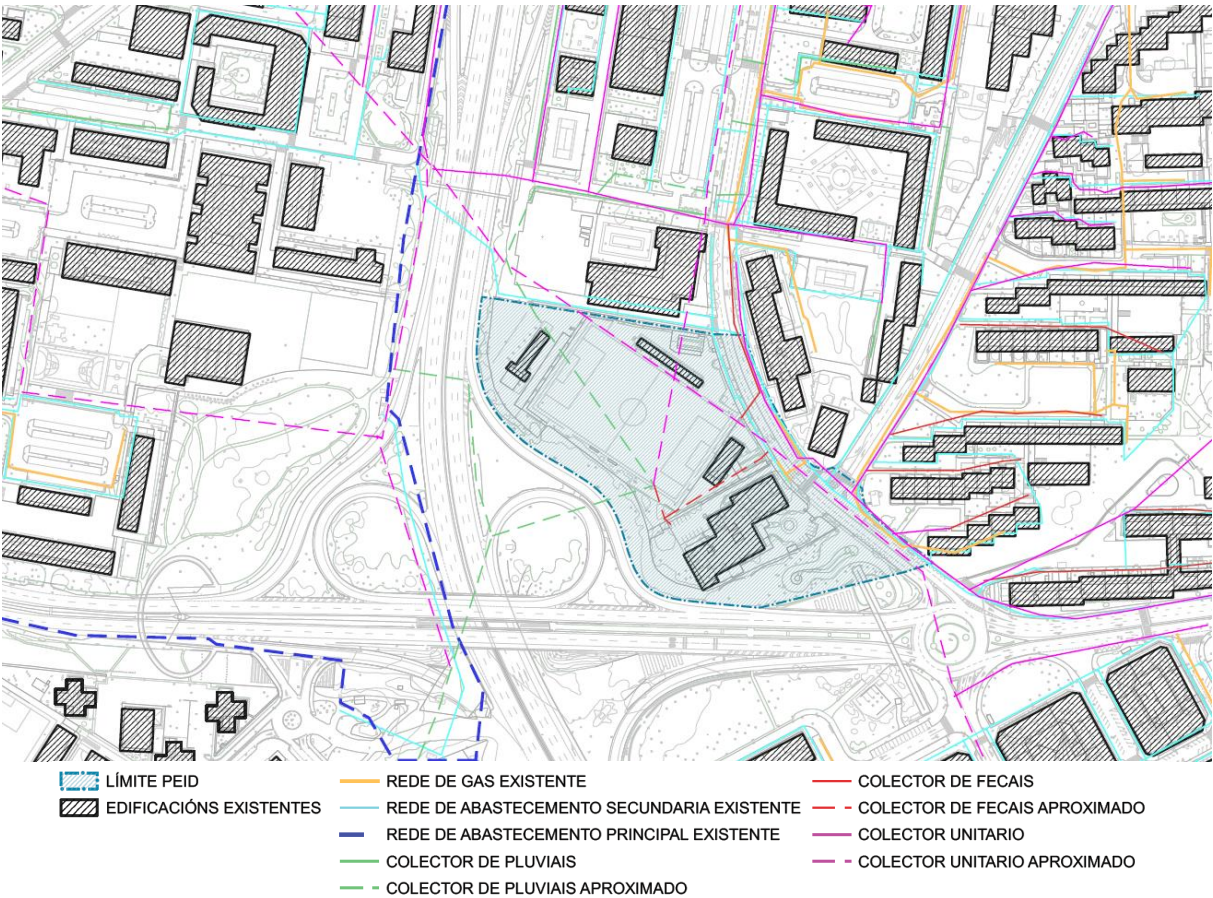
A continuación inclúese unha táboa resumo da estrutura catastral do ámbito.

Parcela	Superficie parcela	Superficie edificada
8293102NH4989S0001RW	11.160 m <sup>2</sup>	7.547 m <sup>2</sup>
8293101NH4989S0001KW	4.751 m <sup>2</sup>	3.961 m <sup>2</sup>
Zona verde perimetral á AC-11	5.387 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Infraestruturas e servizos	2.629 m <sup>2</sup>	714 m <sup>2</sup>
avda. Salvador de Madariaga	3.633 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
TOTAL	27.560 m <sup>2</sup>	12.222 m <sup>2</sup>

A totalidade das parcelas catastrais incluídas son titularidade pública, excepto a parcela ocupada polo Club Financeiro na que o Concello ostenta a titularidade de 866 m<sup>2</sup> da súa superficie.

### 3.7. INFRAESTRUTURAS E INSTALACIÓNS EXISTENTES

Ao tratarse dun ámbito atopado no solo urbano consolidado da cidade, o sistema xeral de infraestruturas e servizos do Concello da Coruña xa dota da totalidade dos servizos urbanísticos necesarios ao ámbito. Este sistema queda reflectido nos planos de información do presente documento. A totalidade das parcelas incluídas no Plan contan coas conexións necesarias ás redes, as cales descorren pola avenida Salvador de Madariaga. A continuación, descríbense as infraestruturas e instalacións existentes no ámbito de desenvolvemento do presente Plan Especial.



Fonte: PINFS\_03ACTUAL.

## ABASTECIMIENTO

O termo municipal de A Coruña conta cunha rede de abastecemento de auga moi extensa, que conecta con este ámbito pola avenida Salvador Madariaga polo leste

## SANEAMIENTO

O ámbito conta con rede de saneamento pola avenida Salvador Madariaga, pero trátase de un colector unitario. Pola contra, encóntrase próximo ao colector de fecais e un colector de pluviais que que atravesan o campo de fútbol seguindo a documentación do Plan Xeral.

## REDE ELÉCTRICA

O ámbito conta con subministro de enerxía eléctrica polos viarios colindantes, tanto pola avenida Salvador Madariaga como pola vía transversal Antonio Machado.

## GAS

O ámbito conta con rede de gas de distribución urbana dende o sueste do mesmo, no punto de conexión coa rolda Camilo José Cela.

## TELECOMUNICACIÓNS

O ámbito conta con rede de telecomunicacións nas inmediacións, e o subministro ao mesmo realizarase dende a rede existente disposta pola avenida Salvador Madariaga.



## 4. AFECCIÓNS

### 4.1. AERONÁUTICAS

A totalidade do ámbito do PEID atópase incluído na Zona de Servidumes Aeronáuticas Legais correspondentes ao aeroporto de A Coruña.

O Real Decreto 369/2023, de 16 de maio, polo que se regulan as servidumes aeronáuticas de protección da navegación aérea, e se modifica o Real Decreto 2591/1998, de 4 de decembro, sobre a ordenación dos aeroportos de interese xeral e a súa zona de servizo, en execución do disposto polo artigo 166 da Ley 13/1996, de 30 de decembro, de Medidas Fiscales, Administrativas e do Orden Social, ten acción no presente documento por estar atopado nun municipio afectado polas servidumes aeronáuticas do aeroporto da Coruña. A normativa citada, en relación ao planeamento urbanístico, establece o seguinte.

#### **Artículo 10. Limitación de alturas.**

1. Dentro del área sometida a servidumbres de aeródromo, podrá tomarse una o más de las siguientes medidas: restringir la creación de nuevos obstáculos, eliminar total o parcialmente los existentes, o señalizarlos, balizarlos e iluminarlos.
2. Los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística, territorial o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio que se pretendan llevar a cabo en áreas sometidas a servidumbres de aeródromo, o los de su revisión o modificación, requerirán de un informe previo favorable conforme al artículo 27 y no podrán contemplar la implantación o modificación de elemento alguno o del terreno que sobrepase en altura los límites establecidos por las superficies de las servidumbres de aeródromo, salvo en los casos excepcionales contemplados en el artículo 28.
3. Las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en áreas sometidas a servidumbres de aeródromo requerirán un acuerdo previo favorable conforme al artículo 31, y no podrán contemplar la implantación o modificación de elemento alguno o del terreno que sobrepase en altura los límites establecidos por las superficies de las servidumbres de aeródromo, salvo que se encuentren amparadas en su correspondiente autorización de obstáculo prevista en los casos excepcionales contemplados en el artículo 34.
4. El trazado y condiciones de gálibo de las infraestructuras viarias que se construyan en las áreas incluidas dentro del perímetro de las servidumbres de aeródromo, así como la regulación de la detención de vehículos en las mismas deberán ajustarse a las condiciones que se especifiquen en cada caso por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana o el Ministerio de Defensa, según corresponda.

#### **Artículo 27. Informes de planes o instrumentos de ordenación.**

1. Todos los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio o los de su revisión o modificación, que afecten a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas de aeródromos o instalaciones radioeléctricas civiles y de uso conjunto, serán informados por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.  
En el caso de aeródromos utilizados conjuntamente por una base aérea o aeródromo militar y un aeropuerto, y en el de aeropuertos de competencia autonómica, se requerirá el informe previo del Ministerio de Defensa y del órgano competente en materia aeroportuaria de la comunidad autónoma afectada, respectivamente.

2. Idéntico requisito se aplicará a cualquier instrumento de planificación que contemple la instalación de aerogeneradores en una zona sometida a una servidumbre de protección frente a la instalación de aerogeneradores para instalaciones radioeléctricas civiles y de uso conjunto.

3. A los efectos previstos en los apartados 1 y 2, previamente a la aprobación inicial o equivalente del instrumento de ordenación, el organismo competente para su tramitación solicitará de la Dirección General de Aviación Civil la emisión de dicho informe remitiendo la documentación correspondiente a la aprobación inicial.

4. Los informes relativos a las modificaciones o revisiones de planes o instrumentos de ordenación se ceñirán a los aspectos que hayan sido objeto de alteración.

5. Los informes previstos en este artículo tendrán el carácter de preceptivos y vinculantes en lo que se refiere a la compatibilidad de los planes o instrumentos de ordenación con las servidumbres aeronáuticas y las limitaciones que estas imponen tanto a obstáculos como a actividades. En ellos se podrán establecer las condiciones particulares adicionales que resultasen necesarias para garantizar el cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas.

6. El plazo para la emisión de estos informes es de seis meses a contar desde la recepción de la documentación requerida, incluidos el informe del Ministerio de Defensa o el de la comunidad autónoma si fueran necesarios. Transcurrido dicho plazo sin que se haya emitido el informe de la Dirección General de Aviación Civil se entenderá emitido con carácter disconforme.

7. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el instrumento de planificación de que se trate en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

8. En el caso de servidumbres correspondientes a aeropuertos de interés general o instalaciones radioeléctricas incluidas en planes directores, el informe sobre las servidumbres vigentes formará parte del contenido del informe que haya de emitirse conforme a la disposición adicional segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

9. Las Administraciones u organismos competentes para la aprobación definitiva del planeamiento territorial o urbanístico deberán remitir a la Dirección General de Aviación Civil, a la mayor brevedad posible, el plan o instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva. El Centro directivo comprobará la inclusión de las servidumbres aeronáuticas y de las medidas que se adopten para garantizar su cumplimiento efectivo y resolverá al efecto. Transcurridos dos meses desde la recepción de dicha certificación sin que se formulen reparos, se entenderá emitida resolución en sentido favorable.

A este respecto establecer que a totalidade do ámbito está afectado pola superficie cónica das Servidumes Aeronáuticas de aeródromo e radioeléctricas tanto do Real Decreto 374/1996, de 23 de febreiro, por el que se modifica las servidumes aeronáuticas establecidas en el aeropuerto de La Coruña, como as actuais e previsibles delimitadas no Plan Director del Aeropuerto de A Coruña aprobado recentemente.

O presente documento inclúe dentro dos seus planos normativos o plano das Servidumes Aeronáuticas do Aeroporto da Coruña, as cales determinan as alturas (respecto ao nivel do mar) que non debe sobrepasar ningunha construción (incluídos todos os seus elementos como antenas, pararraios, chemineas, equipos de aire acondicionado, caixas de ascensores, carteis, remates decorativos, etc.), modificacións do terreo ou obxecto fixo (postes, antenas, aerogeneradores incluídas as súas palas, carteis, etc.), así como o gálbo de viario o vía férrea.

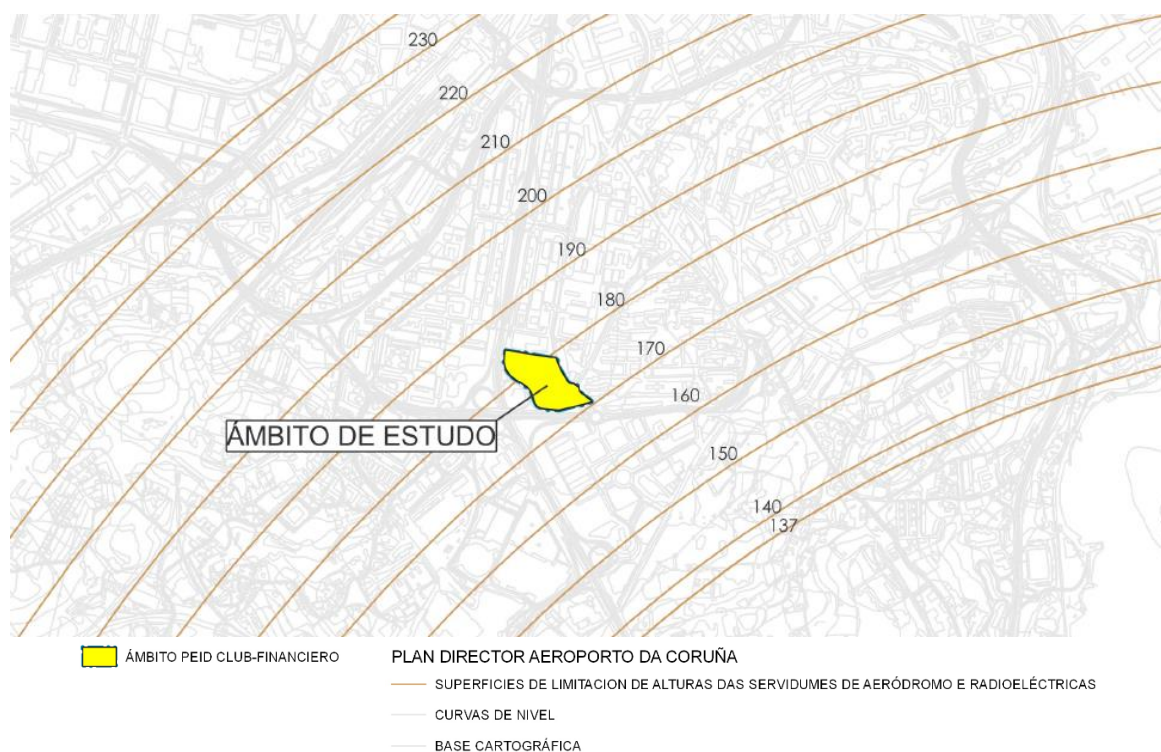


A continuación inclúese unha imaxe coa delimitación da envolvente das servidumes de operación das aeronaves, e a localización do ámbito do PEID.



Fonte: Plan Director del Aeropuerto de A Coruña.

A continuación inclúese unha imaxe extractada do plano de ordenación PORD\_03AER do PEID, coas superficies de limitación de alturas das servidumes, e a localización do ámbito do PEID.





Observando a anterior imaxe, a cota das servidumes aeronáuticas nesta zona se define a unha elevación horizontal de 170 m. No ámbito de estudo as cotas do terreo varían entre as cotas +11 e +15 m sobre o nivel do mar polo que hai altura suficiente para o desenvolvemento proposto.

Así mesmo, o artigo 14 do citado Decreto 369/2023 establece que a superficie comprendida dentro da proxección ortogonal sobre a terreo da área de servidumes do aeródromo e das instalacións radioeléctricas aeronáuticas do Aeroporto de A Coruña, queda suxeita a unha servidume de limitación de actividades, en cuxa virtude a Axencia Estatal de Seguridade Aérea (AESA) poderá prohibir, limitar ou condicionar actividades que se sitúen dentro da mesma e poidan supoñer un perigo para as operacións aéreas ou para o correcto funcionamento das instalacións radioeléctricas. Dita posibilidade estenderase aos usos do solo que faculden para a implantación ou exercicio das devanditas actividades, e abarcará, entre outras:

- As actividades que supoñan ou leven aparelada a construción de obstáculos de tal índole que poidan producir turbulencias.
- As actividades que supoñan ou leven aparelada a construción de obstáculos de tal índole que poidan interferir na visual dos Servicios de Control de Aeródromo.
- O uso de luces, incluídos proxectores ou emisores láser que poidan crear perigos ou inducir a confusión ou erro.
- As actividades que impliquen o uso de superficies grandes e moi reflectoras que poidan dar lugar a cegamento.
- As actuacións que poidan estimular, atraer o xerar a presenza de fauna.
- As actividades o a presenza de obxectos fixos o móbiles que poidan interferir o funcionamento dos sistemas de comunicación, navegación e vixilancia aeronáuticas o afectalos negativamente.
- As actividades que faciliten ou leven aparelada a implantación ou funcionamento de instalacións que produzan fume, néboas ou calquera outro fenómeno que supoña un risco para as aeronaves.
- O uso de medios de propulsión ou sustentación aéreos para a realización de actividades deportivas, ou de calquera outra índole.
- O lanzamento de fogos artificiais ou dispositivos de índole similar.

Calquera emisor radioeléctrico ou dispositivo que puidese dar orixe a radiacións electromagnéticas perturbadoras do normal funcionamento das instalacións radioeléctricas aeronáuticas, aínda non vulnerando as superficies limitadoras de obstáculos, requirirá da correspondente autorización conforme o previsto no citado Decreto 369/2023. Por último hai que indicar que, ao atoparse a totalidade do ámbito incluído nas zonas e espazos afectados por Servidumes Aeronáuticas legais, a execución de calquera construción, instalación (postes, antenas), medios necesarios para a construción (guindastres e similares) ou plantación, requirirá previo acordo favorable da AESA.

## PEGADA SONORA

O ámbito non se atopa afectado pola pegada sonora vinculada ao aeródromo.

En liña co anterior, o artigo 4.7.1 da normativa do PXOM establece o seguinte.

#### **Art. 4.7.1.- Servidumes aeronáuticas**

1. Parte do termo municipal de A Coruña atópase incluído nas Zonas de Servidumes Aeronáuticas Legais correspondentes ao aeroporto de Alvedro. No plano normativo O.9 “Servidumes aeronáuticas” represéntanse as liñas de nivel das superficies limitadoras das Servidumes Aeronáuticas do aeroporto que afectan ao devandito ámbito, as cales determinan as alturas (respecto ao nivel do mar) que non debe exceder ningún dos seguintes elementos:

- a) As construcións (incluídos todos os seus elementos como antenas, pararraios, chemineas, equipos de aire acondicionado, caixas de ascensores, carteis, remates decorativos, etc.),
- b) Modificacións do terreo ou obxectos fixos (liñas de transporte eléctricas, postes de infraestruturas de telecomunicacións tales como antenas de telefonía, ligazóns de microondas e demais estruturas que polo seu funcionamento precisen ser situadas en plataformas elevadas, aeroxeradores incluídas as súas pas, carteis, etc.),
- c) O gálibo de viarios ou vías férreas, evitando ademais que a sinalización, postes, carteis, etc. ou o gálibo dos vehículos invadan ditas superficies que poderían provocar perturbacións nos sinais radioeléctricos para a navegación aérea, salvo que a xuízo da Axencia Estatal de Seguridade Aérea (AESA) demóstrase que non se compromete a seguridade nin queda afectada de modo significativo a regularidade das operacións de aeronaves, de acordo coas excepcións contempladas nos artigos 7º e 9º do Decreto 584/72, sobre Servidumes Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1541/2003.

*No mencionado plano represéntanse mediante un tramado as zonas nas que o propio terreo vulnera ditas servidumes.*

2. A execución de calquera construción ou estrutura (postes, antenas, aeroxeradores incluídas as pas, etc.) e a instalación dos medios necesarios para a súa realización (incluídas os guindastres de construción e similares), nos terreos afectados polas servidume aeronáuticas, requirirá resolución favorable previa da Axencia Estatal de Seguridade Aérea (AESA), conforme aos artigos 29 e 30 do Decreto 584/72 de servidumes aeronáuticas na súa actual redacción. 2357

3. En virtude do disposto nos artigos 29 e 30 do Decreto 584/72 de servidumes aeronáuticas na súa actual redacción, relativas a edificacións ou instalacións que superen os 100 metros de altura sobre o nivel do terreo, as cales se consideran obstáculos, para a súa realización, ademais de ser comunicados á Dirección Xeral de Aviación Civil, o promotor deberá achegar un estudo de seguridade que acredite, a xuízo da Axencia Estatal de Seguridade Aérea (AESA), que non se compromete a seguridade nin, de maneira significativa, a regularidade das operacións aéreas, indicándose as medidas que, no seu caso, deban adoptarse tales como balizamento, iluminación, etc, de cuxo cumprimento será responsable a autoridade urbanística competente. En todo caso, as construcións e instalacións e a súa execución ateranse ao que dispoña AESA a fin de garantir a seguridade das operacións aéreas.

4. De conformidade co art. 10 do Decreto 584/72, de Servidumes Aeronáuticas, as instalacións previstas polo planeamento dentro da área afectada non poderán emitir fume, po, néboa ou calquera outro fenómeno en niveis que constitúan un risco para as aeronaves, incluídas as instalacións que poidan supoñer un refuxio de aves en réxime de liberdade.

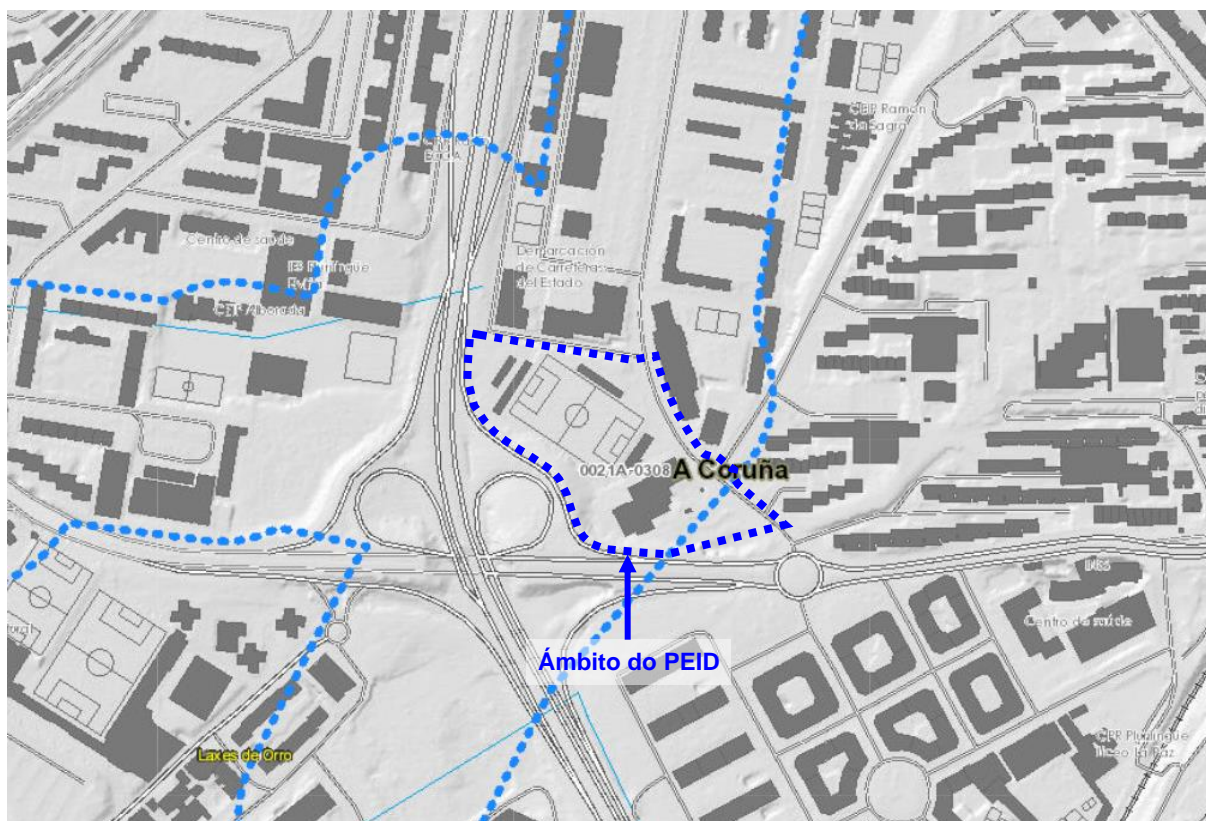
*Igualmente, debe evitarse as reflexións da luz solar nos tellados e cubertas, así como fontes de luz artificial que poidan molestar ás tripulacións das aeronaves e poñer en perigo a seguridade das operacións aeronáuticas.*

6. Nos ámbitos de solo urbanizable afectados polas servidumes aeronáuticas, a aprobación do planeamento de desenvolvemento requirirá informe previo e vinculante da Dirección Xeral de Aviación Civil.



*Na ordenación destes ámbitos, o aproveitamento susceptible de materialización será o definido polo planeamento xeral de acordo con a lexislación urbanística, unha vez que se apliquen ao mesmo as condicións que, no seu caso, estableza o informe do Ministerio de Fomento, non xerando, no caso da súa diminución, ningún tipo de dereito a indemnización.”*

## 4.2. HIDROLÓXICAS



Fonte: Visor do Plan Básico Autonómico de Galicia. Afeccións de augas.

Tal e como obsérvase na anterior imaxe, o ámbito atópase afectado polas zonas de servidumes legais asociadas ao leito do río Monelos e o río Mesoiro, polo que deberá respectarse a lexislación sectorial en materia de augas:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.
- Plan Hidrológico Galicia Costa, aprobado no Real Decreto 11/2016, de 8 de xaneiro.
- Lei 9/2010, de 4 de novembro, de augas de Galicia.

Esta normativa deberá terse en conta en especial no que respecta á regulación da zona de servidume e á zona de policía. Dentro da documentación gráfica do PEID inclúese a delimitación das zonas de protección destas canles. Os leitos e as súas zonas de servidume e policía que se sitúan dentro do ámbito do presente Plan Especial incluíranse dentro de zonas dotacionais públicas na ordenación proposta. Así mesmo, o presente documento deberá ser informado por Augas de Galicia.

### 4.3. ESTRADAS

O ámbito do presente Plan Especial atópase a carón das estradas AC-11 titularidade do Estado, e a AC-10 nun tramo que actualmente é titularidade do Concello A Coruña. Para a regulación específica nesta zona, no que ás limitacións a usos dos terreos lindeiros con esta infraestrutura, condicións de desenvolvemento e condicións xerais de uso, estarase ao disposto nas seguintes normas:

- Lei 35/2015, de 29 de setembro, de estradas.
- Lei 8/2013, de 28 de xuño, de estradas de Galicia.
- Decreto 66/2016, de 26 de maio, polo que se aproba o Regulamento xeral de estradas de Galicia.
- Orde de 23 de maio de 2019 pola que se regulan os accesos nas estradas de Galicia e nas súas vías de servizo.

Neste sentido mencionar que o presente documento mantén a delimitación das zonas de protección vinculadas as estradas definidas no PXOM vixente.

## AC-10. AVENIDA DE SAN CRISTÓBAL

O ámbito atópase afectado polas zonas de protección vinculadas á estrada AC-10, nun tramo de titularidade municipal. Dentro da documentación gráfica do PEID inclúese a delimitación das zonas de protección da estrada, podéndose comprobar que coinciden coas definidas no PXOM en vigor.

Así mismo, débese ter en consideración a lexislación sectorial en materia de ruído, en especial:

- Lei 37/2003, de 17 de novembro, de ruído.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de outubro, polo que se desenvolve a Lei 37/2003, de 17 de novembro, do Ruído, no referente a zonificación acústica, obxectivos de calidade e emisións acústicas.

## AC-11. AVENIDA ALCALDE ALFONSO MOLINA

O ámbito atópase afectado polas zonas de protección vinculadas á citada estrada AC-11 definidas na lexislación sectorial en materia de estradas, a Lei 35/2015, de 29 de setembro, de estradas. Dentro da documentación gráfica do PEID inclúese a delimitación das zonas de protección da estrada, podéndose

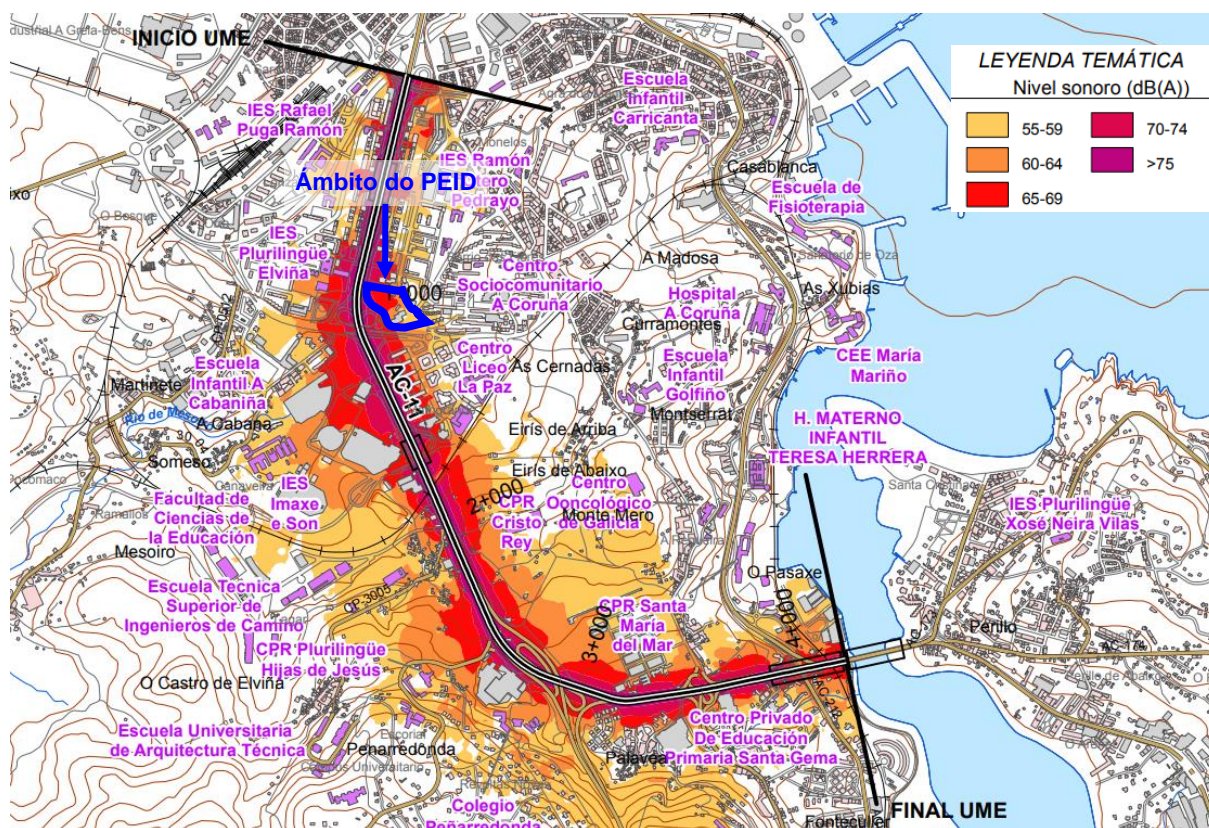


comprobar que as liñas de protección da estrada (liña límite de edificación e zona de afección) coinciden coas incorporadas no PXOM en vigor.

Así mesmo, débese ter en consideración a lexislación sectorial en materia de ruído, en especial:

- Lei 37/2003, de 17 de novembro, de ruído.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de outubro, polo que se desenvolve a Lei 37/2003, de 17 de novembro, do Ruído, no referente a zonificación acústica, obxectivos de calidade e emisións acústicas.

A estrada AC-11 foi incluída na elaboración dos mapas de ruído de A Coruña. A continuación inclúese unha imaxe da zona de afección sonora vinculada á estrada. Tal e como se observa o ámbito inclúese na súa totalidade nas zonas de afección sonora da estrada.



Fonte: Mapas Estratégicos de Ruido de las Carreteras de la Red del Estado. Segunda Fase. Mapa de niveles sonoros Lden. 2013

Con anterior resultalle de aplicación o establecido no artigo 20 da Lei 37/2003 do ruído.

### Artigo 20. Edificacións

1. Non poderán concederse novas licenzas de construción de edificacións destinadas a vivendas, usos hospitalarios, educativos ou culturais se os índices de inmisión medidos ou calculados incumpren os obxectivos de calidade acústica que sexan de aplicación ás correspondentes áreas acústicas, excepto nas zonas de protección



*acústica especial e nas zonas de situación acústica especial, nas que unicamente se esixirá o cumprimento dos obxectivos de calidade acústica no espazo interior que lles sexan aplicables.*

*2. Os Concellos, por razóns excepcionais de interese público debidamente motivadas, poderán conceder licenzas de construción das edificacións aludidas no apartado anterior aínda cando se incumplan os obxectivos de calidade acústica nel mencionados, sempre que se satisfagan os obxectivos establecidos para o espazo interior.*

A fin de garantir o seu cumprimento, incluírase esta limitación na normativa do Plan Especial.

#### 4.4. SERVIDUMES DE SEGURIDADE DO POLÍGONO DA GRELA-BENS

Tal e como se expuxo no apartado de riscos antrópicos, o ámbito está incluído das servidumes de seguridade establecidas no Decreto 174/2021, do 29 de decembro, polo que se adoptan medidas en relación cos plans de emerxencia exterior do polígono da Grela-Bens e do polígono de Vos Praceres-Lourizán (DOG 18/01/2022), concluíndo que o ámbito se atopa fóra da zona de intervención, pero dentro da zona de alerta do mesmo xeito que a totalidade do Concello da Coruña, tal e como se mostra na imaxe seguinte.



Co anterior, resulta de aplicación o disposto no artigo 4.7.2. Servidume da Refinería, do PXOM da Coruña, o cal establece que dentro da zona de alerta admítense os usos previstos.



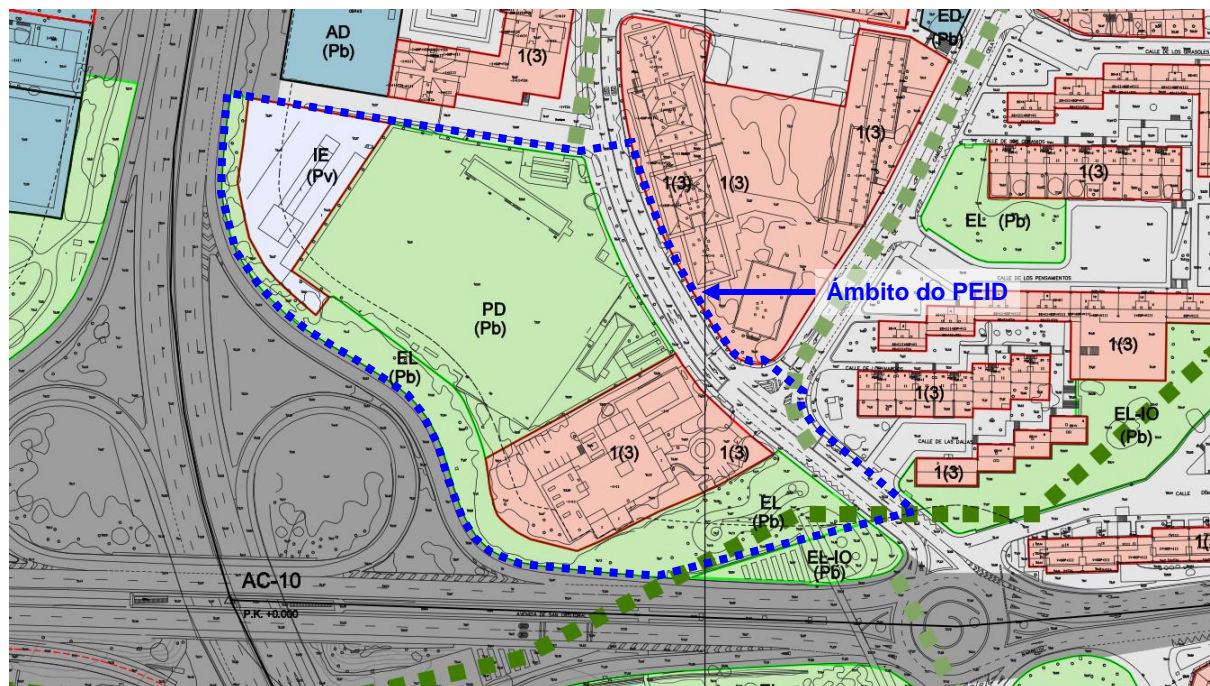
## 5. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

### 5.1. PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DA CORUÑA

O ámbito do PEID está formado por **catro** zonas-parcelas clasificadas como solo urbano consolidado, segundo se desagrega na seguinte táboa.

Parcela	Uso	Ordenanza	Superficie	Edificabilidade
Zona deportiva	Equipamento PB deportivo	EL	11.160 m <sup>2</sup>	
Club Financiero	Residencial	1(3)	4.751 m <sup>2</sup>	5.827 m <sup>2</sup> e
Zona verde perimetral á AC-11	Espazo libre	EL	5.227 m <sup>2</sup>	
avda. Salvador de Madariaga	Viario	ICV	3.633 m <sup>2</sup>	
TOTAL			24.771 m <sup>2</sup>	

O ámbito atópase ordenado no PXOM do seguinte modo:



Fonte: PXOM da Coruña. Zonificación. Plano O6. Follas 84-85

Como obsérvase na imaxe superior, a parcela privada destinada a uso residencial atópase rodeada de parcelas públicas destinadas ao uso dotacional de espazo libre, e parte dos usos implantados nestas parcelas públicas (equipamentos) non adáptase á ordenanza de aplicación nos mesmos, razóns que motiva a redacción do presente PEID.

As condicións urbanísticas da parcela cualificada como PD (Pb) parques deportivos públicos establécense no artigo 5.2.6.2, “Clase dotacional de espazos libres” do Plan Xeral. Dita ordenanza permite a realización de parques deportivos descubertos cunha ocupación máxima do 35% da superficie da parcela, e cubertos cuxa ocupación non exceda o 15% da superficie da parcela.

Ademais, no artigo 70 do RLSG establécense as condicións das reservas do solo para o sistema de espazos libres e zonas verdes, indicando no seu punto n 7 que permítense nos espazos libres e zonas verdes pequenas instalacións desenvolvidas nunha sola planta, cuxa superficie construída no exceda os 200 m<sup>2</sup> e sexa menor do 5% da superficie do espazo libre no que se sitúan.

Por outra banda, a parcela de servizos urbanos situada ao norte do ámbito do PEID atópase cualificada como infraestrutura de servizo privada IE (Pv) no PXOM. Dita parcela é en realidade de titularidade municipal en réxime de concesión.

Por último inclúese o análise de dous expedientes de modificación puntual do PXOM actualmente en tramitación, por afectar ás normas zonais 1 e 8 (MPX-1/20 NZ-1 e MPX-4/17 NZ-8), xa que no caso de que sexan aprobados definitivamente, serán de aplicación nas parcelas do ámbito do PEID.

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PXOM DA CORUÑA RELATIVA Á NORMA ZONAL 1

A modificación puntual relativa á Norma Zonal 1 regula as condicións aplicables a aquelas parcelas do solo urbano nas que se considera concluído o proceso de ocupación do solo, de conformidade con ordenacións volumétricas procedentes de plans xerais e de actuacións anteriores e corrixe e axusta as determinacións do articulado e da grafía da Norma Zonal 1 do PXOM do ano 2013.

A modificación puntual ten por obxecto unha redefinición dos termos nos que se articula a Norma Zonal 1, considerando, ademais da referencia ás edificacións e volumetrías singulares, aquelas áreas nas que se considera concluído o proceso de ocupación dos terreos. Define as condicións para a renovación dos tecidos, definindo os parámetros esixibles para a substitución das edificacións (como é o caso do presente PEID na parcela do Club Financiero), para as eventuais ampliacións ou mesmo para a execución de obras de nova planta en soares residuais.

A modificación incorpora as ordenanzas de substitución e da subzona que resulte de aplicación en cada caso.

No caso particular do PEID, o PXOM vixente establece as condicións da edificación no seu artigo 7.2.1 Norma Zonal 1 “EDIFICACIÓN SINGULAR”. En primeiro lugar indícase que a edificación deberá cingirse ao volume envolvente e o resto de parámetros da edificación preexistente. Ademais, indica que a edificación poderá reordenarse mediante un estudo de detalle con suxeición a unhas condicións particulares. O Club Financeiro atópase ordenado pola Norma Zonal 1 Subzona 3 e, no artigo 7.2.1 apartado 3, establécese que a nova edificación non poderá superar os parámetros de posición e forma establecidos na norma zonal de extensión edificatoria en tipoloxía de bloques (Norma Zonal 3), neste caso, 6 alturas.



## MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PXOM/13 REFERENTE Á NORMA ZONAL 8. EQUIPAMENTOS

A modificación puntual correspondente á Norma Zonal 8 determina, con carácter xeral, a eliminación da esixencia de tramitar un estudo de detalle para actuar sobre as parcelas e edificios destinados a equipamento, isto é, a esixencia con carácter xeral resulta innecesaria, pero pode resultar conveniente nalgúns casos e ademais resulta indistinto que a actuación afecte a un equipamento público ou privado.

Na modificación puntual do PXOM ademais de corrixir erros detectados no planeamento vixente, establécense as condicións de edificación nas parcelas de equipamento público e privado. Neste senso, a modificación define a regulación da parcela mínima, altura, número de plantas e condicións relativas á volumetría das edificacións.

O artigo 7.2.8.- NORMA ZONAL 8. EQUIPAMENTOS no documento “Normativa urbanística” da modificación puntual MPX-4/17 NZ-8 establece as seguintes condicións comúns tanto a equipamentos públicos como privados:

### **Artigo. 7.2.8.- NORMA ZONAL 8. EQUIPAMENTOS.**

#### **4.1.-Condiciones comunes.**

*Las parcelas de equipamiento con elementos incluidos en el Catálogo deberán cumplir las normas del Título IV, para la modificación de su parcela, la implantación de usos y las intervenciones en los inmuebles.*

*Las demás parcelas de equipamiento deberán cumplir las normas de uso del Título V y las generales de la Edificación del Título VI de la normativa del PGOM, con las limitaciones que se establecen en los apartados siguientes.*

#### **1. Parcela mínima.**

*A efectos de parcelaciones, reparcelaciones, agregaciones o segregaciones, se establecen las siguientes dimensiones de parcela mínima:*

- *En suelo urbano o planeamientos de desarrollo de suelo urbano, se considerará parcela mínima la de quinientos (500) metros cuadrados, salvo indicación en contra de la normativa sectorial específica.*
- *En suelo urbanizable, cuando los planes parciales remitan a la presente regulación, las superficies serán las señaladas en la normativa sectorial específica o Título V del Plan General, y en su defecto, la de mil (1.000) metros cuadrados.*
- *No se autorizan parcelaciones ni segregaciones por debajo de la parcela mínima establecida.*

#### **2. Altura de pisos y altura global.**

*La altura de pisos será como máximo la establecida en las Normas Generales, salvo disposición en contra de la normativa sectorial de aplicación. La altura global de la edificación tomará como referentes máximos la altura en metros que sea de aplicación según la zona, en los casos en que esté determinada.*

- *Cuando la parcela de equipamiento esté integrada en una manzana, tomará la altura establecida para la manzana y el tramo de calle en que se localice.*
- *En el caso en que resulte obligatorio formular un ED para parcelas colindantes con otras sujetas a dos o más ordenanzas zonales distintas, la altura se establecerá de forma razonada en el estudio de detalle, justificando la integración del edificio en el entorno.*
- *En el caso de parcelas de equipamiento correspondientes a manzanas independientes o aisladas con la calificación exclusiva de equipamiento, la altura máxima y el nº de plantas sobre rasante no podrá superar la media de las alturas establecida para las ordenanzas de su entorno, considerando como tal, el formado por las manzanas edificables con frente directo a la parcela de equipamiento.*

No apartado 2 “Altura de pisos e altura global” establécese que no caso de parcelas de equipamento correspondentes a cuarteiróns independentes o illados, a altura máxima non poderá superar la altura media das alturas establecidas polas ordenanzas das parcelas que se atopan na contorna do equipamento.

Posteriormente, no mesmo artigo do documento relativo á normativa urbanística, distínguense as condicións que deben cumprir os equipamentos de carácter público das dos equipamentos privados. No ámbito do presente PEID atópase un equipamento público e, polo tanto, ademais das condicións establecidas no punto anterior, é necesario dar cumprimento ao apartado seguinte do artigo citado:

#### **4.2.-Equipamientos públicos.**

*Los equipamientos públicos procurarán su integración y adaptación tipológica en la ordenación de la zona en la que se incluyan, pudiendo adaptarse a las condiciones de edificación, estándares y programas correspondientes a su legislación específica.*

*Cuando las condiciones de uso y funcionalidad de una determinada edificación exijan un volumen desproporcionado y fuera de escala en relación a la volumetría de las construcciones del entorno, este se deberá descomponer en varios volúmenes con el fin de procurar una mayor integración en el medio. En todo caso se deberán adoptar las medidas correctoras necesarias para garantizar el mínimo impacto visual sobre el paisaje urbano del entorno. El cierre de la parcela, en su caso, deberá ser tratado como un elemento más de la construcción.*

*Los espacios vacantes de edificación se destinarán a resolver las necesidades de aparcamiento, de acceso viario y, en general, a espacios ajardinados o peatonales, en un mínimo del 50% de la superficie vacante de la parcela.*

No caso de que ambas as modificacións sexan aprobadas, serán de obrigado cumprimento. O presente PEID é compatible con ambas e, por tanto, non haberá interferencias.



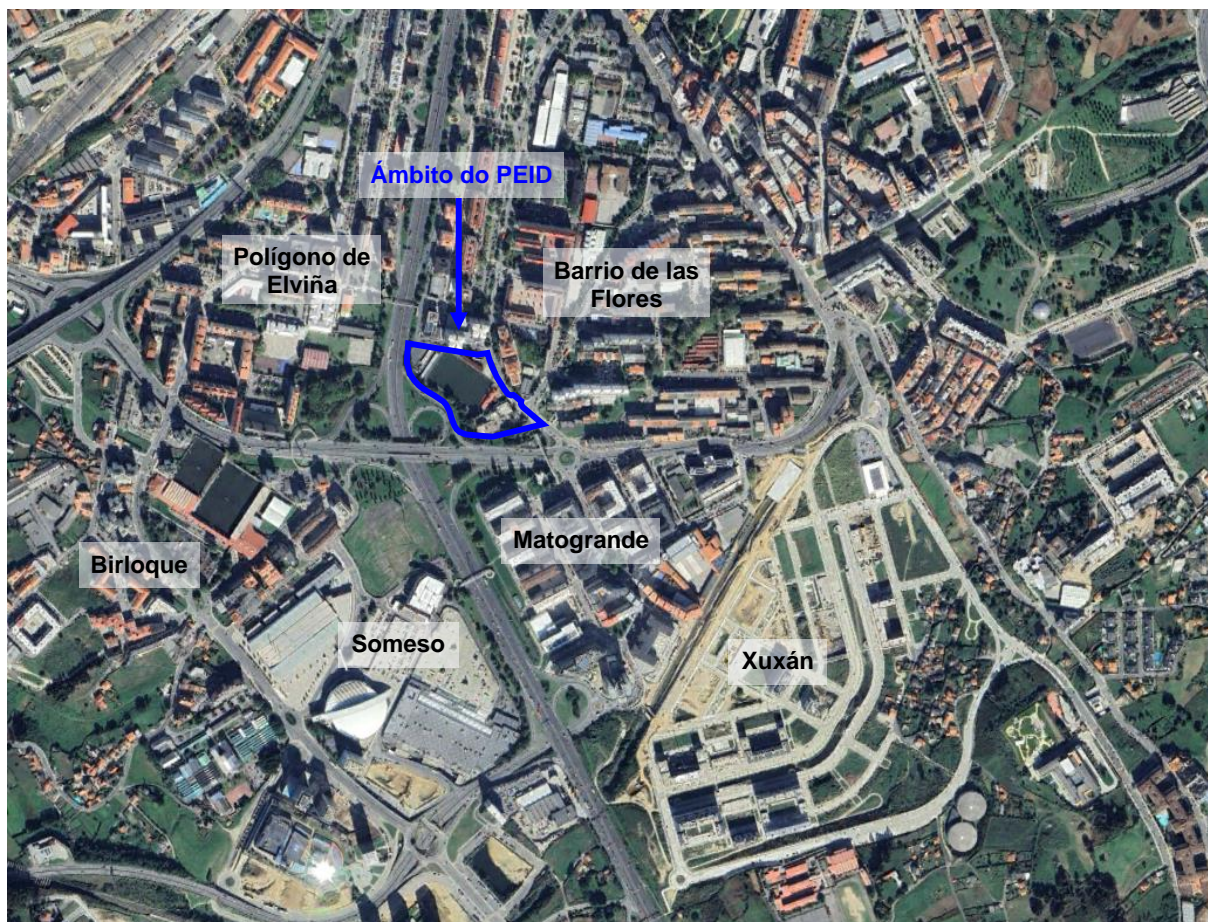
## 6. DIAGNÓSTICO DA SITUACIÓN ACTUAL

O obxectivo do presente Plan Especial é posibilitar o correcto mantemento dos equipamentos existentes así como a implantación dunha dotación de carácter comercial, minimizando o impacto do proceso urbanizador.

No presente apartado tívose en conta os criterios de sustentabilidade ambiental orientativos publicados pola Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático. Así, procédese á diagnose da situación actual, analizando as variables descritas polo citado órgano ambiental, así como as valoradas nos apartados anteriores que ten relevancia e omitindo aqueles que non resultaron relevantes na actuación proposta.

### 6.1. USOS E EDIFICACIÓNS EXISTENTES

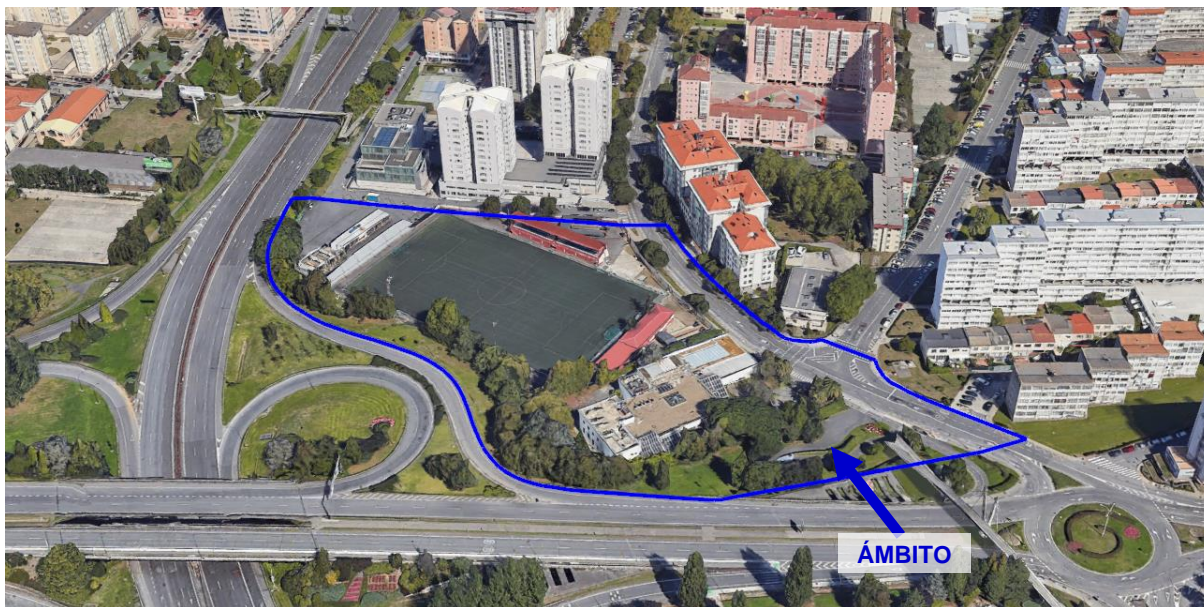
O ámbito atópase nunha das zonas de maior crecemento nas últimas décadas da cidade da Coruña, entre os barrios das Flores, Matogrande, Someso, Elviña e moi próximo ao desenvolvemento de Xuxán (Ofimático), onde a poboación medrou de maneira importante, o que xerou o incremento na demanda de usos dotacionais. A continuación inclúese unha imaxe aérea coa delimitación do ámbito do presente documento.



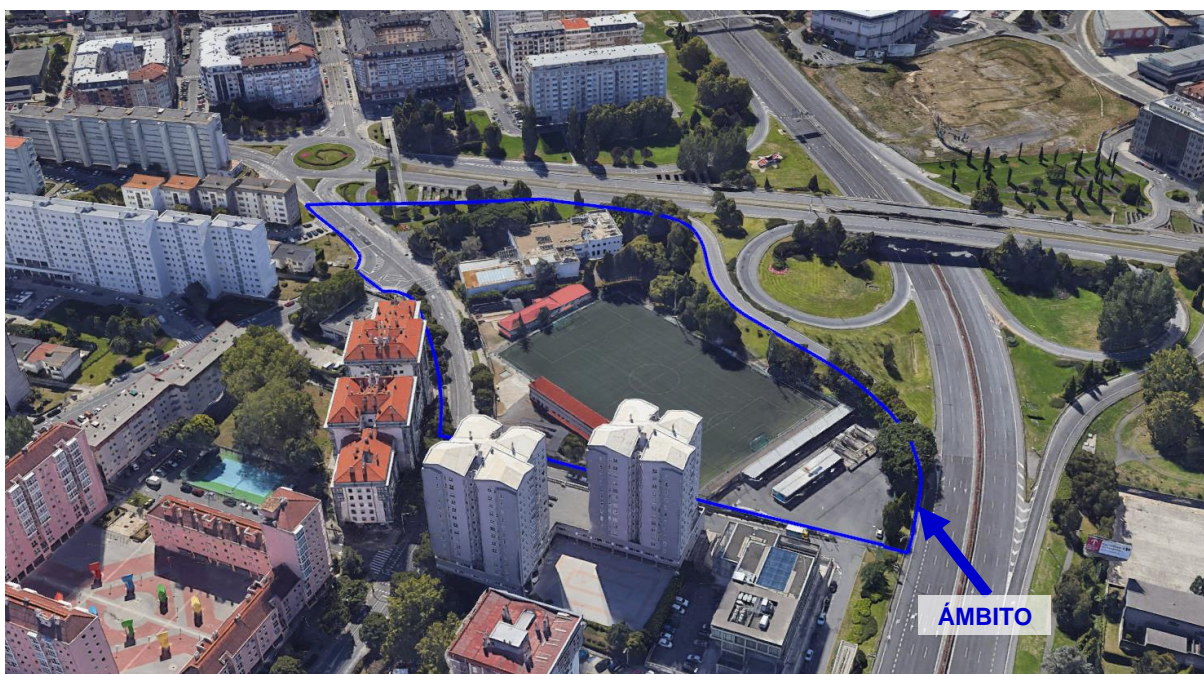


O anterior pon de manifesto a súa posición de privilexio, nunha das zonas mellor comunicadas e de maior presión urbanística da área metropolitana coruñesa, de aí a intensa edificación de carácter residencial que presenta esta zona desde hai anos.

A continuación, se axuntan imaxes do entorno do ámbito.



*Vista do ámbito dende o sur.*



*Vista do ámbito dende o norte.*



Tal e como se observa, o ámbito está inserido nun quínteiro destinado case na súa totalidade a dotacións públicas (infraestruturas de urbanización, parque deportivo, asociación de veciños, espazos libres, e oleoduto), ademais dunha parcela privada con “ordenanza 1(3). Ordenación en bloques”, de uso característico residencial, e que pretende o mantemento da tipoloxía, volume, usos e demais características tipolóxicas que concorren na edificación existente.

A ordenación prevista para o ámbito no PXOM non resulta a idónea, xa que a parcela que ocupa o parque deportivo e a edificación sede da asociación de veciños, atópanse baixo a ordenanza de espazos libres, sendo a ordenanza de equipamentos a máis adecuada para garantir o mantemento e mellora destas dotacións.

Mesmo na parcela do Club Financeiro cualificada coa “Norma Zonal 1. Edificación singular”. Considérase adecuado o desenvolvemento do uso dotación comercial, moi demandado na zona, que si ben está permitido na ordenanza, a finalidade da norma é recoñecer a existencia da edificación singular, coa tipoloxía, volume, usos e demais características tipolóxicas que concorren na edificación singular existente; o que fan inviable a implantación deste uso na parcela, xa que non permite materializar unha edificación adecuada para o servizo da dotación comercial.

O uso característico previsto na Norma Zonal 1 é o residencial, pero esta parcela está ocupada por unha edificación destinada a actividade de ocio e hostalaría. Ademais, a edificación existente atópase nunha situación de abandono, o que propicia que estean a darse casos de ocupacións na mesma, sufrindo casos de incendios e saqueos, coa inseguridade que isto ocasiona. Esta situación está producindo un importante impacto no barrio, xa que a parcela linda con importantes dotacións municipais (o campo de fútbol municipal Víctor Fernández Alonso, e a zona verde a o rodea) e os xardíns que as rodean, ás que acceden diariamente os veciños residentes.

Así mesmo, dado que unha parte da parcela ocupada polo Club Financeiro es titularidade do Concello (concretamente 866 m<sup>2</sup>), actualmente existen problemas de disfuncionalidade na súa xestión, xa que a ordenación non é acorde á necesidades do Concello para esta zona de aumentar o espazo libre lindeiro que rodea o equipamento deportivo.

Considerando os condicionantes urbanísticos e sociais que concorren nesta parcela anteriormente expostos, dado que na zona existe unha importante demanda de dotacións comerciais, e considerando o establecido no artigo 3.f) da Lei 13/2010, do 17 de decembro, do comercio interior de Galicia, que establece como obxectivo “a adaptación da dotación comercial á necesaria ordenación urbanística”, propónse posibilitar o incremento da dotación comercial na parte da parcela actualmente ocupada polo Club Financiero, de titularidade privada.

O anterior pon de manifesto que o obxectivo do presente documento é adaptar a ordenación no seu ámbito ás actuais demandas de usos dotacionais, mellorando as condicións dos residentes nesta zona da cidade.

Por último establecer que, do análise efectuado no No caso de que ambas as modificacións sexan aprobadas, serán de obrigado cumprimento. O presente PEID é compatible con ambas e, por tanto, non haberá interferencias.

## 6.2. MOBILIDADE

Considerando que o obxecto do plan especial é favorecer a implantación dunha dotación de tipo comercial, que poderá incrementar as necesidades de mobilidade na zona, inclúe un diagnóstico da mobilidade.

Neste intre destacar que a actuación proposta no presente documento non implica a necesidade de executar obras nos viarios perimetrais, nin a apertura de outros novos. Con todo, é necesario indicar que as condicións do tráfico existente variarán lixeiramente debido ás modificacións dos usos previstos, xa que inclúese o desenvolvemento dunha zona comercial na parcela onde actualmente desenvólvese uso lecer e hostalería, polo que veranse incrementados lixeiramente os desprazamentos.

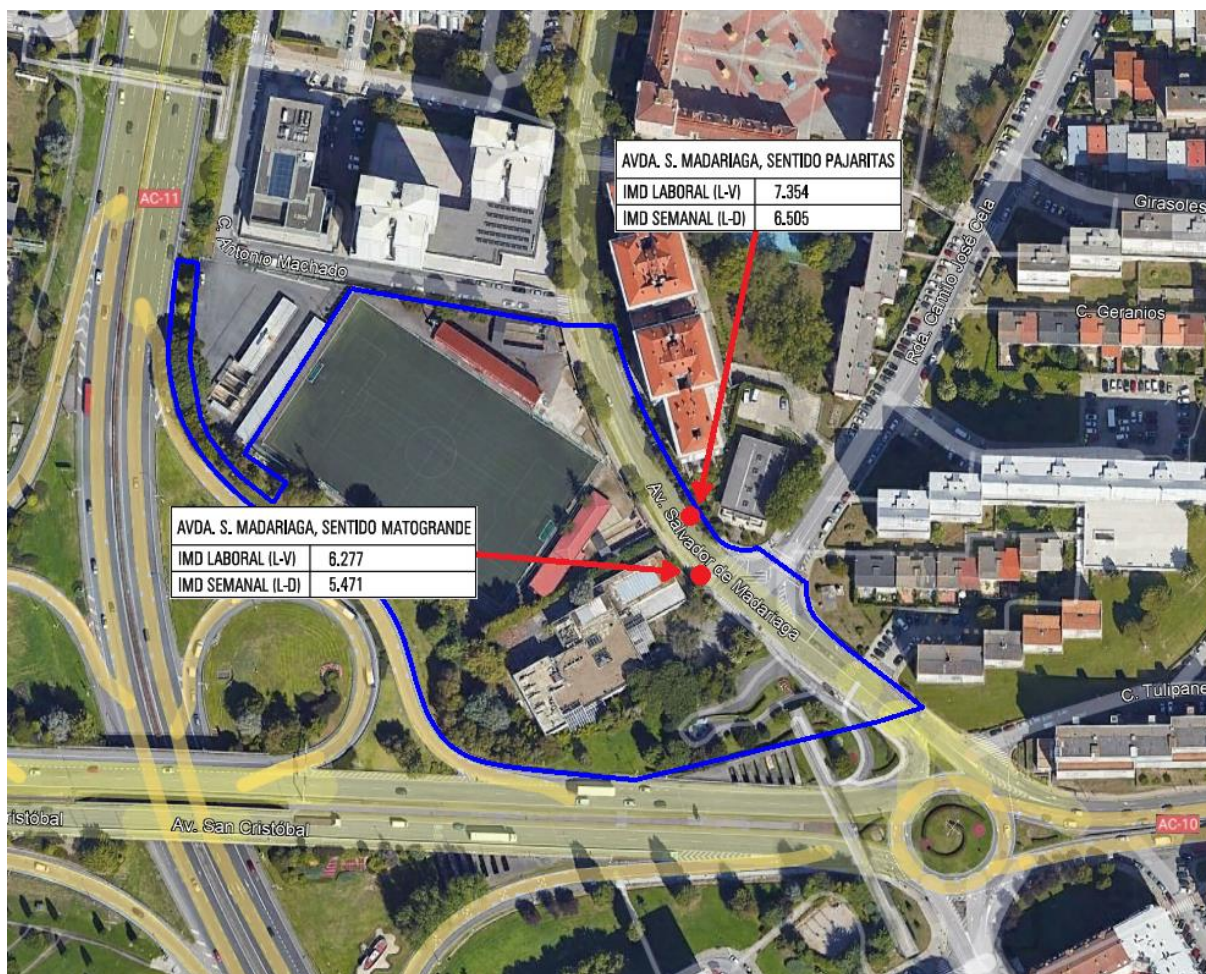
Así mesmo establecer que, dada a escasa entidade da actuación proposta no presente documento de plan, e considerando que o seu ámbito atópase no casco urbano da cidade da Coruña e conta polo tanto cunha ampla oferta de transporte público e itinerarios de transporte sostible, o análise centralizarase nas posibles solucións ao acceso/saída da zona onde desenvolverase o citado uso comercial.

O presente apartado analiza a incidencia da actuación proposta sobre a mobilidade nos viarios circundantes ao ámbito, e ten como obxectivo describir e analizar as actuacións necesarias para asegurar a nova mobilidade xerada polos novos usos propostos no plan.

### 6.2.1. Análise do tráfico actual

Tanto a avenida de San Cristóbal (AC-10) como a avenida Salvador de Madariaga (vial dende o que se accede ao ámbito), contan cun sistema de medición de aforos. Anexo ao presente documento inclúense os datos de aforos de vehículos na AC-10 e na avenida Salvador de Madariaga, proporcionados polo Centro Integral da Mobilidade do Concello da Coruña. A continuación inclúese un esquema resumen dos datos de intensidade media diaria de vehículos no vial de acceso ao ámbito.

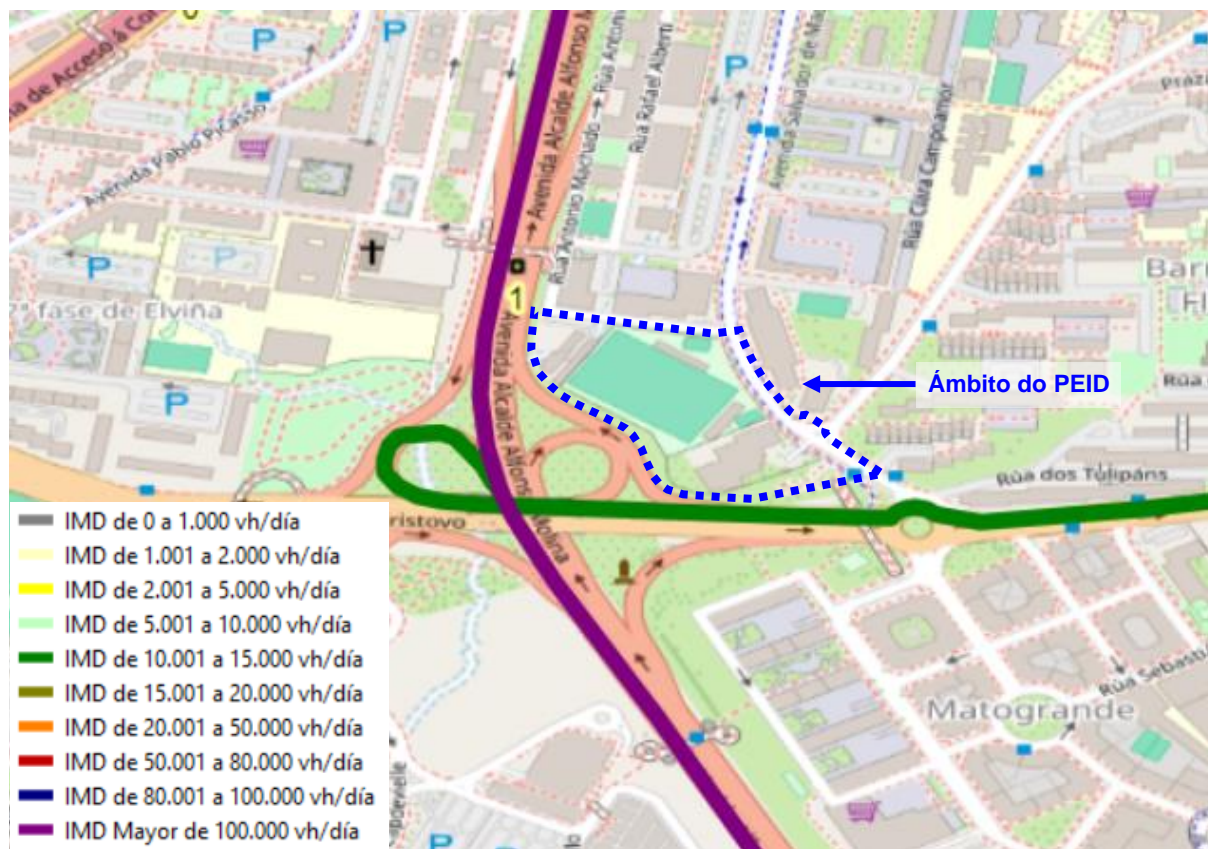




**Intensidade media diaria de vehículos no vial de acceso ao ámbito. Situación actual.**

Da análise dos datos aportados polo Centro Integral da Mobilidade do Concello da Coruña (ver anexo), obtense que os niveis de intensidade media diaria na avda. Salvador de Madariaga alcanzan o seu máximos os días laborais, con 7.354 vehículos, non existindo conxestións na actualidade.

Por outra banda, procedeuse á consulta dos datos do Ministerio de transportes y mobilidade sostible. A continuación inclúese unha imaxe dos mesmos.



Fonte: <https://mapatrafico.transportes.gob.es/2022/>

Tal e como se observa, a avenida Alcalde Alfonso Molina (AC-11) presenta un IMD superior a 100.000 vehículos ao día, xa que se trata do principal acceso á cidade. A este respecto establecer que a parcela de uso comercial presenta acceso desde o vial municipal avda. Salvador de Madariaga, a cal non conflúe coa citada avenida Alcalde Alfonso Molina, polo que non verase afectada polas determinacións do presente documento.

O vial AC-10 presenta un IMD medio, entre os 10.000-15.000 vehículos ao día, e nel conflúe a avenida Salvador de Madariaga nunha rotonda próxima ao ámbito do PEID.

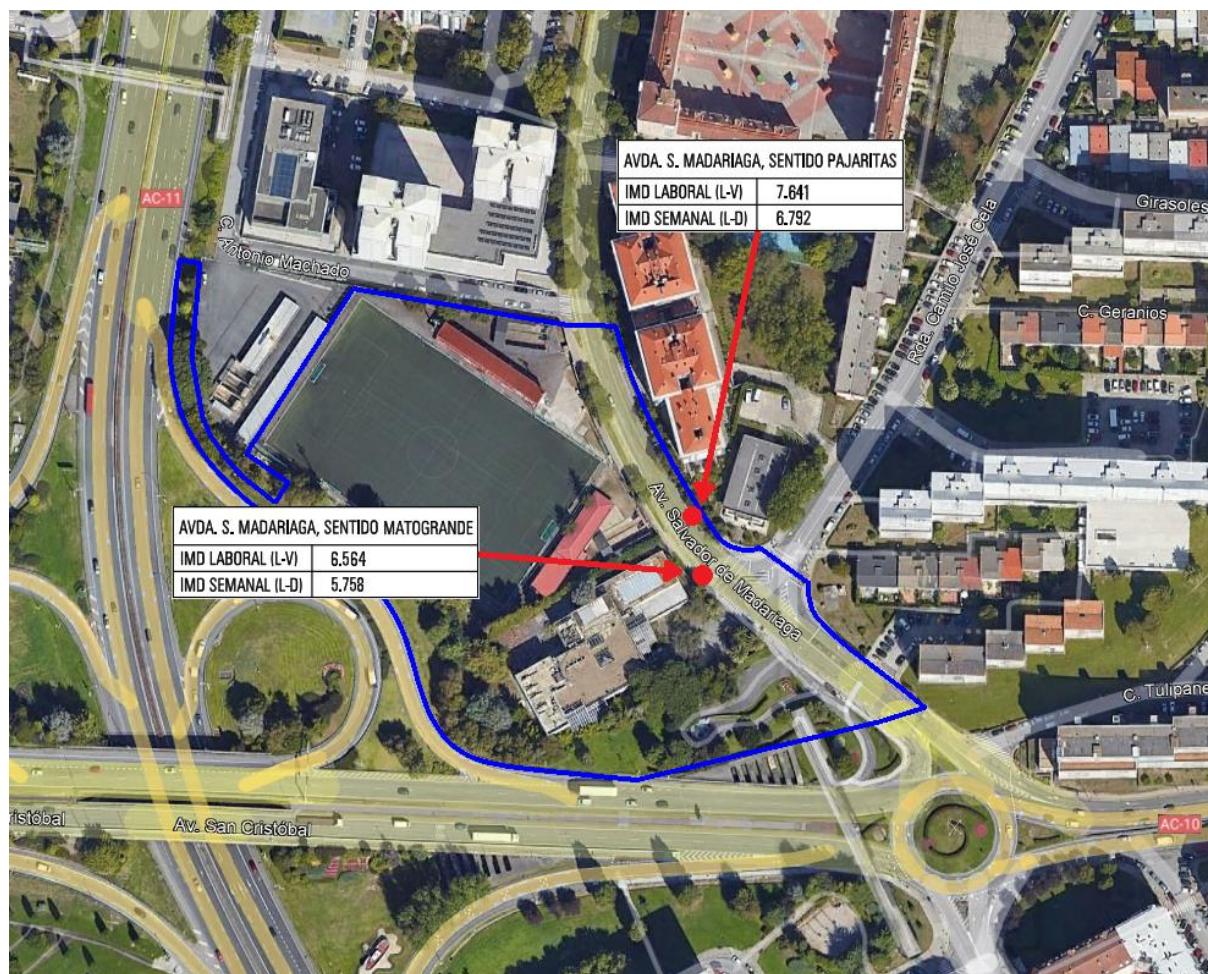
Co anterior, o deseño do acceso á parcela comercial deberá ter en consideración o tráfico existente na próxima AC-10, para o cal deberase adoptar unha solución que non afecte ao tráfico de saída dende a rotonda cara a avenida Salvador de Madariaga.

### 6.2.2. Estimación do incremento do tráfico na zona

Para a estimación do incremento do tráfico na zona estudouse a afluencia de tráfico dun aparcadoiro vencellado a un supermercado semellante (en superficie e tipoloxía) do entorno. Resultou unha afluencia de 287 vehículos/día (considerando unicamente os días laborábeis).

Partindo da hipótese de que a nova parcela comercial terá unha afluencia similar, procedeuse ao cálculo da estimación de aforos na avda. Salvador de Madariaga, para a situación futura de desenvolvemento da parcela comercial, do que resultou o seguinte.





### **Intensidade media diaria de vehículos no vial de acceso ao ámbito. Situación futura.**

Tal e como obsérvase, o incremento do tráfico derivado da implantación da nova parcela comercial non xera o empeoramento do nivel de servizo no vial de acceso.

Co anterior, xustifícase que o ámbito conta cunha rede de comunicacións moi desenvolvida, que posibilita o emprego do transporte alternativo ao vehículo privado, garantindo a mobilidade sustentable, cun adecuado equilibrio entre os distintos sistemas de transporte.

Ademais, o lixeiro aumento do tráfico derivado da proposta de desenvolvemento do uso comercial na parcela onde actualmente desenvólvese uso lecer e hostalería, podería resolverse mediante a modificación da regulación semaforica na intersección da avenida Salvador de Madariaga coa rolda de Camilo José Cela, sen necesidade de modificar a urbanización actual dos viais, e sen afectar ao tráfico de saída da rotonda próxima na intersección da avda. Salvador de Madariaga coa AC-10. Con todo, a sección viaria existente permite a execución dunha rotonda, pero non podería alcanzar un diámetro suficiente como para dar acceso desde ela á nova parcela comercial.

Da análise anterior conclúese que non se considera necesario incluír medidas adicionais ás xa incorporadas na ordenación proposta polo plan, xa que existen alternativas na xestión do tráfico que permiten dar acceso á nova parcela comercial, sen necesidade de modificar a urbanización actual dos viais lindantes.

### 6.3. DOTACIÓN COMERCIAL

Como se expoñe no apartado anterior da caracterización do ámbito “3.3. Dotación comercial”, non existe un establecemento de gran superficie na contorna inmediata do ámbito, as dotacións comerciais máis próximas son da cadea “Gadis”, situándose o máis próximo camiñando a 600 m, na rúa das Orquídeas, bloque 53.

A través da seguinte análise farase un estudo sistemático do mercado concernente á zona onde se situaría a nova actividade comercial, abarcando aspectos coma a situación competitiva dos arredores e os desenvolvementos urbanísticos próximos, en aras de examinar a súa viabilidade e conveniencia dende o punto de vista da oferta de mercado.

De maneira desagregada, no seguinte cadro amósase o cálculo da densidade comercial collendo como referencia as grandes superficies comerciais da área de influencia, e a superficie de cada un en relación co número de habitantes da citada área, arroxoando como resultado unha porcentaxe comparativa de densidade comercial na área de influencia, e na totalidade do casco urbano da Coruña.

CALCULO DENSIDADE COMERCIAL	m²
EROSKI CENTER	2.834
Avda. Monelos, 147	1.470
Enrique Mariñas Romero, s/n Parcela Comercial - Barrio Matogrande	1.364
GADIS	5.288
Orquídeas, 53 - Barrio de Las Flores	259
Avda. Casanova de Eiris, S/N	1.697
Avda. Salvador Madariaga, s/n	1.666
Pintor L. Mosquera - esq. Pablo Picasso - P.I. Elviña Fase 2	1.666
LIDL	1.400
Avda. Monelos - Parque Ofimático	1.400
CARREFOUR EXPRESS	185
Avda. Alcalde Pérez Arda, 47	185
DIA	222
Avda. Monelos, 125-127	222
SUPERCOR STOP&GO	60
Avda. De Monelos, s/n	60
m² de sala de ventas de distribución alimentaria na área de influencia	9.989
Habitantes área de influencia	29.000
Densidade Comercial A Coruña (m²/1000 hab.)	496,39



Densidade Comercial en el área de influencia (m <sup>2</sup> /1000 hab.)	344,45
--	--------

Comparativa zona respecto ao resto da cidade de A Coruña	-30,61%
--	---------

De acordo cos cálculos realizados extraéanse o seguinte:

- A superficie de uso comercial na área de influencia ascende a 9.989 m<sup>2</sup>, polo que considerando unha poboación de 29.838 habitantes obtense unha densidade comercial na área de influencia do PEID é de 344,45 m<sup>2</sup> de superficie comercial de venta ao por menor de bens de consumo por cada 1.000 habitantes.
- A densidade comercial da Coruña corresponde a 496,39 m<sup>2</sup> de superficie comercial de venta ao por menor de bens de consumo por cada 1.000 habitantes.

A comparativa da área de influencia con respecto ao resto da cidade da Coruña evidencia un resultado negativo, en porcentaxe, do -30,61%.

O déficit de superficies comerciais da área de influencia en comparación ao resto da cidade da Coruña ascende ao 30%, dato que é significativamente baixo. Así, o establecemento dunha nova actividade comercial contribúe a rematar ca problemática, ofrecendo á poboación próxima á súa localización unha maior oferta de dotacións comerciais.

Dada a situación de continuo desenvolvemento económico e de poboación, os actuais e novos habitantes precisan satisfacer a súa demanda de adquirir bens e servizos de calidade, a través a implementación dos establecementos coma as dotacións comerciais de gran superficie onde os consumidores poidan acceder a diferentes opcións de compra para os seus fogares. Deste xeito, evítanse tamén outro tipo de problemáticas, como a sobreesaturación das dotacións comerciais xa existentes, onde a oferta de bens e produtos pode chegar a esgotarse de maneira pronta, deixando un baixo grado de satisfacción no cliente que reside na área de influencia, podendo optar estes por afastarse da área de influencia comercial e consumir noutras áreas.

Polo tanto, encamiñado a paliar os efectos negativos da baixa porcentaxe de superficies comerciais na área de influencia, a implantación dunha nova actividade comercial ofrece un servizo esencial que satisfará a demanda dos consumidores, e preséntase como unha novidade, ampliando a oferta e variedade dentro da zona.

Por último facer mención que o desenvolvemento da dotación comercial contribúe a acadar os obxectivos establecidos na lexislación sectorial de aplicación en materia de comercial mercado (Lei 20/2013, de 9 de decembre, de garantía da unidade de mercado; Lei 7/1996, de 15 de xaneiro, de Ordenación do Comercio Minorista), xa que favorece a libre competencia, a garantía y liberdade de mercado, así como facilita a satisfacción das necesidades de compra nunha contorna de proximidade, con especial atención a aqueles cidadáns que por calquera razóns teñen dificultades de desprazamento, cumprindo deste modo tamén coas determinacións da lexislación de aplicación en materia de igualdade.

## 6.4. AFECCIÓNS

### 6.4.1. Aeronáuticas

Tal e como se expoñe no apartado 4.1. Afeccións aeronáuticas, o ámbito do PEID atópase inserido na Zona de Servidumes Aeronáuticas Legais correspondentes ao aeroporto de A Coruña.

As Servidumes Aeronáuticas do Aeroporto da Coruña determinan que a cota das servidumes aeronáuticas no ámbito se define a unha elevación horizontal de 170 m. Tendo en conta que na área de estudo as cotas do terreo varían entre +11 e +15 m sobre o nivel do mar, conclúese que hai cota suficiente para o desenvolvemento proposto.

Por último, ao atoparse a totalidade do ámbito incluído nas zonas e espazos afectados por Servidumes Aeronáuticas legais, a execución do desenvolvemento requirirá previo acordo favorable da AESA.

### 6.4.2. Hidrolóxicas

Tal e como se expoñe no apartado 4.2. Afeccións hidrolóxicas, o ámbito atópase afectado polas zonas de servidumes legais asociadas ao leito do río Monelos e o río Mesoiro

Esta normativa deberá terse en conta en especial no que respecta á regulación da zona de servidume e á zona de policía. Dentro da documentación gráfica do PEID inclúese a delimitación das zonas de protección destas canles. Os leitos e as súas zonas de servidume e policía que se sitúan dentro do ámbito do presente Plan Especial incluíranse dentro de zonas dotacionais públicas na ordenación proposta. Así mesmo, o presente documento deberá ser informado por Augas de Galicia.

### 6.4.3. Estradas

No apartado 4.3. do presente documento descríbese as limitacións dos terreos lindeiros coas infraestruturas presentes na contorna do ámbito do PEID: a estrada AC-11 (titularidade do Estado) e a estrada AC-10 (titularidade do Concello da Coruña).

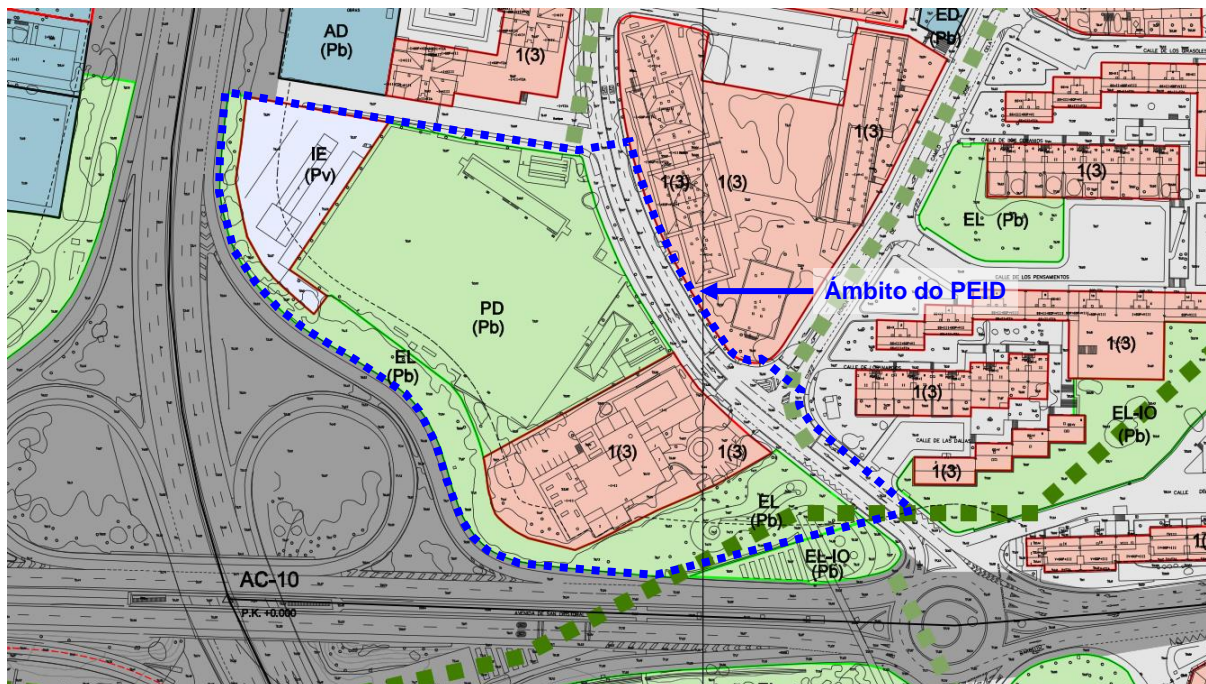
**COMPLETAR**



## 6.5. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

Como descríbese no apartado 5. “Condicionantes urbanísticos”, o ámbito do PEID está formado por cinco zonas-parcelas clasificadas como solo urbano consolidado: a zona deportiva, a parcela de infraestrutura de servizos, a parcela do Club Financiero, a zona verde perimetral a AC-11 e a avda. Salvador de Madariaga.

O ámbito atópase ordenado no PXOM do seguinte modo:



Fonte: PXOM da Coruña. Zonificación. Plano O6. Follas 84-85

En primeiro lugar, ao norte do ámbito detectouse un error na cualificación da parcela de servizos urbanos. Na actualidade atópase coa cualificación IE (Pv), isto é, infraestrutura de servizos privada. Dita parcela é en realidade de titularidade municipal en réxime de concesión, polo tanto, é obxecto do presente plan especial a corrección da súa cualificación como parcela de infraestrutura pública “IE (Pb)”.

En segundo lugar, as condicións da parcela calificada como PD (Pb) parques deportivos públicos establécense no artigo 5.2.6.2, “Clase dotacional de espazos libres” do plan xeral. Dita ordenanza permite a realización de parques deportivos descubertos cunha ocupación máxima do 35% da superficie da parcela, e cubertos cuxa ocupación no exceda o 15% da superficie da parcela. Tamén, existe unha instalación de tipo cultural cuberta (segundo a clasificación do PXOM/13) nun local baixo as gradas do campo de fútbol (sede da asociación de veciños). Analizada a ordenanza, comprobouse que os equipamentos de tipo cultural réxense pola mesma ordenanza que os parques deportivos, permitindo a realización de instalacións culturais cubertas cunha superficie inferior ao 15% da superficie da parcela.

Por outro lado, no artigo 70 do RLSG establécense as condicións das reservas do solo para o sistema de espazos libres e zonas verdes, indicando no seu punto n 7 que permítense nos espazos libres e zonas verdes pequenas instalacións desenvolvidas nunha sola planta, cuxa superficie construída no exceda os 200 m<sup>2</sup> e sexa menor do 5% da superficie do espazo libre no que se sitúan.

A superficie construída do parque deportivo existente na actualidade excede o 35% da superficie da parcela (segundo catastro, 7.547 m<sup>2</sup> construídos nunha parcela de 11.160 m<sup>2</sup> de superficie), e tampouco cumpre as determinacións do RGLS expostas no parágrafo anterior (máximo 200 m<sup>2</sup>), xerando certa inseguridade xurídica.

Polo tanto, considérase necesaria a modificación da cualificación da parcela a Norma Zonal 8 “Equipamentos” co obxectivo de adecuar a súa ordenación aos usos e edificacións actualmente implantados. Neste senso mencionar que foron tidas en conta as determinacións da modificación puntual MPX-4/17 NZ-8 do PXOM en tramitación (fase de aprobación inicial), descrita no apartado 5 do presente documento, garantindo así que, no caso que finalmente se aprobe esta Modificación do PXOM, a nova redacción desta ordenanza é compatible coas edificacións e usos implantados.

En terceiro lugar, a parcela privada destinada a uso residencial atópase rodeada de parcelas públicas destinadas ao uso dotacional de espazo libre. Dita parcela atópase cualificada coa Norma Zonal 1, subzona 3, “NZ-1(3)”, cun uso característico residencial, admitindo como uso alternativo o terciario comercial, nas categorías 1º, 2º e 3º. Na devandita norma zonal, indícase que a edificación deberá cingirse ao volume envolvente e o resto de parámetros da edificación preexistente (altura e edificabilidade).

Por último, existe un espazo libre no sur-suroeste do ámbito cualificado como EL (Pb) zonas verdes públicas. Trátase dun espazo cuxa propiedade e uso é totalmente público.



## 7. OBXECTIVOS DA PLANIFICACIÓN

O obxectivo do presente documento é presentar ante o órgano substantivo (Concello da Coruña), a solicitude de inicio da avaliación ambiental estratéxica simplificada do PEID

Este documento ten a finalidade de establecer a ordenación detallada dunha mazá de solo urbano consolidado, cos obxectivos de incluír o campo de fútbol e a edificación da asociación de veciños dentro dunha ordenanza que mellore as súas condicións de desenvolvemento, posibilitar a implantación dunha nova dotación de carácter comercial e corrixir un error detectado na cualificación da parcela de servizos urbanos.

### 7.1. OBXECTIVOS E PRINCIPIOS XERAIS CONSIDERADOS

Os obxectivos do PEID materializaranse mediante actuacións que teñan en conta os principios de desenvolvemento territorial e urbano sostíbel, acordo co establecido no Texto Refundido da Lei do solo e rehabilitación urbana (RDL 7/2015), propiciando o uso racional dos recursos identificados, e harmonizándoos cos requirimentos da economía, o emprego, a cohesión social, a igualdade de trato e de oportunidades, a saúde e a seguridade das persoas e a protección do medio ambiente.

A este respecto, considerando o análise do medio efectuado, considérase que pódese dar cumprimento ao obxectivo do PEID sen afectar aos recursos presentes. Así, o ámbito atópase no interior do casco urbano da Coruña, sobre solos totalmente antropizados, polo que o seu desenvolvemento non leva consigo unha maior ocupación do solo. Por outro lado, os usos propostos son iguais aos existentes no caso das parcelas dotacionais públicas, ou similares no caso da parcela ocupada polo Club Financiero onde actualmente desenvólvese uso lecer e hostalería e preténdese a implantación dunha dotación comercial, polo que non se prevé o incremento no consumo de recursos. O anterior permite harmonizar o uso racional dos recursos identificados, co:

- A demanda da poboación de maiores dotacións públicas.
- O fomento da implantación de novas actividades económicas, que crean emprego e, polo tanto, melloran a igualdade de oportunidades.

Os únicos elementos de interese detectados no ámbito son o arboredo existente e o Barrio das Flores catalogado no PXOM, polo que a ordenación proposta deberá incorporar a necesidade de salvagarda destes elementos entre as súas determinacións.

Así mesmo, a ordenación terá en conta os principios e criterios da rehabilitación edificatoria e a rexeneración e renovación urbanas establecidos na Lei 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación e de rexeneracións e renovación urbanas de Galicia. Así e tendo en conta o obxectivo do PEID, fomentárase a calidade de vida da cidadanía, a promoción da diversidade, a igualdade e cohesión social, a calidade e a accesibilidade dos espazos públicos, a mestura de usos, admitindo a maior compatibilidade das

actividades produtivas e comerciais co uso residencial, e fomentando o uso sostíbel das edificacións existentes.

O artigos 2 e seguintes da Lei 7/2021, do 20 de maio, de cambio climático e transición enerxética, establecen os principios e obxectivos para a correcta planificación da transición enerxética, moitos dos cales poden ser incorporados ás actuacións de desenvolvemento urbanístico; en especial os referentes ao desenvolvemento sostíbel, redución das emisións de gases de efecto invernadoiro, resiliencia e accesibilidade universal. A ordenación proposta deberá ter en conta estes principios e obxectivos no seu deseño.

O PEID proposto atópase na súa totalidade en solo urbano consolidado da cidade da Coruña, incluída nas DOT dentro da Rexión urbana Ártabra. Nesta zona as DOT establecen, entre outras, as seguintes determinacións excluínas:

*2.1.1. Os espazos urbanos configurados ao redor das cidades de Vigo-Pontevedra e A Coruña-Ferrol conforman as dúas Rexións Urbanas de Galicia.*

*Serán ámbitos para a planificación territorial, de infraestruturas, equipamentos e de servizos aos cidadáns de carácter estruturante.*

*2.1.2. Os espazos urbanos configurados na contorna das cidades da Coruña, Vigo, Santiago, Pontevedra, Ferrol, Ourense e Lugo conformarán cadansúa Área urbana, o que configurará o sistema de grandes cidades de Galicia. Serán ámbitos para a execución, partindo de criterios de flexibilidade e voluntariedade, de políticas coordinadas de xestión pública dos servizos comunitarios de incidencia directa na calidade de vida dos cidadáns.*

*2.1.3. A Xunta de Galicia poderá formular un Plan territorial integrado (PTI) para cada unha das Rexións urbanas, así como para cada unha das dúas Áreas urbanas da Coruña, Vigo, e das áreas urbanas de Santiago de Compostela, Pontevedra, Ferrol, Lugo e Ourense, co obxecto de ordenar os elementos e criterios de carácter supramunicipal.*

Con todo, a ordenación prevista no PEID cumprirá estas determinacións.

O presente documento incorpora os criterios definidos nas Directrices da Paisaxe de Galicia que lle resultan de aplicación. A este respecto as Directrices establecen, no caso dos plans de desenvolvemento, o estudo da 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. Neste sentido establecer que tendo en conta que o ámbito xa está edificado e atópase na confluencia de dous importantes infraestruturas de comunicación, as estradas AC-10 e AC-11, non presenta características o elementos da paisaxe que poidan verse afectados pola actuación proposta. O documento inclúe o Estudo da paisaxe e da paisaxe urbana como anexo á memoria xustificativa.

A ordenación que contén o PEID posibilita o desenvolvemento da dotación comercial, atendendo os fins e principios establecidos do artigo 3 da Lei 13/2010, de 17 de decembro, do comercio interior de Galicia. Así, o PEID incorpora na ordenación urbanística a dotación comercial demandada polos residentes, cumprindo os fins da devandita lei.



Por último mencionar que o artigo 65 da LSG establece as condicións nas que os plans especiais poden modificar a ordenación establecida no PXOM. A este respecto establecer que:

- O plan proposto mellora substancialmente a ordenación urbanística vixente xa que, no caso da parcela destinada a usos deportivos e sociais, atópase ordenada como espazo libre, impedindo o seu correcto desenvolvemento, situación que se corrixe no plan ao ordenala como equipamento; e a parcela destinada no PXOM a uso residencial propónse destinala a uso comercial, incorporando un uso necesario na zona. Ademais, auméntase a superficie efectiva de zonas verdes.
- O plan non afecta as determinacións de carácter xeral do PXOM, e unicamente afecta a solo urbano consolidado

## 7.2. OBXECTIVOS ESPECÍFICOS

A finalidade da ordenación proposta é establecer un deseño urbanístico que cumpra cos seguintes obxectivos:

- Mellorar o contexto urbano, mediante a implementación dunha ordenación que considera a seguridade, salubridade e accesibilidade do seu ámbito, mellorando a súa calidade e integrándoo socialmente, previndo na zona os equipamentos, espazos libres e servicios solicitados.
- Favorecer e fomentar a dinamización económica, e a ocupación das edificacións baleiras e en desuso, substituíndo o uso residencial previsto na edificación do Club Financiero polo demandado uso comercial.
- Mellorar a calidade e a funcionalidade das dotacións existentes ao servizo dos cidadáns, establecendo unha ordenanza para os equipamentos deportivos e a edificación de uso social adecuada para o seu correcto desenvolvemento, fomentando a eficiencia económica e ambiental do conxunto.
- Favorecer a localización de actividades económicas xeradoras de emprego estable.
- Garantir a accesibilidade universal dos cidadáns ás dotacións, prevendo itinerarios adecuados.
- Garantir a mobilidade sustentable, cun adecuado equilibrio entre os distintos sistemas de transporte. O viario do ámbito (a avenida Salvador de Madariaga) xa conta nun viario con carril bici, paseo peonil e unha parada de transporte público, polo que a actuación posibilita o emprego do transporte alternativo ao vehículo privado.
- Integrar no tecido urbano o uso equipamento e o comercial, ambos usos compatibles coa función residencial, contribuíndo ao equilibrio da cidade, favorecendo a diversidade de usos, a aproximación das dotacións á poboación residente, así como a cohesión e a integración social.

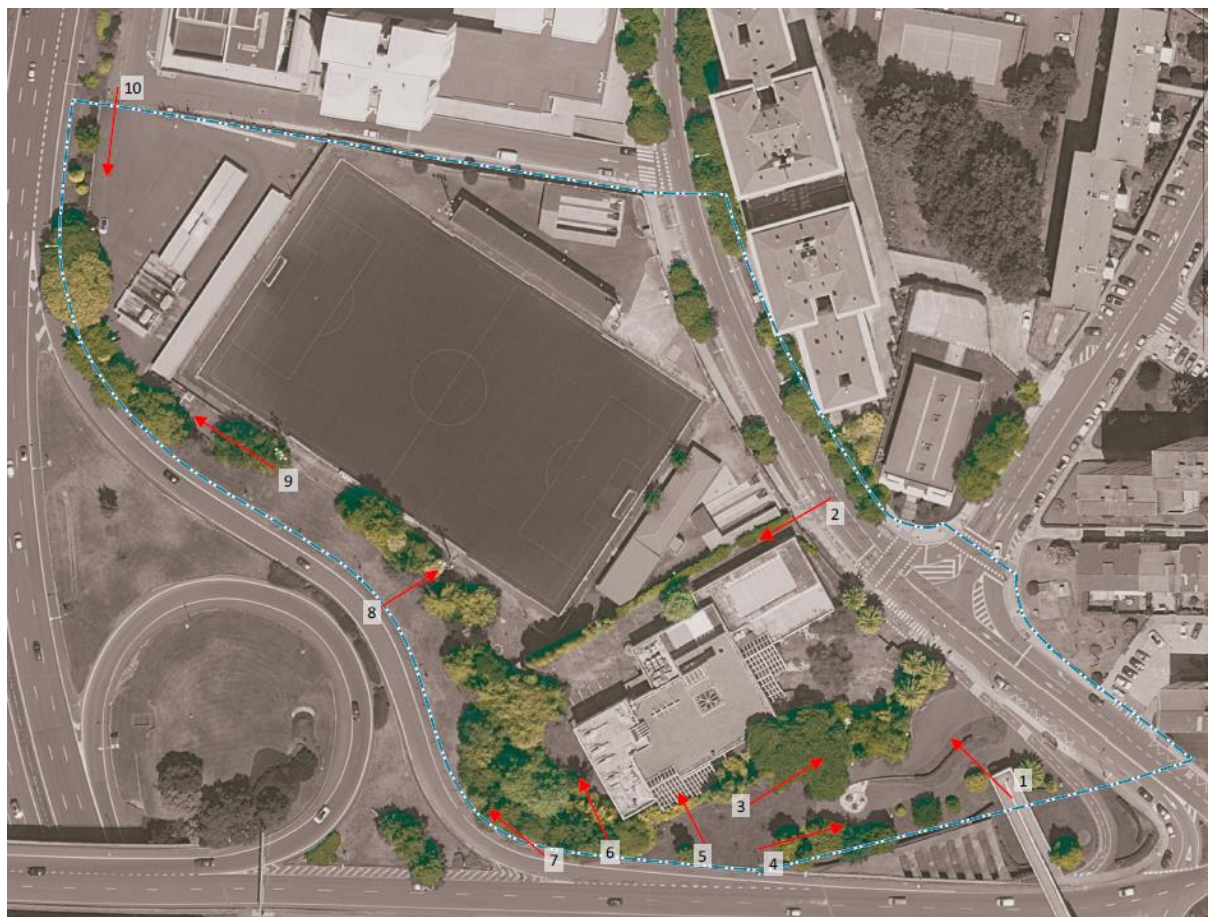
- Fomentar o mantemento dos equipamentos existentes, mediante o establecemento dunha ordenanza que posibilita a súa mellora, contribuíndo á eficiencia enerxética e o adecuado uso dos recursos.
- Delimitar unha nova dotación de titularidade privada de carácter comercial, xustificando o interese público da devandita implantación.
- Establecer as condicións de ordenación necesarias para garantir o bo funcionamento da dotación, así como para cumprir da normativa sectorial de aplicación.
- Definir unha ordenación que se adapte á topografía existente, minimizando os movementos de terras e integrando a edificación nas súas cotas de implantación.
- Respetar as afeccións existentes no ámbito (estradas, transporte de enerxía, augas, aeroporto), así como os posibles riscos existentes.
- Buscar unha solución sostible na súa tripla vertente: social, económica e ambiental.
- Corrixir o error na cualificación da parcela de servizos urbanos de titularidade municipal.

### 7.3. OBXECTIVOS AMBIENTAIS PROPOSTOS

Os obxectivos ambientais propostos céntranse fundamentalmente en dous aspectos:

- Establecer un deseño para a nova ordenación xunto coas medidas necesarias, que posibiliten a materialización dos obxectivos establecidos, favorecendo a súa integración ambiental e paisaxística na contorna en que se sitúa.
- Perseguir a adaptación á topografía da ordenación que se propoña; en especial no que respecta á integración da edificación na morfoloxía do terreo. Así como deseñar unha solución urbanística que permita o mantemento do arboredo existente de interese, na maior medida posible.
- Integrar na nova proposta de ordenación os elementos valiosos da paisaxe e a vexetación detectados, así como o mantemento da vexetación de interese existente, contribuíndo á súa posta en valor.





Fonte: PINFS\_05ARB

## 8. DESCRIPCIÓN DAS ALTERNATIVAS PROPOSTAS

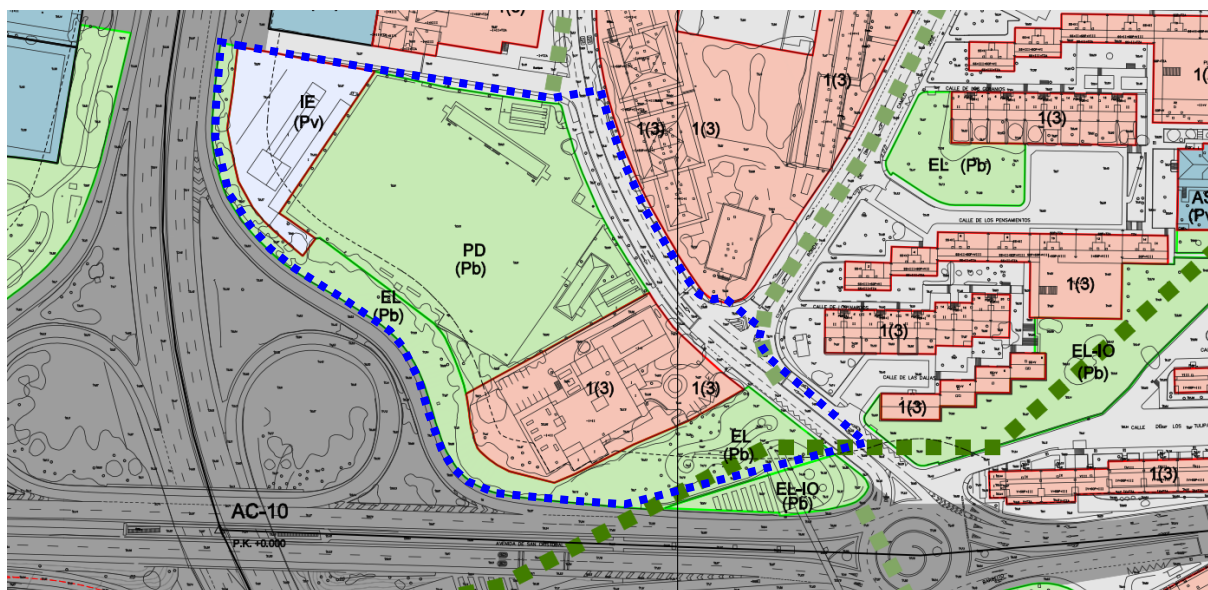
Para alcanzar os obxectivos fixados analizáronse dúas alternativas de actuación, ademais da alternativa 0 ou de non actuación. Estas alternativas son valoradas baseándose na integración dos obxectivos no plan, e sempre considerando criterios de sustentabilidade, entendida esta baixo as súas tres vertentes: sustentabilidade ambiental, sustentabilidade social e sustentabilidade económica.

A continuación inclúese a descrición das tres alternativas consideradas, analizando a súa integración nesta zona concreta do termo municipal no que existe un importante desenvolvemento urbanístico de carácter residencial, que leva consigo unha importante demanda de equipamentos comerciais.

### 8.1. ALTERNATIVA 0. PLAN XERAL EN VIGOR

A alternativa 0 ou de non actuación consiste en manter as condicións fixadas no Plan Xeral para a zona, sen realizar ningún tipo de intervención. Así a ordenación prevista para o ámbito sería a derivada da aplicación das previsións do Plan Xeral en vigor.

O ámbito atópase ordenado no PXOM do seguinte modo:



Fonte: PXOM da Coruña. Zonificación. Plano 06. Follas 84-85

Tal e como se observa, o âmbito do PEID está formado por cinco zonas-parcelas classificadas como solo urbano consolidado, segundo se desagrega na seguinte táboa.

ALTERNATIVA 0 - ESTADO ACTUAL				
Parcela	Uso	Ordenanza	Superficie	Edificabilidade
Zona deportiva	Equipamento PB deportivo	EL	11.160 m <sup>2</sup>	7.547 m <sup>2</sup> e
Zona verde perimetral á AC-11	Espazo libre	EL	5.387 m <sup>2</sup>	
Club Financiero	Residencial	1(3)	4.751 m <sup>2</sup>	3.042,05 m <sup>2</sup> e
Infraestruturas de servizos	Estación de servicio	IE	2.629 m <sup>2</sup>	714 m <sup>2</sup> e
Avda. Salvador de Madariaga	Viario	ICV	3.633 m <sup>2</sup>	
TOTAL			27.560 m <sup>2</sup>	11.303 m <sup>2</sup> e

Como vemos, o ámbito está inserido nun quínteiro destinado na súa maior parte a dotacións públicas (infraestruturas de urbanización, parque deportivo, asociación de veciños, espazos libres, e oleoduto), ademais dunha parcela cualificada coa Norma Zonal 1, subzona 3, “NZ-1(3)”, cun uso característico residencial, admitindo como uso alternativo o terciario comercial, nas categorías 1º, 2º e 3º.

Esta cualificación do solo non resulta a idónea, xa que a zona deportiva (parcela que ocupa o parque deportivo e a edificación sede da asociación de veciños), atópanse baixo a ordenanza de espazos libres, sendo a ordenanza de equipamentos a máis adecuada para garantir o mantemento e mellora destas dotacións.

Por outro lado, a ordenanza Norma Zonal 1, subzona 3, “NZ-1(3)” permite a instalación do pretendido uso comercial na parcela ocupada polo Club Financiero, pero dado que unha parte da mesma es titularidade do Concello, manteríase a actual situación de disfuncionalidade na súa xestión. Ademais, incluírase nesta ordenanza NZ-1(3) unhas condicións particulares para o seu desenvolvemento, a fin de posibilitar a edificación dun novo edificio mantendo sobre rasante a edificabilidade actual materializada, isto é 3.042,05 m<sup>2</sup>, e permitindo materializar nas plantas sotas máis superficie construída para usos non computables ao servizo da dotación comercial.

Co anterior, o mantemento da ordenación actual levaría consigo a imposibilidade de desenvolvemento das dotacións demandadas e, con elo, a persistencia da problemática do ámbito.

### 8.1.1. Acceso/saída á zona de uso comercial. Estado actual

A parcela comercial atópase na intersección entre a avenida de Salvador de Madariaga e a rolda de Camilo José Cela. Esta intersección resólvese mediante unha intersección en “T” con regulación semafórica. A sección transversal da avda. Salvador de Madariaga organízase da seguinte maneira:

- Ao norte da intersección conta con dous carrís de circulación en sentido sueste (cara a Matogrande) e un en sentido noroeste, carrís bici unidireccionais por cada marxe e beirarrúas.
- Ao sur da intersección está formada en sentido sueste por dous carrís de circulación, carril bici bidireccional e beirarrúa e en sentido noroeste por dous carrís, un pasante e o outro segregado para virar cara á rolda de Camilo José Cela e beirarrúa.

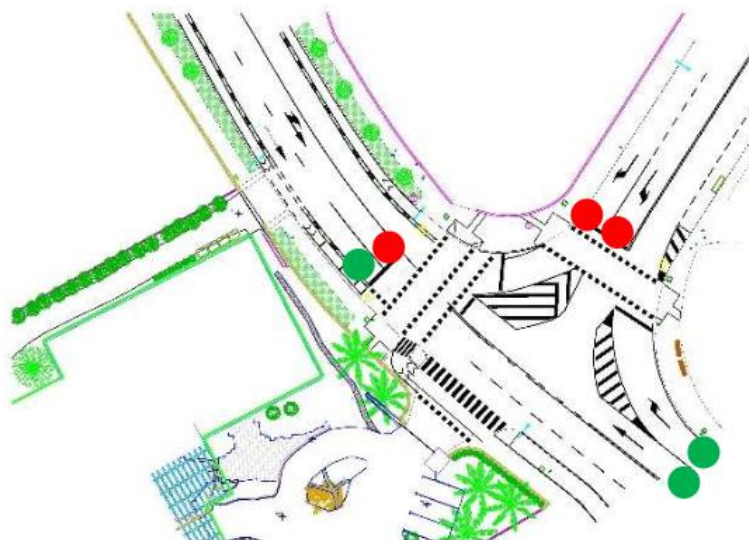


Esta segregación de carrís supón a necesidade de realizar un trenzado aos vehículos que acceden desde a glorieta da avenida San Cristóbal, para posicionarse no carril que permite continuar por Salvador de Madariaga ou o que permite acceder á rolda de Camilo José Cela.

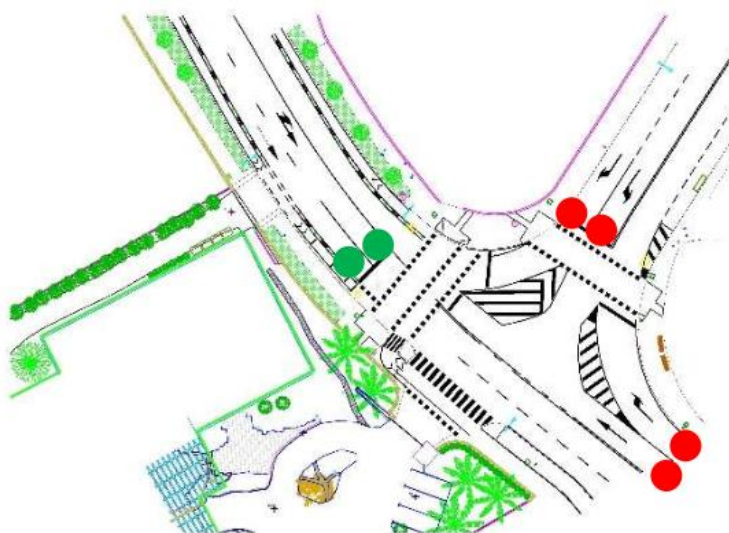
A regulación semafórica prodúcese cos seguintes ciclos:

- Ciclo 1: Verde para circulación en ambos os sentidos en Salvador de Madariaga e xiro cara a Camilo José Cela dos procedentes do sueste. Rojo para o resto.

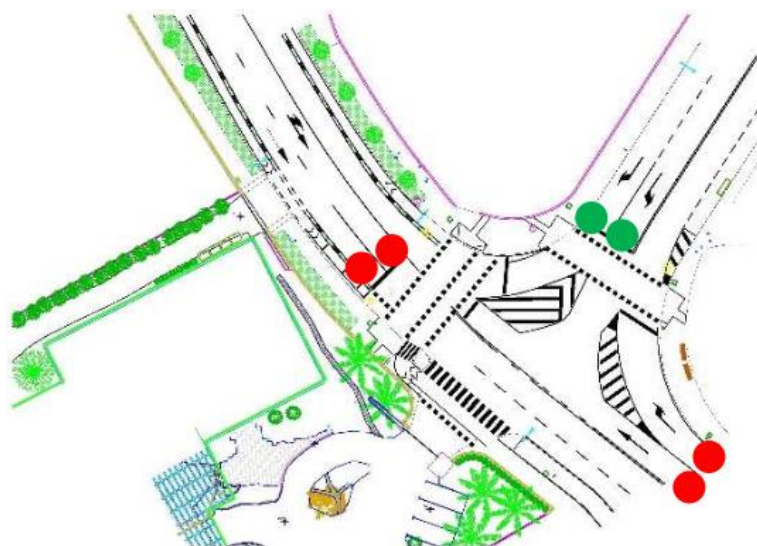
Aínda que o carril esquerdo en sentido sueste ten continuidade, unha situación dun vehículo esperando para virar á esquerda cara a Camilo José Cela supón o non poder usar devandito carril para continuar por Salvador de Madariaga.



- Ciclo 2: verde para circulación por Salvador de Madariaga en sentido sueste e para xiro cara á esquerda en sentido Camilo José Cela, e vermello para o resto.



- Ciclo 3: verde para incorporación a Salvador de Madariaga desde Camilo José Cela e vermello para a circulación de Salvador de Madariaga



Cabe destacar que o xiro cara á esquerda para acceder á parcela do actual centro financeiro dos vehículos que circulan por Salvador de Madariaga en sentido norte, está actualmente permitido, debendo esperar os vehículos no carril existente a que non veña tráfico en sentido contrario para poder realizar esta manobra e paralizano durante ese tempo o tráfico en sentido norte.

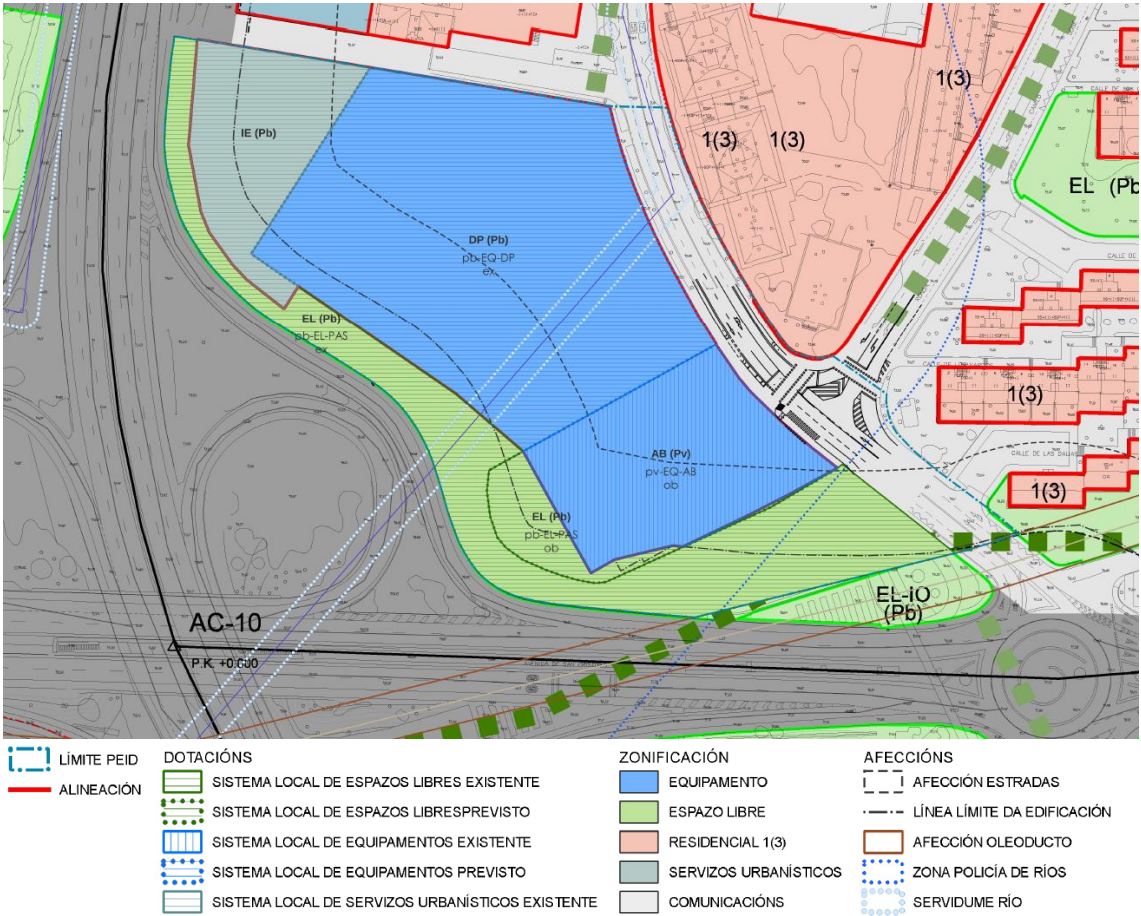
Durante o ciclo 3 permitiríase o acceso á parcela do tráfico procedente de Camilo José Cela. Tamén está permitida a incorporación cara ao norte dos vehículos que acceden desde esta zona sen ningunha regulación semaforica.

## 8.2. ALTERNATIVA 1

A primeira alternativa de actuación que se propón consiste na modificación do uso dotacional-espazo libre da zona deportiva (parcela actualmente ocupada polo parque deportivo e a edificación sede da asociación de veciños), polo uso dotacional-equipamento, para posibilitar o desenvolvemento e mellora destas dotacións. A súa delimitación é coincidente coa superficie realmente ocupada na actualidade polo equipamento, alcanzando unha superficie de 10.999 m<sup>2</sup>. O resto da parcela (162 m<sup>2</sup>) manteríase na ordenanza de espazos libres.

Por outra banda, esta alternativa ordena a parcela onde se atopa o Club Financiero como dotación comercial, baixo a ordenanza 8 do PXOM na categoría de equipamentos privados de abastecemento (na actualidade se encontra cualificada coa Norma Zonal 1, subzona 3, "NZ-1(3)", cun uso residencial admitindo como uso alternativo o terciario comercial, nas categorías 1º, 2º e 3º); exceptuando a superficie titularidade do Concello da Coruña que ordénanse como espazo libre ampliando con elo as zonas verdes perimetráis á AC-11. Este cambio de uso propicia as sinerxias entre as dotacións públicas.

A continuación se inclúe a imaxe do plano de ordenación proposto:



Fonte: Plano de Alternativa 1. AAE\_03ALT1.1

A continuación inclúese a táboa resumen da ordenación prevista como alternativa 1.

ALTERNATIVA 1				
Parcela	Uso	Ordenanza	Superficie	Edificabilidade
Zona deportiva	Equipamento PB deportivo	EQ-DP	10.999 m²	7.547 m²e
Zona verde perimetral á AC-11	Espazo libre	EL	6.414 m²	
Club Financiero	Equipamento PV abastecemento	EQ-AB	3.885 m²	3.042 m²e
Infraestruturas de servizos	Estación de servizo	IE	2.629 m²	714 m²e
Avda. Salvador de Madariaga	Viario	ICV	3.633 m²	
TOTAL			27.560 m²	11.303 m²e

Como pódese apreciar, a primeira opción estudada mellora a ordenación dos equipamentos existentes na zona deportiva, mediante o establecemento dunha ordenanza de equipamentos na categoría de equipamentos múltiples que posibilita a súa mellora, contribuíndo á eficiencia enerxética e o adecuado uso dos recursos. Na zona ocupada polo Club Financiero prevese a categoría abastecemento. A este



respecto, o PXOM recolle no artigo 5.2.2 da súa normativa os usos previstos, e dentro da categoría de equipamentos incorpora os seguintes:

*Dotacional: - Equipamiento: - Administrativo*  
*- Instalaciones militares*  
*- Bienestar social y asistencial*  
*- Deportivo*  
*- Docente*  
*- Cultural*  
*- Religioso*  
*- Sanitario*  
*- Abastecimiento*  
*- Contingencia*

Na parcela onde atópase o Club Financiero, adapta a aliñación da parcela á liña límite da edificación establecida no PXOM e, co fin de lograr unha forma mais funcional dos espazos libres existentes, parte desta parcela ordénase como espazo libre (en concreto 866 m<sup>2</sup> na zona suroeste) para manter desta forma a continuidade co entorno existente e facilitar o seu uso, pretendendo eliminar o actual carácter de residual do espazo libre perimetral á AC-11 (avenida Alcalde Alfonso Molina). Na zona actualmente ocupada polo Club Financiero que non se destina a aumentar a superficie de espazos libres públicos, o uso previsto será o de abastecemento, definido na propia normativa do PXOM do modo seguinte:

*Abastecimiento (AB). Se incluyen los edificios mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población, tales como mercados de abasto y centros de comercio básico.*

Esta alternativa contribúe a acadar os obxectivos establecidos, xa que permite mellorar as condicións de desenvolvemento das dotacións públicas existentes (os equipamentos e os espazos libres), establecendo unha ordenanza máis adecuada ás edificacións e usos existentes.

Tamén posibilita a implantación da dotación comercial pretendida á vez que elimina os problemas de disfuncionalidade na xestión da parcela ocupada polo Club Financeiro, ao destinar a superficie propiedade do Concello ao aumento da zona verde existente, contribuíndo a súa vez á mellora da funcionalidade e conectividade das dotacións públicas existentes.

Por outro lado, na parcela do Club Financeiro prevese manter a superficie edificable existente na actualidade, polo que a ocupación do solo e o volume edificable sería coincidente co existente, mantendo as actuais condicións de contorno.

A continuación analízanse catro alternativas de acceso ao equipamento para a alternativa 1, considerando que a ordenación do solo das mesas mantense igual.

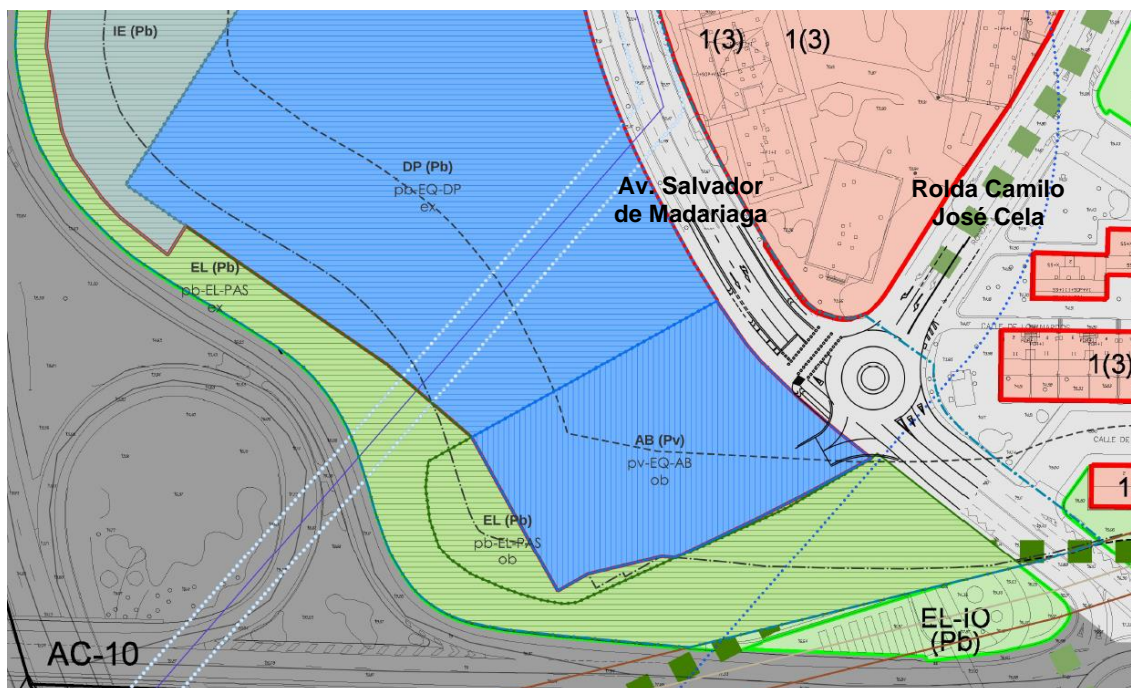
### ALTERNATIVA 1.1

Con respecto a alternativa 0, onde mantense o estado actual de accesos, pódese engadir un ciclo semaforico que permitise realizar o xiro á esquerda para acceder á zona comercial, detendo o tráfico procedente do norte. Presenta a vantaxe de que se habilita un espazo de tempo en que se garante que se pode realizar este movemento aínda que, a existencia dun único carril en sentido norte, non permite

poñer o semáforo cara á esquerda en vermello durante o ciclo 1, debido a que afectaría o tráfico pasante, polo que tería que manterse en ámbar permitindo o xiro con tráfico de fronte como na actualidade.

### ALTERNATIVA 1.2

Nesta alternativa propónse a execución dunha rotonda na intersección da avda. Salvador de Madariaga coa rolda Camilo José Cela desde a cal podería darse acceso directo á parcela comercial. A continuación inclúese un esbozo da posible solución desta intersección coa referida rotonda.



Fonte: Plano de Alternativa 1. AAE\_03ALT1.2. Glorieta

As interseccións de tipo circular teñen a vantaxe de que facilitan as incorporacións das distintas vías que acceden a ela, e permiten evitar os xiros á esquerda. Con todo, existen algunhas limitacións de espazo para a implantación dunha glorieta nesta intersección, para alcanzar os diámetros que serían óptimos para conseguir unha completa funcionalidade.

No espazo dispoñible poderíase expor unha glorieta de diámetro 24 m, que permitiría a realización de todos os movementos posibles entre a avda. Salvador de Madariaga e a rolda Camilo José Cela, así como realizar con facilidade o acceso ao aparcamento da nova parcela comercial. Con todo, é precisamente esta falta de espazo para alcanzar diámetros maiores, o que imposibilita a incorporación dos usuarios que saen do supermercado á mesma, debendo incorporarse á propia avda. Salvador de Madariaga en sentido sueste, facendo uso da glorieta da adva. San Cristóbal para poder cambiar de sentido e circular cara ao noroeste.

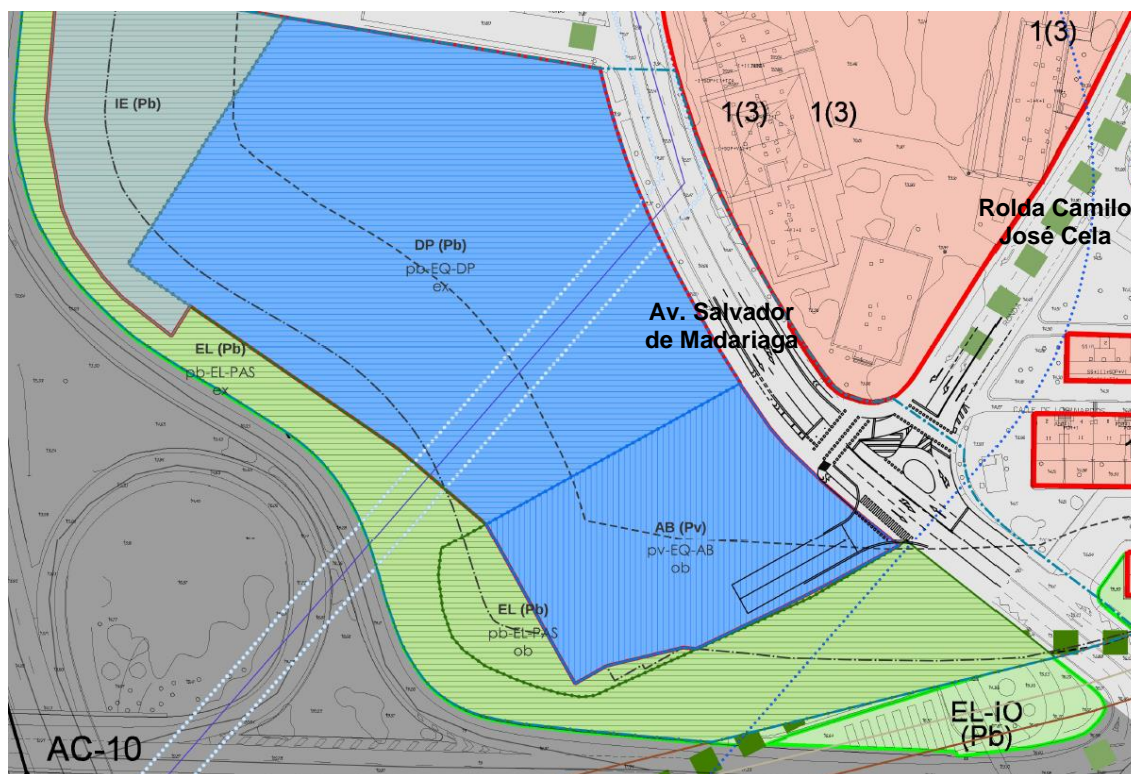
Avaliouse a posibilidade de realización dos movementos máis desfavorables da glorieta por parte dun autobús, comprobando que serían posibles, tal e como amosa a imaxe seguinte.



*Análise de xiro dun autobús na rotonda.*

### ALTERNATIVA 1.3

Nesta alternativa propónse solucionar o acceso á parcela a través dunha semi-rotonda que non paralice o tráfico de Salvador Madariaga cando se quere entrar ao Club Financeiro. A continuación inclúese un esbozo da posible solución desta intersección coa referida rotonda.



*Fonte: Plano de Alternativa 1. AAE\_03ALT1.3. Semi-rotonda*

Observase que esta solución na intersección ten o mesmo inconveniente que a solución anterior, respecto da limitación de espazo para a súa execución.

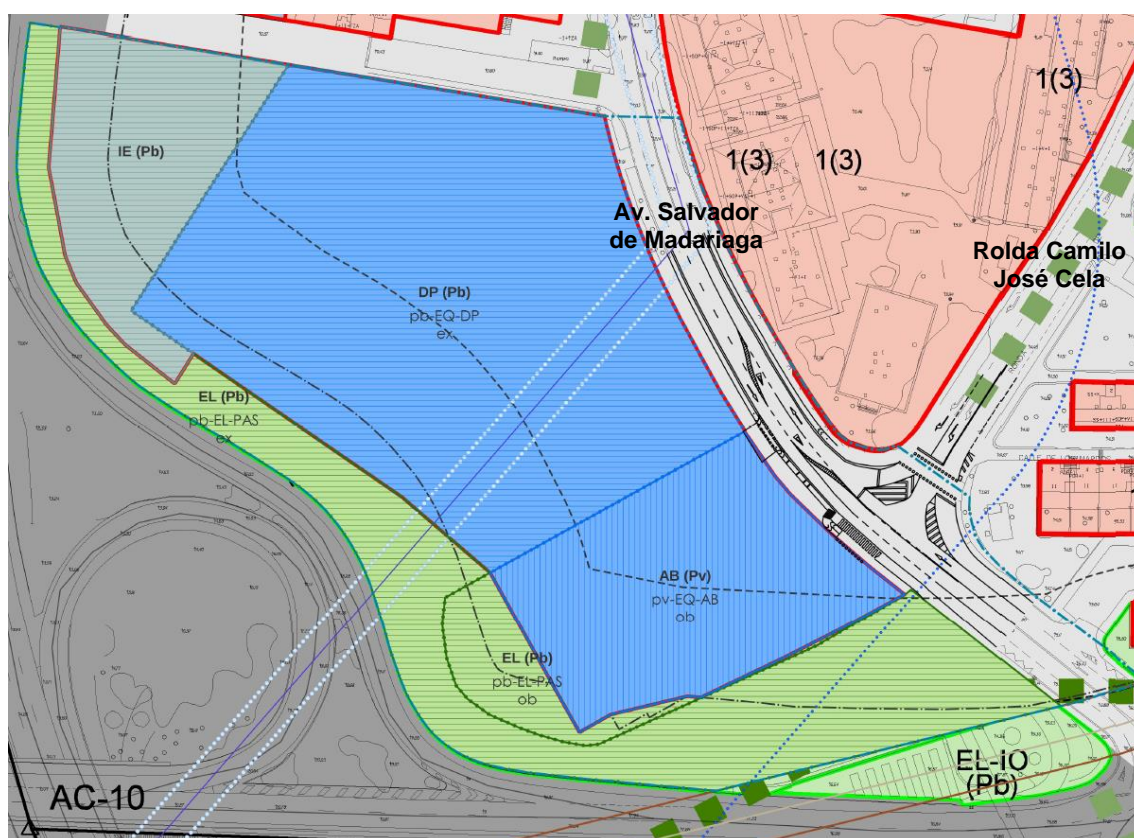


## ALTERNATIVA 1.4

Neste caso, propóñese cambiar a localización do acceso, situándoo ao norte, no límite da parcela do Club Financeiro co campo de fútbol. Así, preténdese reducir o tráfico no cruzamento da avenida Salvador de Madariaga e a rolda Camilo José Cela, e xerar unha vía de incorporación que permita o xiro á esquerda na avenida Salvador de Madariaga sen afectar ao tráfico existente. Deste xeito, lograse un tráfico fluído e continuo.

A continuación inclúese un esbozo da posible solución desta intersección coa referida rotonda.

Observase que esta solución na intersección ten o inconveniente de que, a posibilidade de realizar un número elevado de cambios de dirección nunha distancia tan pequena, xera problemas de seguridade viaria.



Fonte: Plano de Alternativa 1. AAE\_03ALT1.4. Acceso norte

## 8.3. ALTERNATIVA 2

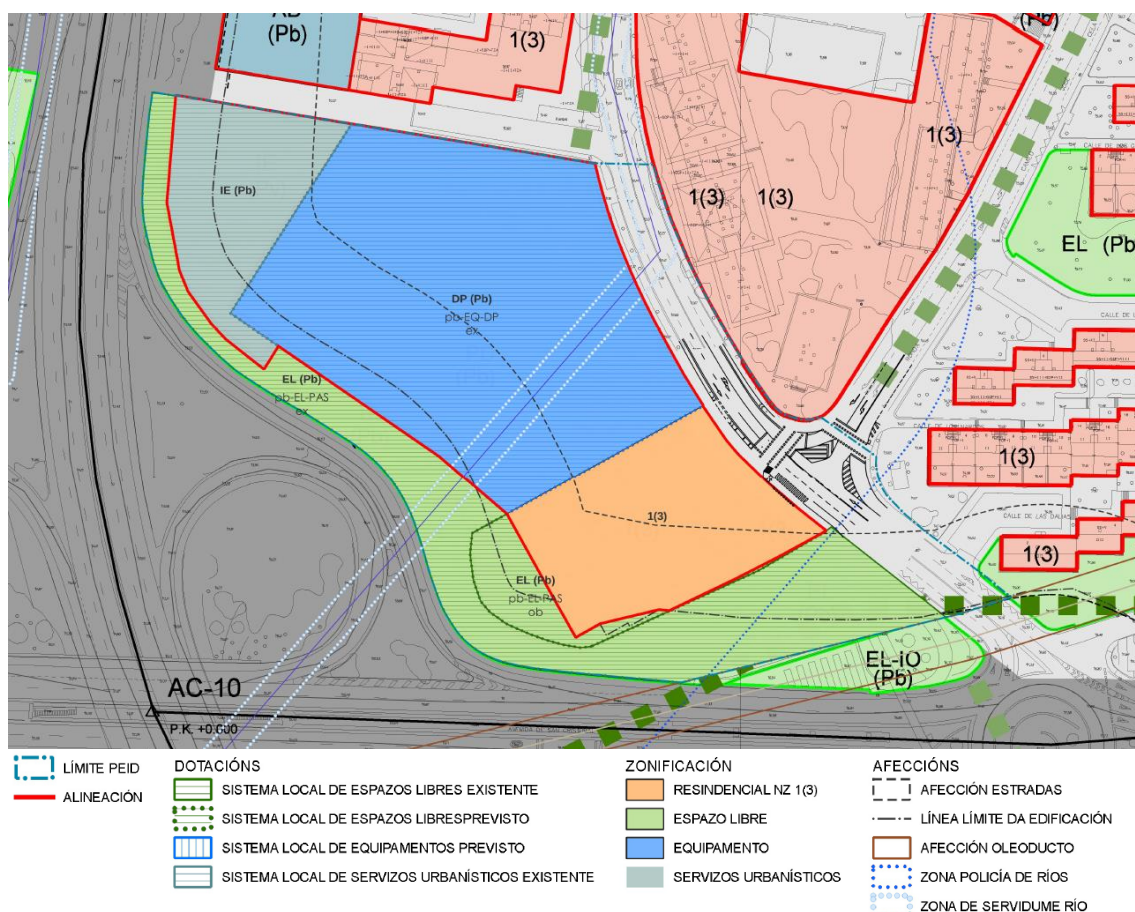
A alternativa de actuación que se propón comparte os criterios xerais da ordenación da alternativa anterior, porén mantendo a cualificación coa Norma Zonal 1, subzona 3, a parte da parcela de titularidade privada do Clube Financeiro, que permite como uso alternativo o terciario comercial nas categorías 1ª, 2ª e 3ª, e prevé incluír unhas condicións particulares para o seu desenvolvemento, a fin de posibilitar a edificación dun novo edificio mantendo sobre rasante a edificabilidade actual materializada, isto é 3.042,05 m<sup>2</sup>, e permitindo materializar nas plantas sotos máis superficie construída

para usos non computables ao servizo da dotación comercial, consonte coa lexislación urbanística de aplicación. Tamén estableceranse unhas condicións para as novas edificacións que contribúan á súa integración no entorno, entre as que destaca o emprego da Guía de Cor e Materiais de Galicia.

Así mesmo, a superficie titularidade do Concello (en concreto 866 m<sup>2</sup>) inclúese na zona verde existente, posibilitando a ampliación dos espazos libres do ámbito e mellorando a entidade dos mesmos, de maneira que se elimina o actual carácter de residual do espazo libre perimetral á avenida Alcalde Alfonso Molina, mellorando a conectividade entre eles, en especial cos dous corredores urbanos que conflúen nel.

Esta alternativa, ademais de manter as melloras para as parcelas de titularidade pública expostas na alternativa anterior, permite unha maior diversidade de usos para a parcela privada.

Se adxunta imaxe da ordenación proposta.



Fonte: Plano de Alternativa 2. AAE\_04ALT2.

A continuación inclúese a táboa resumen da ordenación prevista nesta alternativa.

ALTERNATIVA 2				
Parcela	Uso	Ordenanza	Superficie	Edificabilidad
Zona deportiva	Equipamento PB deportivo	EQ-DP	10.999 m²	7.547 m²e
Zona verde perimetral á AC-11	Espazo libre	EL	6.414 m²	
Club Financiero	Residencial	1(3)	3.885 m²	3.042,05 m²e
Infraestruturas de servizos	Estación de servico	IE	2.629 m²	714 m²e
Avda. Salvador de Madariaga	Viario	ICV	3.633 m²	
TOTAL			27.560 m²	11.303 m²e

Esta alternativa, ademais de manter as melloras na ordenación alcanzadas na alternativa 1, posibilita a instalación no ámbito dunha maior diversidade de usos lucrativos privados, contribuíndo a acadar a diversidade funcional de usos no eido, xa que a norma zonal 1 ten un réxime de usos permitidos máis amplo que a ordenanza 8 na categoría de equipamentos privados de abastecemento.

Así mesmo e ao igual que na anterior alternativa, prevese manter a superficie edificable existente na actualidade na parcela do Club Financeiro, polo que a ocupación do solo e o volume edificable sería coincidente co existente, mantendo as actuais condicións de contorno.

A continuación analízanse catro alternativas de acceso ao equipamento para a alternativa 2, considerando que a ordenación do solo das mesas mantense igual.

## ALTERNATIVA 2.1

Con respecto a alternativa 0, onde mantense o estado actual de accesos, pódese engadir un ciclo semafórico que permitise realizar o xiro á esquerda para acceder á zona comercial, detendo o tráfico procedente do norte.

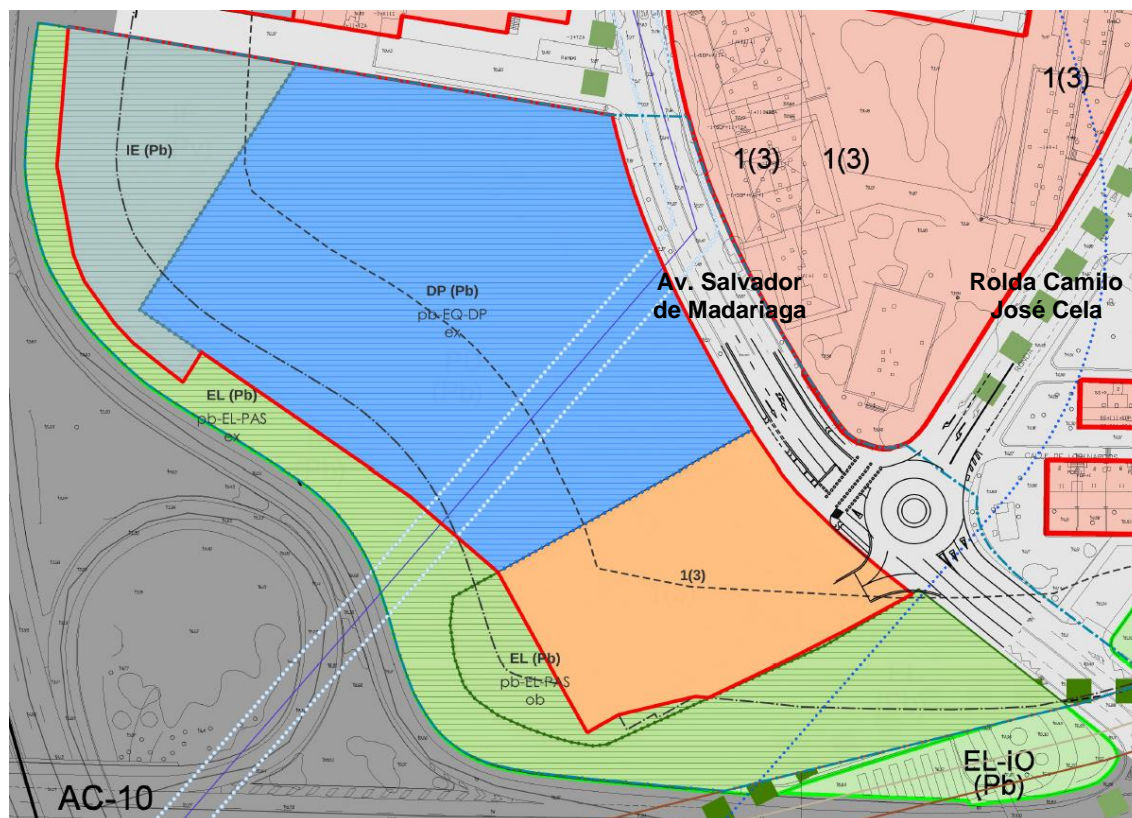
Presenta a vantaxe de que se habilita un espazo de tempo en que se garante que se pode realizar este movemento aínda que, a existencia dun único carril en sentido norte, non permite poñer o semáforo cara á esquerda en vermello durante o ciclo 1, debido a que afectaría o tráfico pasante, polo que tería que manterse en ámbar permitindo o xiro con tráfico de fronte como na actualidade.

## ALTERNATIVA 2.2

Nesta alternativa propónse a execución dunha rotonda na intersección da avda. Salvador de Madariaga coa rolda Camilo José Cela desde a cal podería darse acceso directo á parcela comercial.

A continuación inclúese un esbozo da posible solución desta interxección coa referida rotonda.





Fonte: Plano de Alternativa 2. AAE\_04ALT2.2. Glorieta

As interseccións de tipo circular teñen a vantaxe de que facilitan as incorporacións das distintas vías que acceden a ela, e permiten evitar os xiros á esquerda. Con todo, existen algunhas limitacións de espazo para a implantación dunha glorieta nesta intersección, para alcanzar os diámetros que serían óptimos para conseguir unha completa funcionalidade.

No espazo dispoñible poderíase expor unha glorieta de diámetro 24 m, que permitiría a realización de todos os movementos posibles entre a avda. Salvador de Madariaga e a rolda Camilo José Cela, así como realizar con facilidade o acceso ao aparcamento da nova parcela comercial. Con todo, é precisamente esta falta de espazo para alcanzar diámetros maiores, o que imposibilita a incorporación dos usuarios que saen do supermercado á mesma, debendo incorporarse á propia avda. Salvador de Madariaga en sentido sueste, facendo uso da glorieta da adva. San Cristóbal para poder cambiar de sentido e circular cara ao noroeste.

Avaliouse a posibilidade de realización dos movementos máis desfavorables da glorieta por parte dun autobús, comprobando que serían posibles, tal e como amosa a imaxe seguinte.

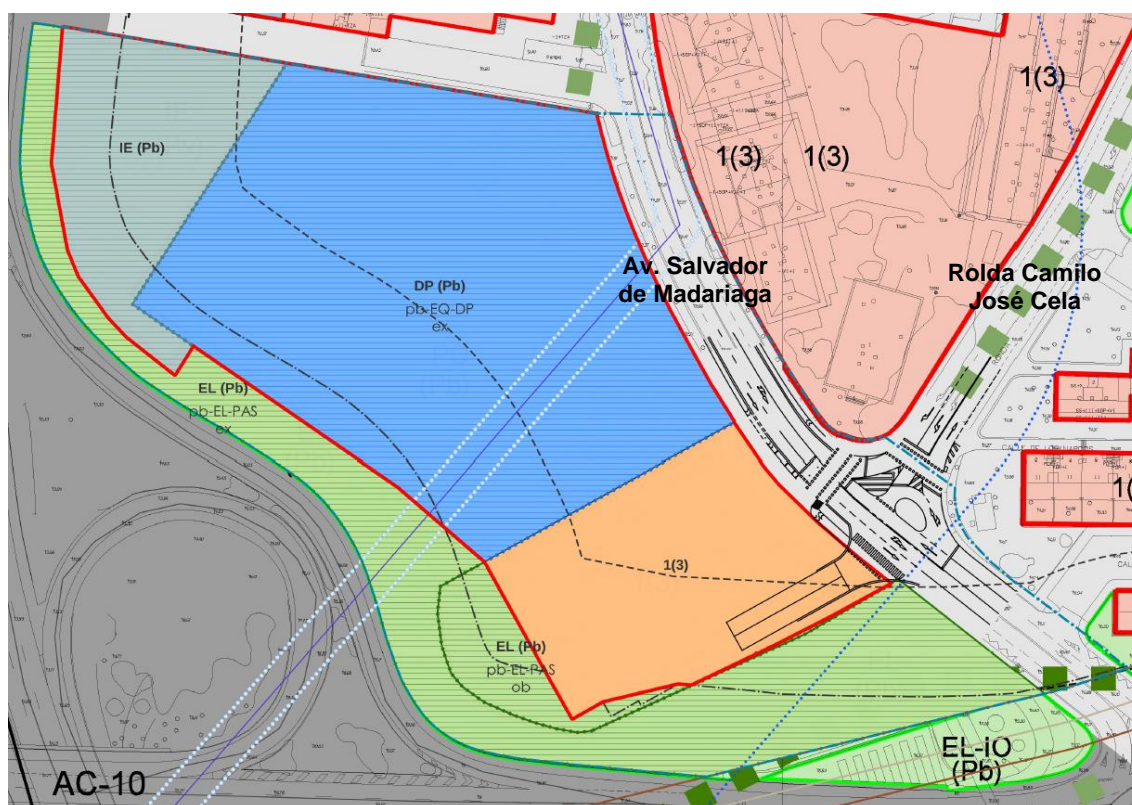


*Análise de xiro dun autobús na rotonda.*

### ALTERNATIVA 2.3

Nesta alternativa propónse solucionar o acceso á parcela a través dunha semi-rotonda que non paralice o tráfico de Salvador Madariaga cando se quere entrar ao Club Financeiro.

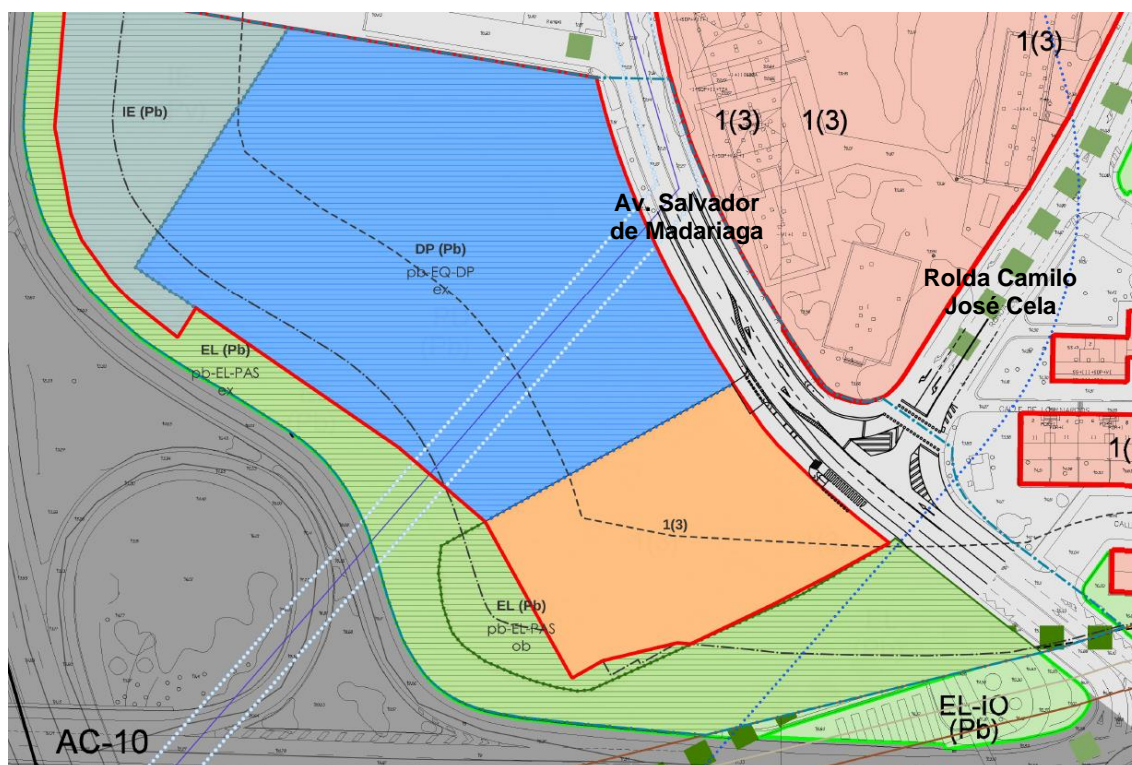
Observase que esta solución na intersección ten o inconveniente de que, a posibilidade de realizar un número elevado de cambios de dirección nunha distancia tan pequena, xera problemas de seguridade viaria.



*Fonte: Plano de Alternativa 2. AAE\_04ALT2.3. Semi-rotonda*



## ALTERNATIVA 2.4



Fonte: Plano de Alternativa 2. AAE\_04ALT2.4. Acceso norte

Neste caso, propóñese cambiar a localización do acceso, situándoo ao norte, no límite da parcela do Club Financiero co campo de fútbol.

Así, preténdese reducir o tráfico no cruzamento da avenida Salvador de Madariaga e a rolda Camilo José Cela, e xerar unha vía de incorporación que permita o xiro á esquerda na avenida Salvador de Madariaga sen afectar ao tráfico existente. Con todo, observase que esta solución na intersección ten o inconveniente de que, a posibilidade de realizar un número elevado de cambios de dirección nunha distancia tan pequena, xera problemas de seguridade viaria.

## 8.4. APROXIMACIÓN AOS EFECTOS AMBIENTAIS PREVISIBLES

Neste apartado comparase a evolución previsible dos elementos vulnerables do territorio coa execución das tres alternativas propostas, obtendo a aproximación dos posibles impactos da actuación.

Neste senso analizáronse aquelas variables consideradas polo órgano ambiental, que poden ter repercusión na actuación urbanística proposta: patrimonio natural, patrimonio cultural, ocupación do territorio, mobilidade, paisaxe, medio social e medio económico. Respecto ás variables enerxía, atmosfera e cambio climático, ciclo hídrico e ciclo de materiais, a actuación proposta non ten repercusión, xa que mantense a ocupación e edificabilidade actual, e o novo uso previsto (comercial) que substitúe ao existente (lecer e hostalería) non ten efectos ambientais diferentes aos xerados pola actividade instalada que, por outra parte, son compatibles.



A alternativa 0 o de non actuación consistiría na materialización da ordenación prevista no PXOM.

A cualificación urbanística da ordenanza do Plan Xeral como parque deportivo no seu artigo 5.2.6.2, “Clase dotacional de espacios libres”, permite a realización de parques deportivos descubertos cunha ocupación máxima do 35% da superficie da parcela, e cubertos cuxa ocupación no exceda o 15% da superficie da parcela. Na parcela municipal onde existe na actualidade unha instalación deportiva (cuberta só en parte) e unha instalación de tipo cultural cuberta (nun local baixo as gradas do campo de fútbol), excédese esta limitación fixada na ordenanza.

Ademais, no artigo 70 do RLSG establécense outras condicións para as reservas do solo de sistema de espazos libres e zonas verdes, mais restritivas que as do PXOM, xerando certa inseguridade xurídica. Polo tanto, o mantemento da cualificación urbanística nesta zona mantería a actual situación de desconformidade, imposibilitando posibles actuacións de mellora ou adaptación dos equipamento existentes á evolución na demandas dos cidadáns.



Respecto da parcela ocupada polo Club Financiero, manteríase a actual situación de imposibilidade da adaptación da edificación ás necesidades do uso comercial, así como a problemática respecto á xestión da superficie da parcela titularidade do Concello.

Todos estes aspectos inciden de maneira negativa fundamentalmente sobre as variables do medio social e económico, pero carecen de efectos sobre o resto de variables de sustentabilidade.

Por outro lado, as dúas alternativas de actuación consideradas (alternativas 1 e 2), ten efectos similares sobre as variables de sustentabilidade consideradas (patrimonio natural, patrimonio cultural, ocupación do territorio, mobilidade, paisaxe, medio social e medio económico). No caso das variables patrimonio cultural, ocupación do territorio, mobilidade, medio social e medio económico, os efectos coinciden cos provocados pola alternativa 0, de non actuación, xa que os parámetros urbanísticos (edificabilidade, ocupación, alturas máximas) son coincidentes: consúmense os mesmos recursos e xéranse os mesmos residuos, emisións e vertidos. Isto débese a que, por un lado, na zona deportiva xa están executados as instalacións e edificacións propias das parcelas ordenadas como equipamentos, polo que o cambio na cualificación non levará consigo a aparición de novos efectos nas variables de sustentabilidade respecto da situación actual, unicamente posibilita que os usos e edificacións existentes nela resulten conformes coa ordenación urbanística; e, por outro lado, a nova ordenación proposta da parcela privada (para acoller a dotación comercial) mantén os principais parámetros urbanísticos que o edificio preexistente en ámbolos dous casos (coa aplicación da norma zonal 1 do Plan Xeral e coa aplicación da norma zona de equipamentos na categoría de abastecemento). Unicamente detéctase unha diferenza respecto á alternativa 0: as alternativas de actuación ten efecto positivo sobre a variable do patrimonio natural e o paisaxe, ao elevarse a superficie dedicada a espazos libres en detrimento da superficie destinada á ordenanza de uso residencial.

Así, a formulación da segunda alternativa de actuación unicamente responde á idea de propor unha alternativa de ordenación “de mínimos”, é dicir, que modifique en menor medida o planeamento en vigor, mantendo a actual ordenanza de aplicación na parcela do Club Financiero, xa que a práctica totalidade dos parámetros establecidos na ordenanza posibilitan a instalación do pretendido uso comercial, e unicamente resultaría necesario a introdución de pequenos axustes na súa redacción. Ademais esta ordenanza favorece a desexada diversidade de usos respecto da ordenanza de equipamento na categoría de abastecemento.

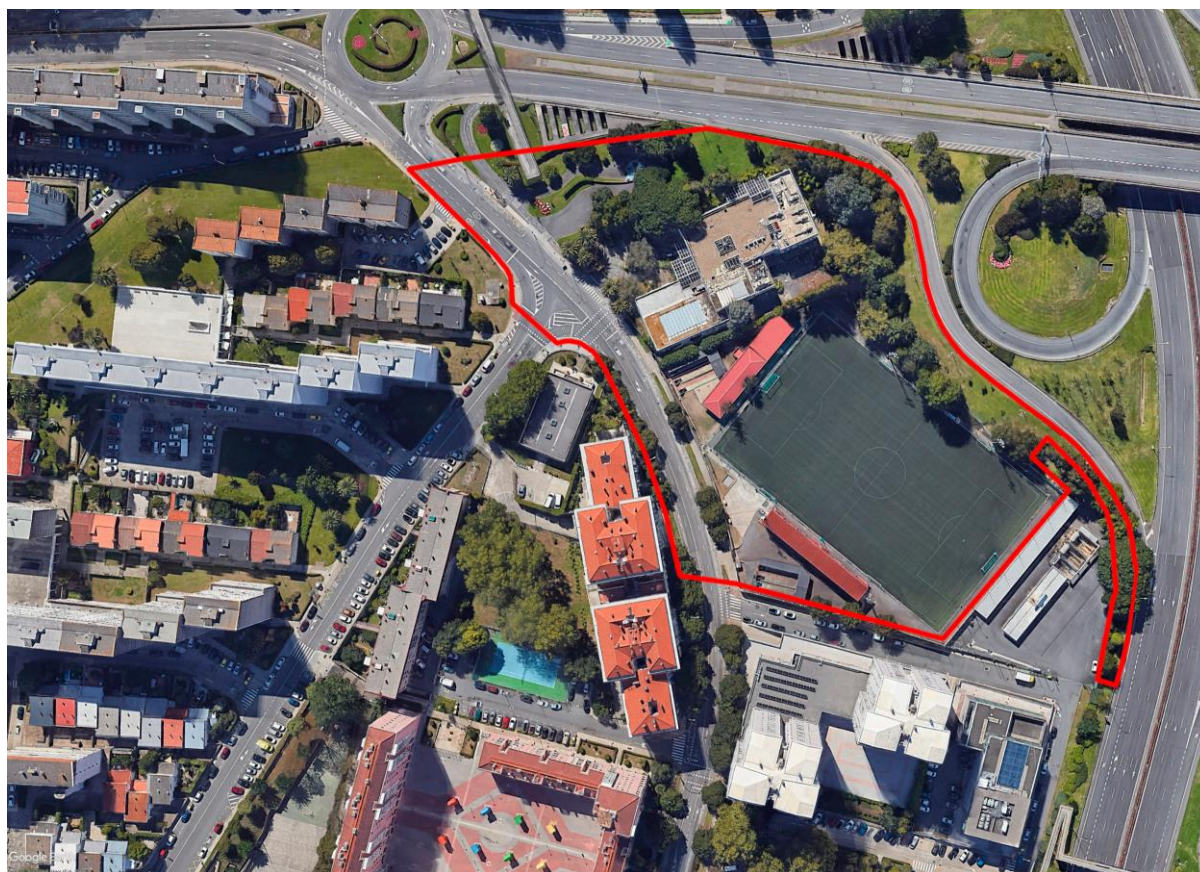
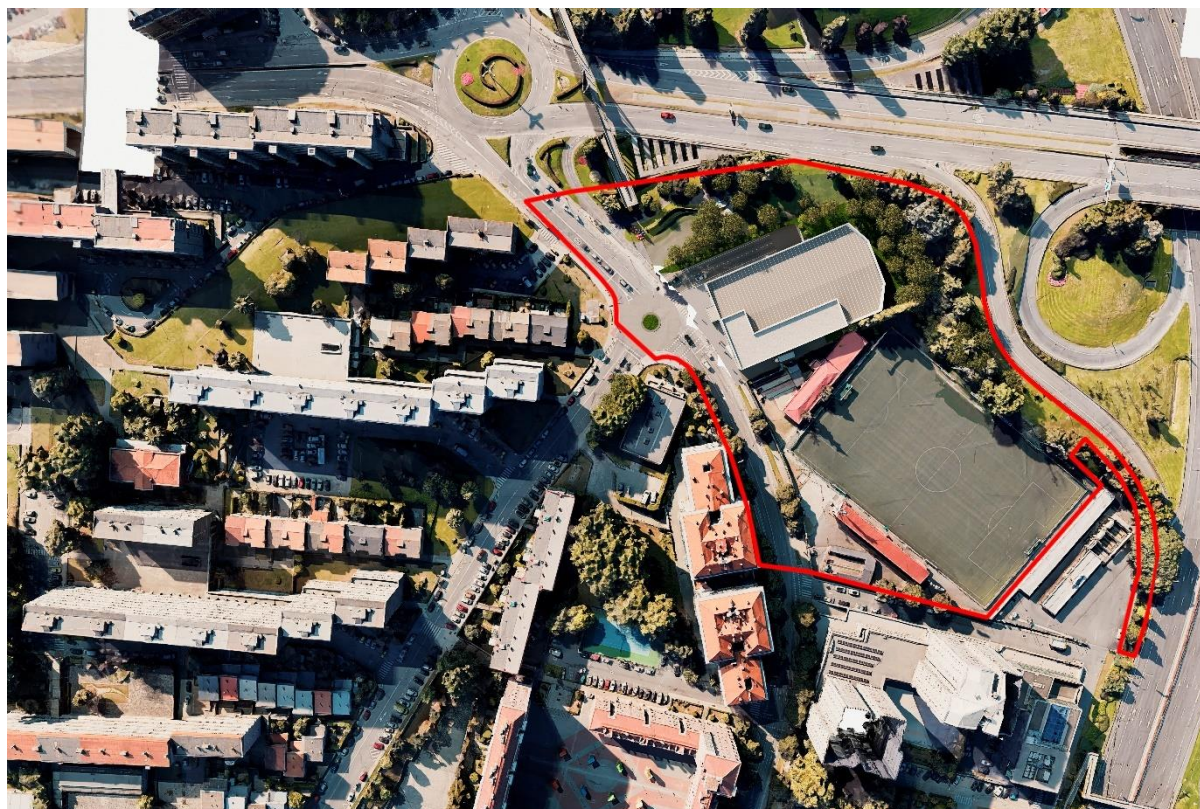
En resumo:

- Respecto ás variables enerxía, atmosfera e cambio climático, ciclo hídrico e ciclo de materiais, a actuación proposta non ten repercusión, xa que mantense a ocupación, a edificabilidade actual e a práctica totalidade dos usos existentes (os equipamentos públicos e os espazos libres); e o novo uso previsto (comercial) que substitúe ao existente (lecer e hostalería) ten necesidades e efectos ambientais similares.
- A ocupación do solo no varía co respecto a ocupación actual, xa que a nova edificación do uso comercial proposta na parcela do Club Financiero polas alternativas 1 e 2, ten a mesma edificabilidade que o edificio preexistente.
- En canto aos parámetros do medio natural e paisaxe, as alternativas 1 e 2 melloran a situación actual porque auméntase a superficie de espazos verdes en 866 m<sup>2</sup> co respecto a alternativa 0 de non actuación. Ademais, as dous alternativas de actuación conservan o arborado existente de interese na súa totalidade.

- A situación de abandono que ten a parcela do Club Financeiro propicia que estean a darse casos de ocupacións na mesma, sufrindo casos de incendios e saqueos, coa inseguridade que isto ocasiona. Esta situación está producindo un importante impacto negativo no barrio, xa que a parcela linda con importantes dotacións municipais. A nova dotación comercial significa una mellora importante no medio social e perceptivo do barrio.
- A alternativa 1 (cualificación da parcela do Club Financeiro como equipamento privado), establece que o ámbito sexa de uso equipamento na súa maior parte, unificando os usos posibles. Con todo, a alternativa 2 mantén a cualificación actual xa que posibilita a instalación no eido dunha maior diversidade de usos, contribuíndo a acadar unha maior diversidade funcional. Isto supón unha mellor influencia sobre o medio económico e social.

A continuación inclúense unhas infografías representativas do ámbito co desenvolvemento proposto, en contraposición coas imaxes representativas do seu estado actual, a fin de posibilitar unha mellor avaliación visual dos efectos da actuación proposta sobre as variables consideradas (paisaxe, patrimonio natural, patrimonio cultural, ocupación do territorio e mobilidade).



**ESTADO ACTUAL****ESTADO FUTURO**



## ESTADO ACTUAL



## ESTADO FUTURO





**ESTADO ACTUAL****ESTADO FUTURO**

Co anterior conclúese que o desenvolvemento proposto resulta integrador no seu conxunto, non xerando novos efectos negativos significativos sobre as variables de sustentabilidade consideradas (patrimonio natural, patrimonio cultural, ocupación do territorio, mobilidade, paisaxe, medio social e medio económico).



## 8.5. ANÁLISE DOS MOTIVOS DA SELECCIÓN DA ALTERNATIVA CONSIDERADA

As alternativas formuladas buscan, fundamentalmente, deseñar unha ordenación detallada que cumpra cos obxectivos fixados. No deseño das alternativas tívose en conta a valoración de aquela que da cumprimento aos obxectivos e principios de:

- Desenvolvemento territorial e urbano sostibles.
- Rehabilitación edificatoria e rexeneración e renovación urbanas.
- Correcta planificación da transición enerxética.

Á hora de analizar as alternativas propostas tense en consideración, fundamentalmente, o grado de cumprimento dos seguintes obxectivos fixados para o planeamento:

1. Mellorar a ordenación dos equipamentos públicos existentes, mediante o establecemento dunha ordenanza que posibilite a súa mellora, contribuíndo á eficiencia enerxética e o adecuado uso dos recursos.
2. Posibilitar a implantación no eido dunha nova dotación comercial.
3. Solventar os problemas de disfuncionalidade na xestión da parcela ocupada polo Club Financiero, xa unha parte es titularidade do Concello.
4. Integrar na nova proposta de ordenación os elementos valiosos do paisaxe e a vexetación detectados, definindo unha ordenación que se adapte á topografía existente, minimizando os movementos de terras e integrando a edificación nas súas cotas de implantación.
5. Facilitar a posterior xestión urbanística do ámbito.
6. Buscar unha solución sostible na súa triplo vertente: ambiental, social e económica.

Como procedemento de selección da alternativa elaborouse nunha matriz, onde avalíase o grao de cumprimento dos obxectivos propostos en cada unha das alternativas propostas.

Obxectivos	Alt. 0	Alt. 1	Alt. 2
1. Mellorar a ordenación dos equipamentos públicos	-1	+3	+3
2. Posibilitar a implantación dunha dotación comercial	+1	+2	+3
3. Solventar a xestión da parcela privada	-2	+3	+3
4. Integrar os elementos valiosos na ordenación	+1	+2	+2
5. Facilitar a posterior xestión urbanística do ámbito	-1	+3	+3
6. Buscar unha solución sostible na súa triplo vertente	0	+2	+3
<b>Total</b>	<b>-2</b>	<b>+15</b>	<b>+17</b>

Niveis de influencia  
0 – No inflúe  
1 – Nivel baixo

2 – Nivel moderado  
3 – Nivel elevado

Tal e como se observa, a alternativa 0 ou de non actuación non cumpre cos obxectivos fixados, xa que o PXOM establece unha ordenación que non posibilita o desenvolvemento adecuado dos usos demandados na actualidade (dotación de equipamento e dotación comercial), nin permite solventar os actuais problemas de xestión derivados da titularidade dos terreos na parcela onde atópase o Club Financiero.

As dous alternativas de actuación dan cumprimento aos obxectivos establecidos anteriormente, incorporando os principios de desenvolvemento territorial e urbano sostibles, e posibilitando o desenvolvemento da zona dotacional, xa que permiten:

- Mellorar o contexto urbano, mediante a implantación dunha ordenación que, previndo na zona os equipamentos, espazos libres e servicios solicitados, considera a seguridade, salubridade e accesibilidade do seu ámbito, mellorando a súa calidade e integrándoo socialmente.
- Posibilita a implantación da demandada dotación comercial e, con elo, favorece e fomenta a dinamización económica, e a ocupación das edificacións baleiras e en desuso.
- Solventar a actual situación na parcela ocupada polo Club Financiero, na que o Concello ostenta a titularidade de 866 m<sup>2</sup>.
- Integra a vexetación existente na nova zona de espazos libres proposta, en continuidade coa existente, garantindo a súa conservación, e mellorando a funcionalidade da zona verde resultante xa que rodea as dotacións de todo o seu cuarteirón.
- Facilitar a xestión urbanística do ámbito, adaptando a ordenación ao parcelario catastral actual, así como á titularidade real do solo.
- Mellorar a sustentabilidade coas seguintes actuacións:

1. Incrementa a superficie de zonas verdes públicas ao servizo da poboación da zona, integrando nela a vexetación de interese existente. Ademais mellora a súa funcionalidade, ao prever a conexión peonil norte sur a través dela nova zona verde.

Eleva a calidade e a funcionalidade da zona deportiva ao servizo dos cidadáns, establecendo unha ordenanza para os equipamentos deportivos e a edificación de uso social adecuada para o seu correcto desenvolvemento, fomentando a eficiencia económica e ambiental do conxunto.

2. Integra no tecido urbano os usos equipamentos e os comerciais, ambos usos compatibles coa función residencial, contribuíndo ao equilibrio da cidade, favorecendo a diversidade de usos, a aproximación das dotacións á poboación residente, así como a cohesión e a integración social.

Ademais, mellora a mobilidade sustentable cun adecuado equilibrio entre os distintos sistemas de transporte, ao prever unha nova conexión peonil entre a rúa Antonio Machado e a zona verde existente no extremo sur. O viario do ámbito (a avenida Salvador de Madariaga) xa conta con carril bici, paseo peonil e unha parada de transporte público, polo



que a actuación conta co transporte alternativo ao vehículo privado.

3. Favorecer a localización de actividades económicas xeradoras de emprego estable, ao efectuar unha adaptación na ordenanza de aplicación na parcela privada, que mellorara as condicións para a instalación da pretendida dotación comercial.

Tal e como expúxose nos apartados anteriores, os obxectivos urbanísticos para esta zona dotacional do casco urbano da cidade son moi concretos, e non levan consigo unha modificación substancial da ordenación prevista no PXOM; unicamente resulta necesario pequenos axustes na ordenación vixente, mantendo o modelo territorial previsto. O anterior fundamenta que as alternativas de actuación estudadas apenas ten diferenzas, e os seus efectos sobre o medio e as variables de sustentabilidade son similares.

Tendo en conta o alcance das alternativas estudadas, considérase que a alternativa 2 da mellor cumprimento a estes aspectos, xa que posibilita a instalación no eido dunha maior diversidade de usos, contribuíndo a acadar unha maior diversidade funcional e mellorando a sustentabilidade económica. Esta pequena diferenza na ordenación proposta é a que motiva a elección da alternativa, xa que o resto de obxectivos cómprense en ámbalas dúas propostas.

## 9. ALCANCE DO PLANEAMENTO PROPOSTO

A continuación inclúese unhas imaxes comparativas da ordenación actual no PXOM e a proposta no presente documento.

**PXOM. ORDENACIÓN VIXENTE**



**PEID. ORDENACIÓN PROPOSTA**



Fonte: Elaboración propia.

A continuación descríbense detalladamente as actuacións fundamentais que definen a ordenación proposta no ámbito do presente documento.

### ZONA DEPORTIVA

O PEID prevé ordenar esta zona como equipamento público, resultándolle de aplicación a norma zonal 8 “equipamentos” definida no artigo 8 da normativa do actual PXOM, na categoría de equipamento de continxencia “EQ”, equivalente á categoría dotacional múltiple do RLSG, posibilitando así o adecuado desenvolvemento dos usos dotacionais e socias implantados. Polo procedemento previsto legalmente, poderase modificar o uso previsto por outro uso dotacional público.

A súa delimitación é coincidente coa superficie actualmente ocupada polo equipamento, 10.999 m<sup>2</sup>.

### PARCELA CLUB FINANCIERO

Nesta parcela o Plan Especial mantén a ordenanza de aplicación na superficie de titularidade privada (3.885 m<sup>2</sup>), Norma Zonal 1, subzona 3, “NZ-1(3)”, xa que entre os usos permitidos recolle o pretendido uso comercial. Non entanto, incluírase nesta ordenanza NZ-1(3) unhas condicións particulares para o seu desenvolvemento, a fin de posibilitar a edificación dun novo edificio mantendo sobre rasante a edificabilidade actual materializada, isto é 3.042,05 m<sup>2</sup>, e permitindo materializar nas plantas sotos máis superficie construída para usos non computables ao servizo da dotación comercial, consonte coa lexislación urbanística de aplicación. Tamén estableceranse unhas condicións para as novas edificacións que contribúan á súa integración no entorno, entre as que destaca o emprego da Guía de Cor e Materiais de Galicia.



Así mesmo, a superficie titularidade do Concello (en concreto 866 m<sup>2</sup>) inclúese na zona verde existente, posibilitando a ampliación dos espazos libres do ámbito e mellorando a entidade dos mesmos, de maneira que se elimina o actual carácter de residual do espazo libre perimetral á avenida Alcalde Alfonso Molina, mellorando a conectividade entre eles, en especial cos dous corredores urbanos que conflúen nel.

### ESPAZO LIBRE PÚBLICO

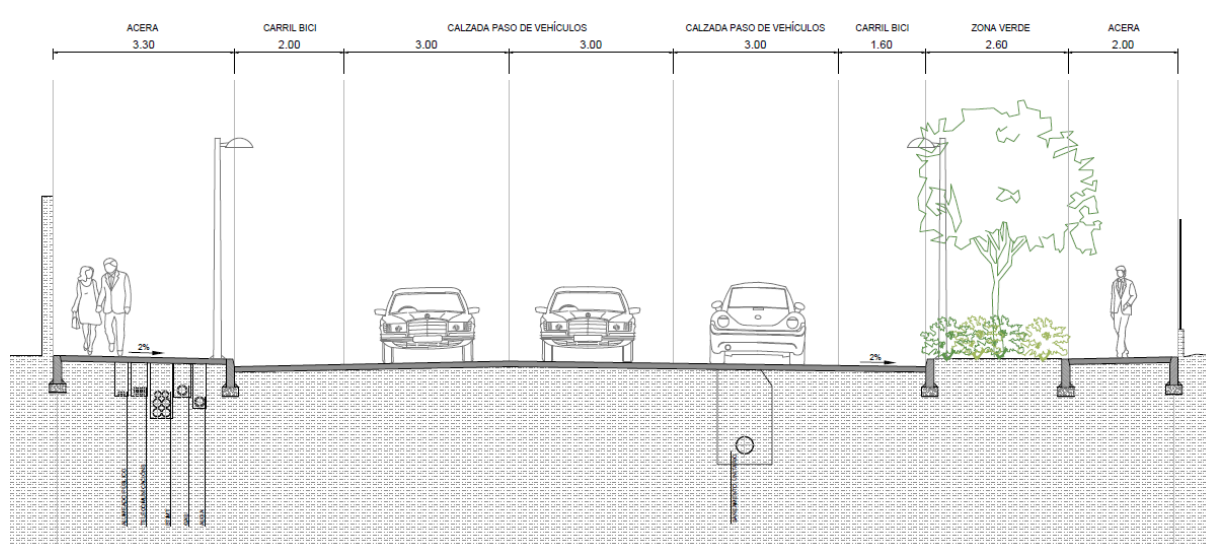
A pesar de que parte da parcela ocupada na actualidade polo Club Financiero destínase a espazos libres, en concreto 866 m<sup>2</sup>, diminúese a superficie total ordenada como espazos libres no ámbito, xa que a maior parte da parcela ocupada pola zona deportiva (que está ordenada como espazo libre de sistema local) ordénase como equipamento público, coincidente co uso actual dos terreos.

Neste sentido establecer que o PXOM da Coruña ten un importante exceso de sistemas de espazos libres, polo que a redución non ten efectos significativos neste sistema dotacional.

### REDE VIARIA PÚBLICA

A rede viaria incluída no presente Plan Especial forma parte do sistema local, abarca unha superficie total de 3.633 m<sup>2</sup> e conta cunha sección total de 20,50 metros. Esta rede conta con carrís para bicicletas a ambos os dous lados do vial, así como beirarrúas separadas do tráfico rodado por xardineiras.

Ademais, conta con todos os servizos e infraestruturas necesarias. En virtude destas consideracións, así como do resultado do estudo de mobilidade realizado, propónse manter a avenida Salvador de Madariaga no seu estado actual. A continuación, preséntase a sección da rúa existente para unha mellor comprensión do deseño e a disposición dos elementos.



A este respecto establecer que o Plan Especial prevé o mantemento do viario existente, sen ningún tipo de intervención, xa que tampouco resulta necesario a execución de novas redes de servizos urbanísticos nin o reforzo das existentes.

## REDES DE SERVICIOS

Neste apartado establecer que, dado que o presente documento mantén os usos actuais que ven desenvolvéndose nas parcelas dotacionais públicas (equipamento e espazo libre), unicamente prevese unha pequena ampliación da zona verde (en 866 m<sup>2</sup>); e que na parcela privada mantense a edificabilidade actual materializada sobre rasante, así como o réxime de usos previsto, o desenvolvemento do PEID non levará consigo a necesidade de modificar ou reforzar a actual rede de servizos existente, a cal xa está dotando a totalidade das parcelas do seu ámbito.

## OUTRAS DETERMINACIÓNS

Na análise do ámbito efectuado nos apartados precedentes detectouse que os únicos elementos de interese no ámbito son o arboredo existente e o Barrio das Flores (catalogado no PXOM), polo que a ordenación proposta incorpora a necesidade de salvagarda destes elementos entre as súas determinacións, prevendo:

- O emprego da Guía de cor e materiais de Galicia nas novas edificacións que se executen no ámbito.
- A necesidade de conservar os exemplares arbóreos de interese e bo estado fitosanitario, na nova zona verde prevista. A conservación dos exemplares existentes na parcela privada, as palmeiras atopadas no fronte da parcela privada do Club Financeiro, non é posible debido a que atópanse atacadas polo escaravello picudo; con todo, o resto da vexetación existente na parcela privada, na parte traseira, si se integrará na zona verde, posibilitando a súa conservación, sen necesidade do traslado de ningún exemplar, cumprindo o artigo 6.8.6. da normativa do PXOM.



## 10. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

## 10.1. IDENTIFICACIÓN

Neste apartado comparase a evolución previsible dos elementos vulnerables do territorio en ausencia da intervención, e a evolución previsible dos elementos vulnerables coa execución da alternativa proposta, concretando os posibles impactos da actuación.

Neste senso analizáronse aquelas variables consideradas polo órgano ambiental, que poden ter repercusión na actuación urbanística proposta: paisaxe, patrimonio natural, patrimonio cultural, ocupación do territorio e mobilidade. Respecto ás variables enerxía, atmosfera e cambio climático, ciclo hídrico e ciclo de materiais, tal e como xustificouse con anterioridade, a actuación proposta non ten repercusión, xa que mantense a ocupación e edificabilidade actual, e o novo uso previsto (comercial) que substitúe ao existente (lecer e hostalería) ten necesidades e efectos ambientais similares.

No suposto de que non se desenvolva o ámbito se mantería a actual problemática. Atópase nunha das zonas con maior crecemento nas ultimas décadas da cidade da Coruña, o que xera un importante incremento na demanda de usos dotacionais, motivos polos que xustifícase a necesidade de aumentar a oferta destes servicios dotacionais, mediante a disposición dunha nova dotación de carácter comercial e titularidade privada. Así mesmo, ao incorporar a parcela onde atópase o campo de fútbol e a asociación de veciños na ordenanza de equipamentos, adecúase a súa ordenación garantindo o mantemento e mellora destas dotacións. Co anterior, posibilitase poñer en valor a edificación en desuso da parcela residencial, eliminando os casos de ocupación da mesma, aumentando a inseguridade do barrio, e por outra banda, dáse conformidade a ordenación das parcelas públicas existentes.

O desenvolvemento do planeamento proposto traducirase na mellora da actividade dotacional existente, ao adecuarse a ordenanza de aplicación na zona deportiva aos usos implantados. Na zona ocupada polo Club Financiero mantense a ordenanza xeral de aplicación, e prevese incrementar os espazos libres en 866 m<sup>2</sup>.

Neste sentido hai que destacar que, unha vez determinado o alcance do planeamento, as actuacións previstas unicamente ten o efecto negativo da redución da superficie ordenada no PXOM como espazos libres; e a este respecto establecer que o espazo libre de uso deportivo previsto no PXOM é coincidente co campo de fútbol existente, o cal o presente documento prevé o seu mantemento e posta en valor, establecendo unha ordenanza (equipamento) máis acorde aos usos desenvolvidos, polo que funcionalmente manterase a previsión do PXOM.

Co anterior procédese á caracterización do único efecto negativo identificado.



## 10.2. CARACTERIZACIÓN

Os efectos identificados son caracterizados en base aos seguintes criterios:

- **Natureza:** carácter prexudicial ou beneficioso da afección sobre o factor do medio analizado. Poderá ser positivo, negativo ou, nalgún caso, indefinido.
- **Persistencia:** diferencia entre temporais ou permanentes.
- **Simples, acumulativos o sinérxicos.**
- **Simple:** o que se manifesta nun solo compoñente ambiental, e/ou non induce efectos secundarios, nin acumulativos nin sinérxicos.
- **Acumulativo:** incrementa progresivamente súa gravidade cando se prolonga a acción que o xera.
- **Sinérxico:** reforzamento de efectos simples; se produce cando a coexistencia de varios efectos simples incide nunha taxa maior que a súa simple suma.
- **Intensidade:** se valora a fragilidade e calidade do recurso afectado, así como o grado de incidencia da actuación considerada. Poderá ser alta, media ou baixa.
- **Reversibilidade:** afección reversible é a que pode ser asimilada polos procesos naturais, mentres que a irreversible non pode sêlo, ou só despois de moito tempo.
- **Momento:** corto, medio o largo prazo.
- **Ámbito de influencia:** local, municipal, comarcal ou extenso.

Tomando como base os criterios anteriores, as afeccións de natureza negativa se clasificarán en:

- **Compatible:** afección cuxa recuperación é inmediata despois do cesamento da actividade, e non precisa de prácticas correctoras ou protectoras, ou minimamente. Considéranse tamén compatibles aquelas afeccións pouco significativas ou de escasa extensión.
- **Moderada:** afección cuxa recuperación non precisa de prácticas correctoras ou protectoras intensivas, e na que a consecución das condicións ambientais iniciais require un curto prazo a de tempo.
- **Severa:** afección na que a recuperación das condicións do medio esixe a adecuación de medidas correctoras ou protectoras, e na que aínda con estas medidas a recuperación precisa dun longo período de tempo.
- **Crítica:** afección cuxa magnitude é superior ao límite aceptable e coa que se produce unha perda permanente da calidade das condicións ambientais iniciais, sen posible recuperación, mesmo coa adopción de medidas correctoras ou protectoras.

## VEXETACIÓN

A modificación da ordenanza de aplicación prevista na zona deportiva, de espazo libre a equipamento dotacional múltiple, leva consigo o mantemento das actuais construcións e usos implantados nesta zona; e mais aínda, a mellora das condicións para a súa conservación e posta en valor, xa que adecúase a ordenanza de aplicación aos usos actualmente desenvolvidos (deportivo e social).

Por outro lado, o aumento da sección do espazo libre perimetral á AC-11 na súa metade sur, ao incluír 866 m<sup>2</sup> actualmente ordenados na norma zonal 1 de uso característico residencial, permitirá unha maior conectividade e funcionalidade da zona verde, permitindo mellorar o seu acceso peonil así como implantar instalacións complementarias deste tipo de espazos (como poden ser áreas de xogos); elevando con elo a superficie real de espazos libres dispoñibles á poboación.

Co anterior, a ordenación leva consigo:

- Unha redución dos espazos libres ordenados no PXOM, algo que pasaría pola eliminación dos equipamentos actualmente implantados, consecuencia que non é desexable dada a actual demanda da poboación deste tipo de equipamentos deportivos.
- O aumento da superficie de zonas destinadas a acoller a vexetación e, con elo, de espazos verdes dispoñibles para a poboación.

VARIABLE: VEXETACIÓN	
ZONAS AFECTADAS: Zona deportiva	
ACCIÓN: Diminución da superficie de espazos libres ordenados	
CARACTERIZACIÓN	Natureza: -
Persistencia: Si	Acumulativo ou sinérxico: Acumulativo
Intensidade: Baixa	Reversible: Si
Prazo: Permanente	Ámbito: Local

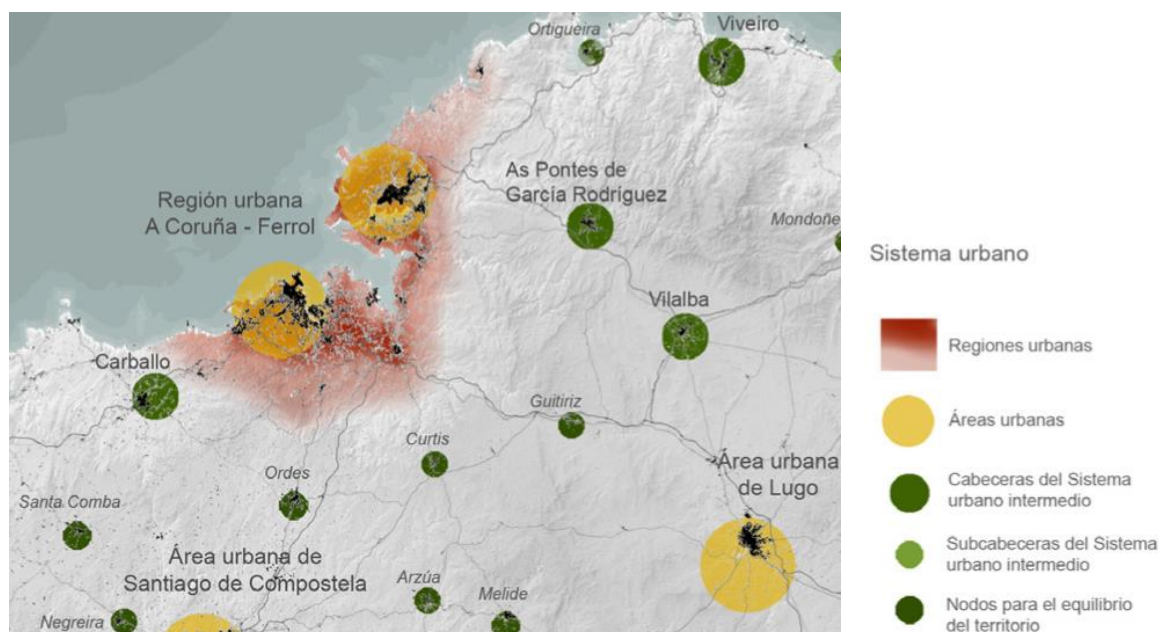
Do análise do efecto identificado conclúese que resulta compatible e non precisa de prácticas correctoras ou protectoras.

## 11. EFFECTOS PREVISIBLES SOBRE OS PLANES SECTORIAIS E TERRITORIAIS CONCORRENTES

### 11.1. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO

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 PEID proposto atópase na súa totalidade en solo urbano consolidado da cidade da Coruña, incluída nas DOT dentro da Rexión urbana Ártabra.



Fonte: DOT.

Nesta zona as DOT establecen, entre outras, as seguintes determinacións excluíntes:

2.1.1. Os espazos urbanos configurados ao redor das cidades de Vigo-Pontevedra e A Coruña-Ferrol conforman as dúas Rexións Urbanas de Galicia.

Serán ámbitos para a planificación territorial, de infraestruturas, equipamentos e de servizos aos cidadáns de carácter estruturante.

2.1.2. Os espazos urbanos configurados na contorna das cidades da Coruña, Vigo, Santiago, Pontevedra, Ferrol, Ourense e Lugo conformarán cadansúa Área urbana, o que configurará o sistema de grandes cidades de Galicia. Serán ámbitos para a execución, partindo de criterios de flexibilidade e voluntariedade, de políticas coordinadas de xestión pública dos servizos comunitarios de incidencia directa na calidade de vida dos cidadáns.



*2.1.3. A Xunta de Galicia poderá formular un Plan territorial integrado (PTI) para cada unha das Rexións urbanas, así como para cada unha das dúas Áreas urbanas da Coruña, Vigo, e das áreas urbanas de Santiago de Compostela, Pontevedra, Ferrol, Lugo e Ourense, co obxecto de ordenar os elementos e criterios de carácter supramunicipal.*

Con todo, compróbase que a ordenación prevista no PEID cumpre as determinacións das DOT.

## 11.2. DIRECTRICES DEL PAISAXE DE GALICIA

O Decreto 238/2020, do 29 de decembro, polo que se aproban as Directrices de paisaxe de Galicia, establece un conxunto de medidas e accións, para o mellor cumprimento dos obxectivos de calidade paisaxística. Estas medidas resultan de aplicación en todos os documentos de planeamento urbanístico que afecten o territorio galego, como é o caso do presente de Plan Especial.

O presente documento incorpora os criterios definidos nas Directrices da Paisaxe de Galicia que lle resulta de aplicación. A este respecto as Directrices establecen, no caso dos plans de desenvolvemento, o estudo da 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. Neste sentido establecer que tendo en conta que o ámbito xa está edificado e atópase na confluencia de dous importantes infraestruturas de comunicación, as estradas AC-10 e AC-11, non presenta características o elementos da paisaxe que poidan verse afectados pola actuación proposta.

O documento inclúe o Estudo da paisaxe e da paisaxe urbana.

## 11.3. PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (PXOM)

El presente Plan Especial ten como obxectivo principal mellorar a ordenación das dotacións existentes no seu ámbito, establecendo unhas condicións de ordenación que garantan a súa adecuada implantación no entorno, e favoreza a súa integración, cumprindo as condicións de ordenación contidas no PXOM, así como as cautelas establecidas na lexislación sectorial que lle resulte de aplicación.

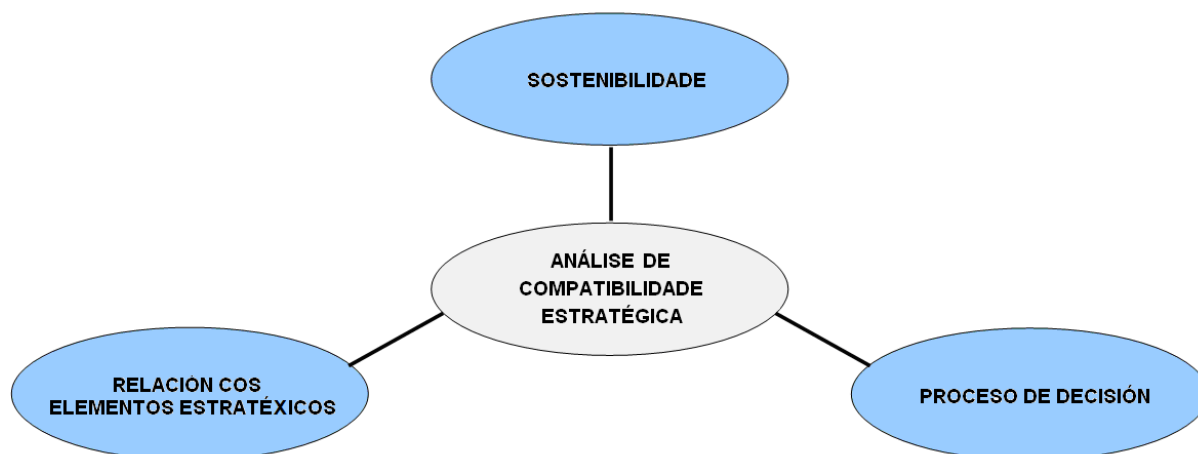
## 11.4. ANÁLISE DA COMPATIBILIDADE ESTRATÉXICA

Para favorecer unha adecuada coordinación territorial e garantir a coherencia da planificación prevista cos obxectivos e determinacións das DOT, o seu artigo 10.1.18 establece a realización dunha análise a través da metodoloxía de análise de compatibilidade estratéxica.

*10.1.18. Co fin de conseguir unha adecuada coordinación territorial, os instrumentos de ordenación territorial, e de urbanismo en ausencia destes, axustaranse ás determinacións das DOT, concretando aquelas que se desenvolvan de modo particular no seu ámbito de actuación, evitando redundancias e incoherencias. Así mesmo, incluírán unha Análise de compatibilidade estratéxica (ACE) nos termos nos que se recolle no Informe de sustentabilidade ambiental destas Directrices, para garantir a coherencia da planificación en cascada e a consideración da prevención e minimización dos posibles efectos que puidesen xerar.*

*Tanto a xustificación da integración das presentes determinacións como a ACE deberán formar parte da documentación dos devanditos instrumentos.*

Como forma de garantir a coherencia da planificación segundo o establecido nas DOT, e de evitar o risco da incorporación de actuacións con criterios alleos e inconsistentes, incorpórase na documentación unha análise que permite avaliar o grao de compatibilidade coas liñas estratéxicas, obxectivos e criterios das DOT.



Tal e como se establece nas DOT, esta análise seguirá unha metodoloxía denominada Análise da Compatibilidade Estratéxica (en diante ACE), e pretende ser unha ferramenta para o control da coherencia da planificación, co diagnóstico e os obxectivos das DOT.

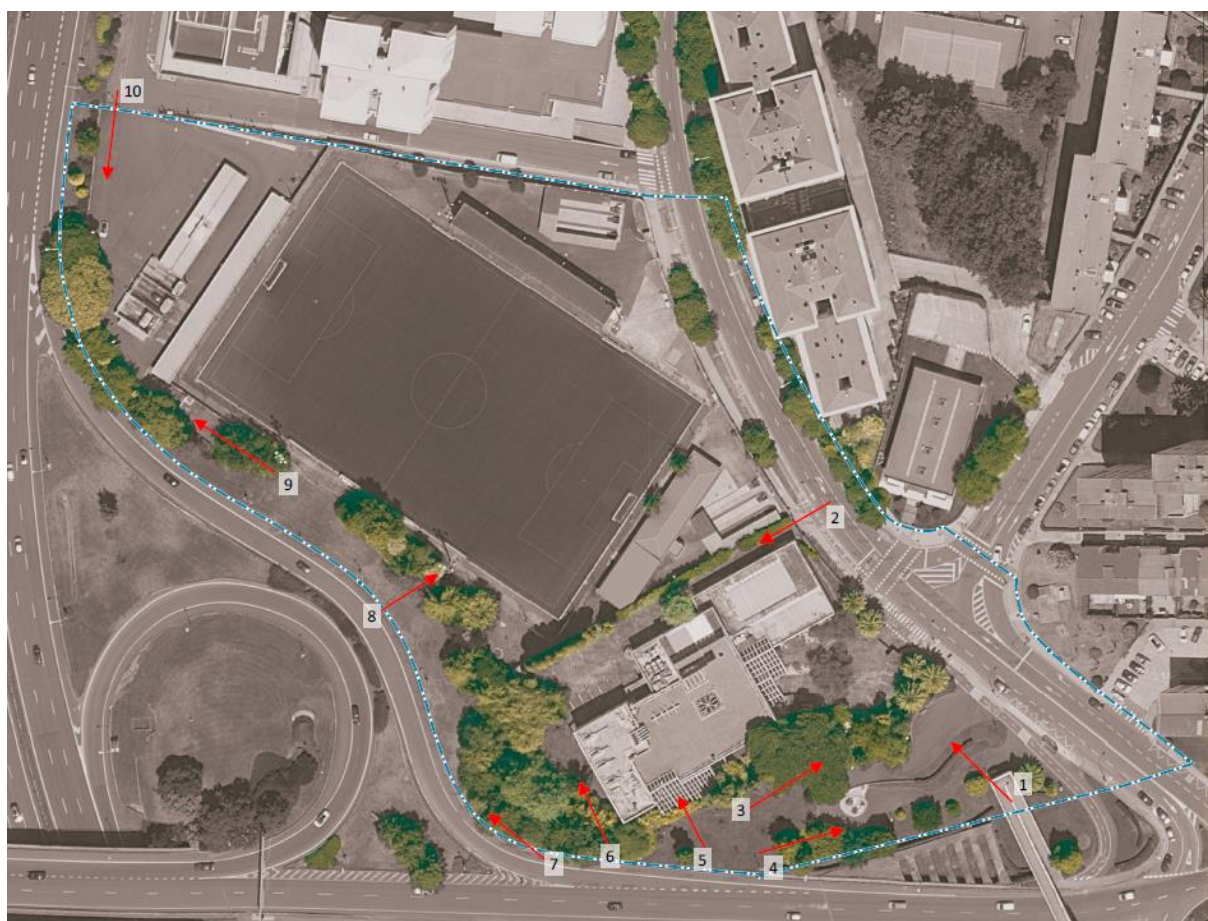
No caso concreto do presente documento, dada a escasa entidade da actuación que se pretende, non se considera necesario incluír esta xustificación.

## 12. MEDIDAS PREVISTAS

Inclúense neste apartado as medidas previstas para previr, reducir e, na medida do posible, corrixir calquera efecto negativo relevante no medio ambiente da aplicación do plan ou programa, tomando en consideración o cambio climático.

Os efectos negativos identificados afectan á variable ambiental vexetación, e están derivados da diminución da súa superficie ordenada no PXOM. Nesta superficie non atópanse exemplares arbóreos de interese ambiental, xa que a práctica totalidade da vexetación atópase nos espazos libres delimitados no bordo coa AC-11 e no espazo libre existente ao sur, os cales mantense. Polo que non se considera necesario establecer medidas específicas fronte a esta previsión, mais alá do mantemento de aqueles exemplares de interese situados no extremo suroeste parcela privada, que se atopen en bo estado fitosanitario, os cales serán conservados integrándoos na zona verde.

A continuación, móstrase un plano que identifica as masas arbóreas existentes e os exemplares de interese.



Fonte: PINFS\_05ARB

A maior parte da vexetación atópase na zona sur e sur-oeste do ámbito, no espazo libre. Polo tanto, co fin de previr, minimizar e corrixir os efectos negativos que potencialmente pode ocasionar o proceso de



axardinamento na ampliación da zona verde, defínense unha serie de medidas preventivas, protectoras e correctoras, aplicables en xeral neste tipo de actuacións, e que se recollen a continuación.

#### MEDIDAS PREVENTIVAS E CORRECTORAS SOBRE A ATMOSFERA

- No deseño da iluminación promoverase a prevención e redución da contaminación lumínica, en liña co establecido na Disposición adicional cuarta da Lei 34/2007, do 15 de novembro, da calidade do aire e protección da atmosfera.
- Os niveis de presión sonora non poderán superar os valores límite de recepción para o ruído ambiental exterior, establecidos na lexislación vixente que lle sexa de aplicación.
- As zonas arborizadas tratarán de compensar os efectos negativos da emisión de CO<sub>2</sub>.

#### MEDIDAS PREVENTIVAS E CORRECTORAS SOBRE A XESTIÓN DE RESIDUOS

- Adecuaranse os sistemas de xestión de residuos e de iluminación, para evitar a súa afección no ámbito.
- Todos os residuos xerados, tanto na fase de obras, así como os materiais sobrantes de obra, serán xestionados de acordo coa súa natureza, e retirados cando esta finalice, levándose á vertedura autorizada ou recibindo o tratamento disposto na lexislación vixente que lle sexa de aplicación.

#### MEDIDAS PREVENTIVAS E CORRECTORAS NA EXECUCIÓN DAS ZONAS VERDES

- Nas actuacións relacionadas coa adecuación dos terreos, verificarase previamente a presenza de especies exóticas de carácter invasor, establecendo en caso necesario as medidas adecuadas para evitar a súa entrada ou a súa dispersión.
- Nas zonas verdes evitarase plantacións monoespecíficas; no seu lugar recoméndase o emprego de diferentes especies a fin de promover a diversidade biolóxica.
- Utilizaranse especies cespitosas de variedades adaptadas ao substrato e climatoloxía da zona.
- Establécese a necesidade da conservación da vexetación existente de interese existente na zona verde pública. Analizarase o estado fitosanitario dos exemplares existentes, e se proceda á identificación de aqueles que se mantén. As novas especies a empregar serán as autóctonas da zona e que non presenten unhas necesidades hídricas diferentes a las existentes, co obxectivo de lograr unha boa adaptación e persistencia.
- O solo dos paseos, camiños e carreiros resolverase preferentemente con terra enarenada batida, en seccións transversais, bombeada cunha pendente máxima do seis por cento (6 %). As superficies horizontais deberán ser permeables e estar drenadas.
- Todas as plantacións deberán conservar a guía principal e ter o tronco recto.

- As árbores de aliñacións plantaranse con titores, proteccións mecánicas, proteccións contra cans e ventos para asegurar o seu enraizamento e protexer o seu crecemento nos primeiros anos.
- O aporte de fertilizantes realizarase sempre mediante tipoloxías de liberación controlada encapsulados, co obxectivo de asegurar a óptima nutrición das plantas, en todas as fases de cultivo, con mínimas achegas.
- Utilizaranse, na medida do posible, e sempre baixo a dirección dun experto na materia ou empresa de xardinería especializada, o aporte de acondicionadores orgánicos coa finalidade de protección máxima de acuíferos e ríos, xa que non conteñen ningún tipo de axentes químicos
- Velarase polo establecemento de especies ornamentais xerófilas ou con baixas necesidades hídricas e de nutrientes, minimizando nestes espazos os consumos e aportes de pesticidas.
- Utilizaranse acolchados ou mulch (diminúen o consumo de auga, reducen presenza de malas herbas e por tanto reducen as necesidades de uso de pesticidas).

### **13. DESCRIPCIÓN DAS MEDIDAS PREVISTAS PARA O SEGUIMIENTO AMBIENTAL DO PLANEAMENTO**

Durante a fase de execución das actuacións establecidas no Plan Especial, verificarase o cumprimento das medidas previstas no presente Documento Ambiental Estratéxico así como, de ser o caso, no Informe Ambiental Estratéxico emitido polo órgano ambiental.

Así mesmo, e co obxectivo de permitir unha actuación inmediata fronte a calquera afección ambiental non prevista, establecerase a recomendación de verificar periodicamente o estado ambiental do ámbito do plan, así como a súa contorna máis próxima, para a detección temperá da aparición de calquera efecto non desexado no medio circundante, e así establecer de forma inmediata as medidas necesarias que permitan a súa mitigación, corrección ou compensación.

O Programa de Seguimento Ambiental servirá para informar ao Concello dos aspectos ambientais relevantes que deberán ser obxecto de seguimento, ofrecendo a metodoloxía xeral de valoración co fin de comprobar e garantir o cumprimento das medidas protectoras e correctoras contempladas para o plan e, en concreto, para a variable ambiental vexetación por ser esta a única que determinouse que poda ser afectada polo mesmo, determinando a necesidade de introducir novas medidas para corrixir impactos non previstos, ademais de identificar a aparición de impactos non previstos inicialmente en fase de redacción.

A este respecto establecer que o PXOM en vigor, no seu documento “03-Informe de sostenibilidade ambiental, Memoria ambiental e Plan de indicadores”, inclúe un sistema de indicadores das figuras de planeamento de desenvolvemento, os cales incorpóranse no presente documento como programa de seguimento ambiental.

#### **13.1. INDICADORES DE SUSTENTABILIDADE DO PXOM**

Contéplase a elaboración de indicadores de estado para a fase de funcionamento. Estes indicadores permitirán identificar, ante unha evolución non prevista, efectos non desexados e as súas correspondentes medidas para minimizalos. Así mesmo, formarán parte do sistema global de seguimento do PXOM e así contribuirá a coñecer o grao de eficacia e eficiencia na consecución dos obxectivos propostos e a súa contribución á sustentabilidade territorial.

Son los seguintes:



## SISTEMA DE INDICADORES FIGURAS DE PLANEAMIENTO

En el caso del seguimiento del grado de cumplimiento de los objetivos ambientales en el desarrollo de las figuras de planeamiento se propone un sistema de indicadores específico<sup>1</sup>. La particularidad de este sistema es que ajusta los objetivos ambientales de escala municipal a los requerimientos **a escala de ordenación urbana** y permite formular una evaluación global de las futuras intervenciones urbanísticas. El sistema de indicadores se clasifica en los siguientes ocho ámbitos de análisis:

### 1. Ocupación del suelo

Densidad edificatoria  
Compacidad absoluta

### 2. Espacio público y Habitabilidad

Compacidad corregida  
Espacio de estancia por habitante  
Calidad del aire  
Confort acústico  
Confort térmico  
Influencia mecánica del viento  
Accesibilidad del viario  
Reparto del viario  
Proporción de calle  
Percepción del verde urbano

### 3. Movilidad y servicios

Modo de desplazamiento  
Proximidad a redes de transporte alternativos al coche  
Espacio viario de acceso restringido al vehículo de paso.  
Aparcamiento bicicletas  
Aparcamiento vehículos  
Cobertura de la demanda de aparcamiento de vehículos privados  
Reserva de espacio para la distribución de mercancías.  
Reserva de espacio para infraestructura de servicios.

### 4. Complejidad urbana

Diversidad urbana  
Equilibrio entre residencia y actividad  
Proximidad a actividades de uso cotidiano  
Actividades y equipamientos @  
Continuidad espacial y funcional de la calle

### 5. Espacios verdes y biodiversidad

Permeabilidad del suelo  
Espacio verde por habitante  
Proximidad simultánea a espacios verdes  
Diversidad arbolado  
Cubiertas verdes

### 6. Metabolismo urbano

Demanda energética residencia  
Demanda energética servicios y equipamientos  
Demanda energética espacio público  
Producción local de energía renovable  
Consumo energético  
Emisiones de CO2 equivalente  
Autoproducción energética  
Demanda hídrica  
Suficiencia hídrica de la demanda de agua no potable  
Recogida selectiva neta  
Proximidad a puntos de recogida de residuos  
Proximidad a puntos limpios  
Cierre de ciclo de materia orgánica  
Producción local de alimentos

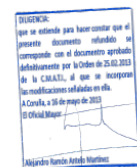
### 7. Cohesión social

Envejecimiento de la población  
Población de nacionalidad extranjera  
Titulados extranjeros  
Dotación vivienda protegida  
Dotación equipamientos básicos  
Proximidad simultánea a equipamientos básicos

### 8. Habitabilidad en la edificación

Viviendas y edificios más sostenibles

<sup>1</sup> Recomendaciones generales p.223.



Este sistema clasifica os indicadores en oito ámbitos de análises: Ocupación do solo; Espazo público e Habitabilidade; Mobilidade e servizos; Complexidade urbana; Espazos verdes e biodiversidade; Metabolismo urbano; Cohesión social e Habitabilidade na edificación.

A continuación, analizaranse todos e cada un deles en relación co presente Plan Especial.

## EIXO 1.- COMPACIDADE E FUNCIONALIDADE

Diferencia tres ámbitos, Ocupación do solo, Espazo público e Habitabilidade e o terceiro de Mobilidade e servizos.

### Ámbito A1. Ocupación del solo

#### OCS.01.02 Compacidad absoluta:

Defínese como a relación entre o volume edificado sobre a superficie do ámbito de estudo. O resultado equivale á altura media da edificación sobre a totalidade da área.

Co obxectivo cualitativo de favorecer un modelo de ocupación compacta do territorio para buscar a eficiencia no uso dos recursos naturais e diminuír a presión dos sistemas urbanos sobre os sistemas de soporte. Crear tecidos compactos para achegar distancias entre usos, espazos públicos, equipamientos e outras actividades. Desenvolver patróns de proximidade de forma que os desprazamentos realícense maioritariamente a pé. Potenciar as relacións de veciñanza entre

residentes, visitantes e persoas xurídicas. Aumentar a probabilidade de contacto, intercambio e comunicación entre os diversos axentes e elementos do sistema urbano.

Cun obxectivo cuantitativo mínimo de superar os 4,5 metros para o 50% da superficie do ámbito de actuación e un obxectivo desexable de 5 metros para o 75% da superficie do ámbito da actuación.

A fórmula de cálculo é [Volume edificado / Unidade de superficie] considerando a unidade de superficie unha malla de 200 x 200 metros.

Considerando as previsións establecidas polo PEID, nas que mantense a edificabilidade da única parcela privada incluída no seu ámbito, así como os usos materializados nas parcelas de titularidade municipal, non procede o cálculo xa que mantense a situación actual.

## Ámbito A2. Espazo público e habitabilidade

### EPH.02.03 Compacidade corrixida

Mediante a compacidad corrixida relaciona o volume construído dun determinado tecido urbano e o espazo de estancia: espazos de relación, recreo e verde urbano. O obxectivo cualitativo é a procura do equilibrio entre os espazos construídos e os espazos libres e de relación para unha área determinada. Con iso preténdese establecer unha proporción adecuada entre os espazos relacionados coa actividade e a organización do sistema urbano (o espazo construído) e aqueles espazos descompresores da tensión urbana orientados a satisfacer as necesidades de recreo, estancia ao aire libre e de relación (espazo de estancia). Cun obxectivo cuantitativo de 10 e 50 metros, polo menos para o 50% da superficie do ámbito de actuación, sendo desexable que sexa para o 75% da superficie de actuación.

A fórmula de cálculo é [*Volume edificado (m<sup>3</sup>) / Espazo público de estancia (m<sup>2</sup>)*] atendendo a malla de referencia.

Atendendo ao establecido no apartado anterior, o seu cálculo non procede xa que mantense a situación actual.

### EPH.02.05 Calidade do aire:

Este indicador mide a cantidade de poboación exposta a niveis de contaminación permitidos segundo o Real Decreto 102/2011. O seu obxectivo é previr os efectos nocivos dos contaminantes na saúde humana e o medio ambiente. O obxectivo é que polo menos o 75% da poboación estea en áreas con calidade do aire aceptable, aspirando ao 100%. Na Coruña, algunhas áreas superan os niveis de NOx e PM25 debido principalmente ao tráfico.

En todo caso, este indicador excede o ámbito competencial deste instrumento que, ademais, debe de definirse e desenvolverse no marco da legalidade existente garantindo o seu pleno cumprimento.

### EPH.02.06 Confort acústico:

Defínese mediante a estimación da poboación con afectación sonora inferior a 65 dB diúrnos e 55 dB nocturnos en relación coa poboación total da área de actuación. Tamén se pode aplicar o Índice de

ruído día-serán asociado á molestia global (Directiva 2002/ 49/CE, do 25 de xuño de 2002, sobre avaliación e xestión do ruído ambiental e Real Decreto 1513/2005 do 16 de decembro polo que se desenvolve a Lei 37/2003, do 17 de novembro, do Ruído, no referente á avaliación e xestión do ruído ambiental).

O seu obxectivo cualitativo é prever a contaminación acústica para evitar e reducir os efectos nocivos que poidan derivarse para a saúde humana. Busca, crear un espazo público comfortable acusticamente onde a gran maioría da poboación estea exposta a niveis de ruído por baixo dos niveis admisibles. Incentiva a adopción de medidas para reducir o impacto acústico derivado da propia actividade urbana: restrinxir o espazo para o vehículo de paso, reducir a velocidade nas rúas de uso prioritario peonil, utilizar pavimentos fonoabsorbentes, entre outros. Obxectivo que se logra no ámbito de actuación coa proposta de deseño e ordenación exposto.

Para calcular a poboación con afectación sonora é necesaria unha simulación acústica da área de estudo, a non ser que exista previamente un mapa estratéxico de ruído. No caso da Coruña, ten elaborada o correspondente Mapa de ruído e os seus niveis non superan os 60-65dB no escenario máis desfavorable.

#### EPH.02.07 Confort térmico

Defínese como a porcentaxe de horas entre as 8 e as 22 nas cales unha rúa ofrece as condicións microclimáticas adecuadas para que unha persoa atópease dentro dos niveis de confort térmico (entre 50W/m2 e -50 W/m2).

O seu obxectivo cualitativo é identificar o potencial de confort térmico da trama urbana, en termos de horas útiles ao longo do día, con niveis adecuados de confort para unha persoa no espazo público.

O cálculo do confort térmico dunha persoa no espazo público baséase no seu balance de calor. Este obtense a partir das ganancias e perdas de enerxía en forma de calor por radiación, convección, evaporación e actividade metabólica. Para iso o confort térmico ten en consideración diversos aspectos como son: o clima, a proporción e orientación do armazón urbano, os materiais en pavimentos e fachadas, a presenza de vexetación e a de actividade realizada por un individuo cando está a andar. A unidade do indicador exprésase en % das 15 horas útiles ao día.

A fórmula proposta é  $[\text{superficie de viario público con potencial de confort no verán} / \text{superficie de viario público total}] \times 100$ . Este indicador precisa do detalle dos proxectos de urbanización e edificación. Sendo unha fórmula sinxela, existe indefinición en como o Concello da Coruña entende conceptos como “potencial de confort”, polo que non é posible a súa medición e cálculo na fase de tramitación do plan especial. En calquera caso, podería concretarse no momento en que o proxecto de obras defina devanditos materiais.

#### EPH.02.08 Accesibilidade do viario

Defínese como o grao de accesibilidade das rúas en función do ancho das beirarrúas (dereita e esquerda) e pendente do tramo.



O seu obxectivo cualitativo é reducir o número de barreiras físicas que inciden nos desprazamentos das persoas para facilitar o seu acceso aos edificios, os servizos urbanos básicos, aos parques e a outros espazos públicos de estancia.

O seu obxectivo cuantitativo é que máis do 90% dos tramos de rúa teñan unha accesibilidade suficiente sendo desexable que alcancen unha accesibilidade óptima. Definindo como accesibilidade óptima aquela que permite ter beirarrúas de máis de 3,7 metros de ancho e unha pendente inferior ao 6%, reducíndose o criterio de anchura ata os 2,5 metros para a accesibilidade suficiente. Neste caso, o 100% das beirarrúas teñen os 2,5 metros de ancho. En relación coa pendente, a configuración do ámbito implica unha pendente menor ao 4% en sentido lonxitudinal.

#### EPH.02.09 Espazo viario destinado ao peón

Defínese como a porcentaxe de espazo de rúa destinado ao peón en relación coa anchura total do viario, co obxectivo de crear percorridos peonís amplos, seguros e sen friccións co tráfico de vehículos motorizados e, ao mesmo tempo, favorecer un espazo público de calidade que poida acoller múltiples usos para a convivencia e para a interacción entre as persoas.

O cálculo que se propón é unha sinxela proporción:  $[\text{Espazo viario peonil} / \text{Espazo viario peonil} + \text{Espazo viario vehicular}] \times 100$ .

Tendo en conta as superficies referidas anteriormente:

- Espazo viario peonil pública: 1.000 m<sup>2</sup>
- Espazo viario vehicular pública: 2.634 m<sup>2</sup>
- Superficie total de espazo viario público: 3.633 m<sup>2</sup>

A proposta destina un 30% do espazo viario existente ao uso peonil. Con todo, esta limitación de áreas peonís débese ao cruzamento da avda. Salvador de Madariaga coa rolda Camilo José Cela. Esta limitación do espazo peonil compénsase mediante a integración de percorridos peonís dentro das zonas verdes adxacentes, mellorando a conectividade peonil con respecto ao estado actual.

#### EPH.02.10 Proporción de rúa

Este indicador mide o nivel de apertura entre as fachadas que enmarcan unha rúa ou un espazo aberto (altura h) respecto á distancia (d) que hai entre as devanditas fachadas, co obxectivo de crear unha relación entre o ancho da rúa e a altura dos edificios que permita unha apertura de vista ao ceo que proporcione uns niveis de insolación e iluminación suficientes.

O obxectivo cuantitativo é que a proporción de h/d sexa de 0,25 a 1,5 ou 2,2 en máis do 50% dos tramos de rúa do ámbito de actuación, sendo desexable alcanzar o 80% dos tramos.

Debido á baixa altura das dotacións que se pretenden incorporar e o ancho da vía, a ordenación cumpre sobradamente con esta determinación.

## Ámbito A3. Mobilidade e servizos

### MVS.03.13 Proximidade a redes de transporte alternativos ao coche

Este indicador mide a porcentaxe de poboación con cobertura simultánea a unha ou máis paradas de transporte público e á rede ciclista, que resulte da ordenación proposta.

Co seu seguimento perséguese o obxectivo de facilitar o número de viaxes cotiás realizadas en medios de transporte alternativos ao automóbil privado. O acceso a redes de mobilidade pública é clave na promoción dunha mobilidade racional, sostible e accesible.

Por iso persegue como obxectivo mínimo o que polo menos a 80% poboación teña cobertura simultánea a paradas de bus e rede ciclista, sendo desexable o 100%.

Para cada medio de transporte realízase unha área de influencia segundo a distancia considerada e analízase a poboación que ten cobertura simultánea ás distintas redes de transporte. Deste xeito:

- O radio de influencia para cada parada/estación de transporte público é de 300 metros.
- A velocidade a pé considerada é de 4 km/h e a velocidade en bicicleta considerada é de 15km/h.

Pola configuración da proposta e a disposición das redes, danse as circunstancias de que o 100% da poboación ten acceso simultáneo á rede de transporte público e as vías de carril bici, nas condicións establecidas.

### MVS.03.14 Espazo viario peonil

Este indicador expresa unha das variables que definen a calidade do espazo público. Cunha porcentaxe suficiente do viario público destinado ao peón pódese configurar unha rede peonil sen friccións co vehículo de paso. Contabilízase como viario público para peóns as rúas peonís, ramblas, paseos, bulevares e beirarrúas. Contabilízase como viario público vehicular calzadas, aparcamentos e divisores de tráfico.

Márcase como obxectivo mínimo que o 60% de viario público estea destinado ao peón, sendo desexable que alcance o 75%

Calcúlase mediante a seguinte fórmula:  $\left[ \frac{\text{superficie viaria destinada ao peón}}{\text{superficie viaria total}} \right] \times 100$ ; onde:

#### 1. Espazos ligados ao tránsito peonil:

- Rúas peonís
- Ramblas
- Bulevares
- Paseos
- Aceiras

## 2. Espazos ligados ao tránsito vehicular:

- Calzadas
- Divisores de tránsito
- Aparcamiento en superficie

Con estes criterios de clasificación temos:

- Viario peonil
- Viario rodado

O que nos dá un 74% considerando tanto as beirarrúas como o espazo libre destinado a paseo, polo que se alcanza o obxectivo mínimo desexable.

### MVS.03.16 Aparcamiento para automóviles fora da calzada

Co obxectivo de alcanzar un maior control do aparcamento no espazo público para liberalo e recuperalo para o peón, defínese este indicador que mide o número de prazas de aparcamento para vehículos automóviles fora da calzada, co obxectivo mínimo de que o 80% das prazas de aparcamento estean fora da calzada e non máis dunha praza de aparcamento por vivenda, sendo desexable que a porcentaxe ascenda ao 90%.

No caso que nos ocupa, dado que non se modifica a urbanización dos viarios existentes, non procede o seu cálculo.

## EIXO 2.-COMPLEXIDADE

### **Ámbito A4. Complexidade urbana**

#### CJU.04.19 Diversidade urbana

O índice de diversidade urbana, para unha área determinada, será maior cantas máis actividades, equipamentos, asociacións e institucións estean presentes e máis diferenciadas sexan entre elas. Permite identificar a diversidade e mixticidade de usos e funcións urbanas, o grao de centralidade e, nalgúns casos, de madurez dun territorio e os lugares con maior concentración de actividade e, por tanto, de xeración dun maior número de desprazamentos, entre outras funcións.

É un índice complexo e dinámico, que require dun sistema e unha malla máis ampla que nos permita avaliar a forma en que as actividades dun lugar fomentan a diversidade e complexidade do sistema. Por iso considérase que este indicador non opera nesta fase en que nos atopamos.

#### CJU.04.20 Equilibrio entre actividade e residencia

Defínese este indicador co obxectivo de Conseguir unha cidade complexa, non especializada, na que se mesturen as diferentes funcións e usos urbanos compatibles. Búscase xerar patróns de proximidade traballo-residencia para mellorar a autocontención da mobilidade e a satisfacción das necesidades cotiás por parte da poboación residente.



Para iso ponse en relación a superficie construída non residencial en relación coa superficie construída total, considerando como superficie construída non residencial a suma da superficie dos usos comercial, terciario e produtivo.

Márcase como obxectivo que polo menos o 20% da superficie construída estea destinada a usos comerciais, terciarios ou produtivos, para medilo establece a seguinte fórmula: [Superficie construída de uso comercial, terciario e produtivo (m<sup>2</sup>c)/ Superficie construída total(m<sup>2</sup>c)] en tanto por cento;

Neste caso, a área en cuestión inclúe uso residencial como o característico da única parcela privada existente no ámbito; o resto son parcelas destinadas a usos dotacionais públicos (espazos libres, equipamentos e viario). Co anterior, o cálculo non é representativo, xa que prevese incluír na ordenanza de aplicación na referida parcela privada, as condicións necesarias que posibiliten a instalación dunha dotación comercial, destinando así o 100% da superficie con aproveitamento lucrativo a usos comerciais, terciarios ou produtivos. Con todo, a zona onde se sitúa presenta unha alta demanda de equipamentos comerciais. Este documento propón un aumento nos devanditos equipamentos, o que contribuirá a mellorar o equilibrio entre actividade comercial e residencial nas áreas próximas.

#### CJU.04.21 Continuidade espacial e funcional da rúa

Con este indicador preténdese medir a capacidade do plan na definición de espazos urbanos con eixos interactivos que garantan unha continuidade na intensidade e diversidade de actividades, conformando percorridos atractivos e seguros para os peóns, mediante a disposición de locais comerciais en planta baixa e mediante unha repartición adecuada do viario.

Estes eixos permiten crear lazos cos tecidos consolidados para o mantemento dos vínculos sociais e comerciais, buscando puntos de cohesión e conexión social entre as diferentes tramas e tecidos.

O indicador calcúlase para cada tramo de rúa da actuación urbanística; contempla dúas variables: a porcentaxe de superficie en planta baixa destinada a uso comercial ou terciario e o espazo viario destinado ao peón en relación ao espazo viario total (peonil e vehicular).

Para iso define a seguinte fórmula: [Tramos da rúa (metros lineais) con interacción alta ou moi alta / total de tramos de rúa (metros lineais)] x 100; como obxectivo cuantitativo expónse que como mínimo o 25% dos tramos de rúa (metros lineais) sexan de interacción alta ou moi alta, sendo desexable que alcancen o 50%. No caso que nos compete chégase a un 29% dos tramos de rúa con interacción alta, cumprindo co mínimo esixible.

### **Ámbito A5. Espazos verdes e biodiversidade**

#### EVB.05.22 Índice biótico do solo

Indica a relación entre as superficies funcionalmente significativas no ciclo natural do chan e a superficie total da área de estudo. Asígnase un factor a cada peza de solo segundo o grao de naturalidade e de permeabilidade: solos permeables (1), solos semipermeables (0,5), cubertas verdes (0,3), solos impermeables (0).

Establécese co obxectivo cualitativo de garantir a permeabilidade e a creación de boas estruturas para o correcto desenvolvemento biolóxico en chan urbano.

Como obxectivo cuantitativo márcase a necesidade de alcanzar como mínimo o 20%. Para iso establécese a seguinte fórmula:  $[(\text{factor de permeabilidade do solo} \times \text{área do solo (ai)}) / \text{área total (Ai)}] \times 100$

Onde:

- Zonas verdes:  $6.253\text{m}^2 \times 1 = 6.253\text{m}^2$
- Zonas semipermeables:  $11.752\text{m}^2 \times 0,5 = 5.499\text{m}^2$
- Zonas impermeables:  $3.635\text{m}^2 \times 0 = 0\text{m}^2$
- Superficie total do ámbito:  $24.771\text{m}^2$

De onde se obtén para o ámbito do PEID un 47 %, moi por encima do 20% establecido.

#### EVB.05.24 Proximidade simultánea a espazos verdes

Mediante este indicador mídese a proximidade a espazos verdes; analiza a porcentaxe de poboación con acceso simultáneo a 4 tipos de espazos verdes segundo a súa superficie:

- Espazo verde maior de  $500\text{m}^2$
- Espazo verde maior de  $5.000\text{m}^2$
- Espazo verde maior de 1 ha
- Espazo verde maior de 10 ha

Este indicador establécese co obxectivo de avaliar a proximidade da poboación aos espazos verdes, xa que todo cidadán debe ter acceso simultáneo a diferentes tipoloxías de zonas verdes de dimensións e funcionalidades diferentes: desde espazos verdes de  $500\text{m}^2$  ata espazos maiores de 10 ha, a unha distancia que se poida percorrer a pé ou ben mediante un curto desprazamento en transporte público (4 km).

Tal e como se ve na zona atópanse zonas como o parque do Barrio das Flores, o parque de Matogrande ou o Parque Leóns Matogrande, aumentando a súa dimensión na zona que se inclúe no mesmo deseño, todos eles dentro dos 4 km establecidos. Polo que se pode afirmar que este indicador alcanza os obxectivos de que o 100% da poboación da área acceda a un espazo verde de calidade.

### EIXO 3.-EFICIENCIA

#### **Ámbito A6. Metabolismo urbano**

En este ámbito se definen 6 indicadores:

- MTU.06.27 Demanda enerxética no sector residencial
- MTU.06.28 Demanda enerxética no sector terciario e equipamentos

- MTU.06.29 Consumo enerxético
- MTU.06.30 Autosuficiencia enerxética a partir de enerxías renovables
- MTU.06.31 Demanda de auga potable para usos urbanos
- MTU.06.32 Autosuficiencia hídrica en usos urbanos para auga non potable

Todos eles exceden o ámbito competencial de este instrumento polo que non procede o seu cálculo.

#### EIXO 4.-COHESIÓN SOCIAL

##### CHS.07.41 Proximidade a equipamentos

O obxectivo cualitativo que se busca con este indicador é conseguir que a poboación dispoña, nun radio de proximidade determinado, do maior número de equipamentos diferentes, de maneira que poida cubrir a pé diferentes necesidades culturais, educativas e sanitarias, sen necesidade de recorrer a outros medios de transporte.

Avaliase a porcentaxe de poboación que conta con cobertura simultánea das cinco tipoloxías de equipamentos: cultural, deportivo, educativo, saúde e benestar social. Neste sentido, a ordenación da parcela ocupada polo campo de fútbol e a asociación de veciños, como equipamento, contribúe a mellorar este indicador para a poboación que reside nos arredores.



## 14. INFORMACIÓN GRÁFICA

Anexo ao presente documento se inclúe a documentación gráfica necesaria, na que se plasma graficamente os aspectos considerados nos diferentes apartados desenvolvidos.

Esta documentación gráfica está formada polos seguintes planos:

- AAE\_02ALT0: Alternativa 0
- AAE\_03ALT1.1: Alternativa 1.1
- AAE\_03ALT1.2: Alternativa 1.2
- AAE\_03ALT1.3: Alternativa 1.3
- AAE\_03ALT1.4: Alternativa 1.4
- AAE\_04ALT2.1: Alternativa 2.1
- AAE\_04ALT2.2: Alternativa 2.2
- AAE\_04ALT2.3: Alternativa 2.3
- AAE\_04ALT2.4: Alternativa 2.4

## 15. CONSIDERACIÓNS FINAIS

Tendo en conta a Lei 21/2013, de avaliación ambiental e a Lei 2/2016, do solo de Galicia, o órgano ambiental debe determinar existense efectos significativos sobre o medio ambiente.

Neste sentido, hai que ter en conta que o plan proposto non afecta a espazos incluídos na rede Natura 2000, nin sometidos a algún réxime de protección establecido na Lei 42/2007, de 13 de decembre, do Patrimonio Natural e da Biodiversidade ou na Lei 5/2019, de 2 de agosto, do patrimonio natural e da biodiversidade de Galicia, nin protexidos polos seus valores patrimoniais, culturais ou paisaxísticos; trátase dun plan cuxas accións teñen por obxecto mellorar as condicións de desenvolvemento urbanístico do ámbito, e reducir o impacto deste proceso na contorna. O anterior pon de manifesto que entre os seus obxectivos incluíuse a integración ambiental e paisaxística da ordenación proposta.

O desenvolvemento dará cumprimento ás determinacións establecidas no presente documento, polo que dadas as accións que se pretenden, e tendo en conta o exposto, non se prevén efectos ambientais negativos que desaconsellen a execución do mesmo.

O presente documento foi redactado por D. Álvaro Fernández Carballada e Dna. Beatriz Aneiros Filgueira, ambos arquitectos, e Covadonga Fernández Gallego (enxeñeira agrónoma, especialista en avaliación do impacto ambiental), todos coa capacidade técnica suficiente de conformidade coas normas sobre cualificacións profesionais e da educación superior, cumprindo coas esixencias da Lei 21/2013, así como ampla experiencia na redacción de documentos tanto de ámbito urbanístico como de avaliación ambiental.

Por último hai que indicar que non se considera necesario que o contido do presente documento, así como a información nel recollida, sométase ao dereito de confidencialidade.

En A Coruña, outubro de 2024

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

Álvaro Fernández Carballada

Arquitecto

Beatriz Aneiros Filgueira

Arquitecta

Covadonga Fernández Gallego

Ingeniera agrónoma