

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DO ÁMBITO DO SOLO URBANO
NON CONSOLIDADO "D3.6 - RÚA LAGOA"**

CONCELLO DE SADA (A CORUÑA)

INDICE XERAL

01.- MEMORIA XUSTIFICATIVA

PARTE INFORMATIVA

PARTE XUSTIFICATIVA

ANEXOS

ANEXO I.- Ficha resumo

ANEXO II.- Estudo de avaliación da mobilidade

ANEXO III.- Estudo hidrolóxico e hidráulico

ANEXO IV.- Estudo da paisaxe

ANEXO V.- Estudo da paisaxe urbana

02.- PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

03.- PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

04.-NORMAS URBANÍSTICAS

05.- CATÁLOGO

06.- ESTUDO ECONÓMICO E MEMORIA DE VIABILIDADE ECONÓMICA

07.- AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉXICA

MEMORIA XUSTIFICATIVA: PARTE XUSTIFICATIVA

ÍNDICE

2.	PARTE XUSTIFICATIVA	3
2.1	OBXECTIVOS E CRITERIOS DO PERI	3
2.2	XUSTIFICACIÓN DOS USOS PROPOSTOS	7
2.3	XUSTIFICACIÓN DA ORDENACIÓN PROPOSTA.....	8
2.3.1	Actuacións sobre a ordenación dos usos.....	8
2.3.2	Zonas de uso privado.....	9
2.3.3	Actuacións sobre as infraestruturas de comunicacións	10
2.3.4	Actuacións sobre as dotacións de espazos libres, zonas verdes e equipamentos	10
2.4	XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DAS DETERMINACIÓNS DO PXOM DE SADA.....	11
2.4.1	División en sectores	11
2.4.2	Superficie de actuación	11
2.4.3	Ordenación	11
2.4.4	Uso	11
2.4.5	Edificabilidade.....	11
2.4.6	Reservas de solo para dotación públicas.....	12
2.4.7	Infraestruturas de comunicacións	13
2.4.8	Infraestruturas de servizos	13
2.5	XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DO APROVEITAMENTO NA ORDENACIÓN.....	13
2.6	XUSTIFICACIÓN DE CESIÓ DO APROVEITAMENTO AO CONCELLO.....	16
2.7	CUMPRIMENTO DA LEXISLACIÓN URBANÍSTICA E SECTORIAL	16
2.7.1	Compatibilidade coas Directrices de Ordenación do Territorio.....	16
2.7.2	Plan de Ordenación do Litoral.....	17
2.7.3	Directrices da paisaxe de Galicia	18
2.7.4	Cumprimento da normativa en materia de ruído	18
2.7.5	Cumprimento da normativa de Accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas	19
2.7.6	Cumprimento das normas de habitabilidade.....	19
2.7.7	Cumprimento da normativa en materia de Costas	20

2. PARTE XUSTIFICATIVA

2.1 OBXECTIVOS E CRITERIOS DO PERI

Segundo establece o artigo 95.1 da LSG a ordenación pormenorizada do solo urbano non consolidado debe ser establecida mediante un Plan Especial (agás que a incorpore directamente o Plan Xeral), nomeadamente por un Plan Especial de Reforma Interior, figura urbanística que, segundo dispón o artigo 72 LSG ten por obxecto a execución de operacións de reforma en solo urbano non consolidado ou solo de núcleo rural, estean ou non previstas no plan xeral.

Segundo dispón o artigo 74 LSG, os plans especiais poderán ser formulados polos concellos, pola Administración autonómica, por outros órganos competentes no ámbito urbanístico e polos particulares lexitimados para facelo.

O presente Plan Especial de Reforma Interior redáctase en desenvolvemento das previsións contidas no vixente Plan Xeral de Ordenación Municipal do concello de Sada aprobado definitivamente por Orde do 11 de outubro de 2017 da Consellería de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio, (DOG de 29 de novembro de 2017, publicación da normativa e ordenanzas no BOP de 14 e 20 de decembro de 2017).

A ordenación proposta procura ademais a consecución dos seguintes obxectivos:

- Rematar a estrutura urbana da vila de Sada polo suroeste cunha ordenación axeitada, baseada nos principios de racionalidade e sostibilidade.
- A obtención de dotacións urbanísticas necesarias para unha acaída estruturación urbanística do contorno e a mellora da calidade da paisaxe urbana, ademais da súa propia función de satisfacer as necesidades da poboación.
- Mellora da calidade do espazo público como elemento esencial para a mellora da calidade de vida dos cidadáns, procurando un remate axeitado da trama urbana,
- Facilitar a través da ordenación do ámbito a accesibilidade ás dotacións tanto as existentes na contorna (Complexo das Mariñas, IES, Tanatorio) como as previstas (Centro de Saúde e espazo libre), superficies de aparcadoiro dimensionadas e a súa integración na estrutura urbanística da vila.

O PXOM delimitou no solo urbano non consolidado do núcleo urbano de Sada o desenvolvemento deste plan especial coa finalidade de completar a estrutura urbana da capital municipal a través de operacións de pequena entidade ligadas en cada caso á súa reestruturación e o remate da trama urbana neste ámbito, de cara a fortalecer a estrutura urbanística municipal posibilitando un nivel de equipamentos óptimo para o conxunto da poboación.

O presente PERI "3.6 - RÚA LAGOA" supón unha actuación prioritaria para o Concello de Sada por canto, ademais de posibilitar o completamento da trama urbana da vila polo suroeste, permite dispoñer dun

equipamento esencial para a poboación como é o novo Centro de Saude. Ademais permite unha alternativa de acceso para o tráfico rodado á conexión actualmente existente ao complexo deportivo de As Mariñas.

Ademais, o equipamento resultante será unha edificación cunha volumetría adaptada ao contorno urbano, e a prolongación da rúa do campo de fútbol que vai mellorar as condicións de accesibilidade, consolidando o conxunto das rúas da Lagoa, de Abeongo e Avenida da Coruña mediante a execución de beirarrúas, e contando ademais cunha zona libre de edificación destinada a uso

Polo tanto, o obxectivo principal do presente plan especial é levar a cabo a transformación do ámbito en base ao novo orden tipolóxico de edificación aberta, obter solo para a construción dun novo centro de saúde, prolongar a rúa do campo de fútbol ata o seu encontro coa estrada DP-0812 e crear una zona verde de relación no contexto do complexo dotacional.

O PXOM establece as seguintes determinacións para o ámbito do PERI:

- Ordenarase mediante tipoloxía de vivenda plurifamiliar en bloque aberto, cunha altura máxima de catro plantas (B+3).
- A reserva de sistema xeral de equipamento destinarase a un Centro de Saúde.
- O proxecto de urbanización procurará a naturalización dos espazos públicos.
- A reserva mínima de aparcamento privado será de 46 prazas.
- Sen prexuízo doutros informes sectoriais preceptivos, o PERI deberá ser sometido a informe dos organismos competentes en materia de costas, estradas e patrimonio cultural, e mesmo do competente en materia de ordenación do territorio, para a verificación da adecuación do seu contido ao Plan de Ordenación do Litoral, quedando condicionado ao disposto en ditos informes.
- En relación ao ciclo hídrico e á protección do dominio público hidráulico, o planeamento de desenvolvemento deberá abordar e incluír as seguintes determinacións:
 - - O plan deberá ser sometido a informe do organismo de conca. De cara a avaliar a viabilidade da ordenación proposta, os documentos sometidos a informe incluírán un estudo hidrolóxico e hidráulico no que se delimiten as zonas de dominio público hidráulico e de fluxo preferente, e a delimitación das zonas inundables para os períodos de retorno de 100 e 500 anos.
 - - O plan deberá ser sometido a informe das empresas xestoras dos servizos municipais de abastecemento e saneamento de auga en relación á capacidade das redes fronte ás novas demandas xeradas polo desenvolvemento urbanístico e en relación á conexión das redes previstas coas infraestruturas existentes.
- O plan dos ámbitos de solo afectados pola zona de servidume ou policía de canles incorporarán a obriga de solicitar autorización para calquera actuación nestas zonas.
- A Dirección Xeral de Conservación da Natureza informará o plan e, de ser o caso, autorizará as

actuacións en desenvolvemento do PXOM que podan afectar, de forma directa ou indirecta, aos seguintes valores naturais:

- Espazos naturais protexidos dos definidos na lexislación de conservación da natureza.
- Especies incluídas en catálogos autonómicos e nacionais de especies ameazadas.
- Cursos fluviais e humidaís.
- Hábitats naturais de interese comunitario recollidos nos correspondentes inventarios de carácter nacional, autonómico ou da Unión Europea.

O PXOM establece os seguintes criterios específicos para a ordenación, en cumprimento do Art. 61 do Plan de Ordenación do Litoral (os resaltados en negro teñen maior significado neste sector).

1. Contención da ocupación do solo.

a. Priorizando o espazo público sobre o espazo privado.

b. Establecendo densidades e tipoloxías que optimicen o consumo de solo e garantan espazos libres de calidade.

c. Propiciando a integración paisaxística da urbanización.

2. Adaptación ao relevo (adequar o construído ao natural).

a. Evitando a edificación en posicións dominantes sobre a costa.

b. Minimizando os movementos de terras, alteracións dos leitos e cortas de arboredo de interese.

c. Evitando as pendentes con forte impacto visual, ecolóxico ou funcional.

3. Naturalización do tratamento dos espazos destinados á urbanización.

a. Salvagardando as características naturais dos solos.

I. Composición.

II. Permeabilidade.

III. Substrato.

IV. Vexetación.

b. Evitando a contaminación ambiental.

I. Atmosférica.

II. Lumínica.

III. Acústica.

4. Fomento da conectividade e permeabilidade.

a. Ecolóxica.

b. Funcional.

I. Transporte público fronte ao privado.

II. Mobilidade alternativa (peonil, bicicleta...).

c. Visual.

I Cara o mar

II. Cara aos fondos escénicos.

5. Adecuación dos espazos libres

a. Ás áreas de protección ambiental.

b. Aos espazos e elementos de interese como ámbitos de relación e conectividade.

c. Potenciando os corredores e a súa conexión con outros espazos libres ou de interese.

6. Adecuación morfotipolóxica.

a. Estruturando e rematando as tramas existentes.

b. Procurando a compactidade e integración.

c. Evitando a formación de barreiras.

I. Visuais.

II. Funcionáis.

7. Protección do carácter dos núcleos de identidade litoral.

a. A súa natureza e estrutura.

b. A súa escala.

c. A súa relación co contomo.

I. Natural.

II. Construído.

8. Consecución de nodos urbanos.

a. Valorizando as calidades identitarias do lugar.

b. Recuperando elementos patrimoniais existentes.

I. Naturais.

II. Construídos.

c. Xerando espazos que propicien a cohesión social.

d. Promovendo a complexidade funcional.

I. Novos usos.

II. Equipamentos e dotacións públicas.

III. Cohesión social.

9. Tratamento da fachada marítima. Enténdese por fachada marítima o conxunto de elementos naturais ou construídos que expostos ao mar, ás marismas e lagoas interiores, configuran unha imaxe identitaria na paisaxe.

- a. Evitando as transformacións bruscas da súa natureza.
- b. Dirixindo cara á costa os espazos libres para procurar un uso e gozo do bordo litoral que garanta os seus valores naturais e paisaxísticos.
- c. Atendendo ás relacións de escala e acabado.
- d. Priorizando a permeabilidade visual e funcional.
- e. Posibilitando un uso e disfrute do bordo litoral que garanta os seus valores naturais e paisaxísticos.

10. Valorización dos fondos escénicos e elementos de interese.

- a. Atendendo aos ámbitos de interese natural próximos como elementos de referencia.**
- b. Procurando a vertebración apoiándose nos corredores e elementos para a valoración.**
- c. Tendo en conta as relacións entre o fondo natural e a figura construída.**

2.2 XUSTIFICACIÓN DOS USOS PROPOSTOS

A ficha correspondente do PXOM vixente do ámbito PERI D3.6 sinala que o uso global do ámbito será o Residencial. Permítense outros usos permitidos, segundo a táboa de compatibilidade do Anexo á Normativa.

Ao prever no presente PERI a localización do centro de saúde de Sada, e tratándose dunha zona afectada polas láminas de inundación no novo Plan de Xestión do Risco de Inundación da Demarcación Hidrográfica Galicia Costa (PXRI) do ciclo 2021-2027 en elaboración, deberá demostrarse que non existe outra alternativa de ubicación e asegurar a súa accesibilidade en situación de emerxencia por inundacións de conformidade co disposto no artigo 14 bis do Regulamento do Dominio Público Hidráulico, aprobado polo Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

Neste sentido, cómpre indicar que o planeamento municipal prevé as seguintes ubicacións para as novas dotacións de equipamento no núcleo urbano:

Código SLE	Nome	m2	Uso
SXEed 06-02 (Pb)	AMPLIACIÓN DO C.E.I.P. "SADA Y SUS CONTORNOS"	1.131	ED
SXEsa/re 06-03 (Pb)	AMPLIACIÓN DO CEMITERIO MUNICIPAL DE SADA	1.315	SA/RE
SXEsc 06-08 (Pb)	EQUIPAMENTO SOCIO-CULTURAL EN SADA	243	CO

SXEs 06-12 (Pb)	NOVO CENTRO DE SAÚDE EN SADA	2.670	SA
-----------------	------------------------------	-------	----

En cada unha destas alternativas prevese un uso e necesidade concreta a cubrir, no caso dos equipamentos educativos e relixiosos, correspóndense coa necesidade de ampliación dunha dotación existente, polo que non resulta conveniente a súa ocupación por un uso distinto. O novo equipamento sociocultural previsto, correspóndese cun espazo de reducidas dimensións, totalmente insuficiente para o uso asistencial que debe prestar un centro de saúde ao servizo dun núcleo de poboación como o de Sada. Por tanto, non existe alternativa de ubicación diferente á prevista polo PERI, e deberá entón garantirse a súa accesibilidade en situación de emerxencia.

Seguindo o criterio do PXOM, o ámbito ordenarase mediante tipoloxía de vivenda plurifamiliar en bloque aberto, cunha altura máxima de catro plantas (B+3) e destinarase o 2% do aproveitamento lucrativo total a usos comerciais.

2.3 XUSTIFICACIÓN DA ORDENACIÓN PROPOSTA

A ordenación proposta fórmase dende os criterios xerais de racionalidade e sostibilidade da ordenación partindo da base dos condicionantes particulares que determina o PXOM de Sada.

2.3.1 Actuacións sobre a ordenación dos usos

A ordenación detallada establece a cualificación dos terreos incluídos no plan especial, entendida coma a asignación de usos pormenorizados, tipoloxías edificatorias e niveis de intensidade en cada zona. A continuación inclúese a táboa resumo da ordenación proposta:

Uso pormenorizado	Superficie (m2)	Porcentaxe (%)
Residencial SU-1	1.069	15,82
TOTAL ZONAS PRIVADAS	1.069	15,82%
Espazos libres e zonas verdes públicos	1.325	19,61
Equipamento público	2.631	38,94
Viarío	1.732	25,63
TOTAL ZONAS PÚBLICAS	5.688	84,18%
Total	6.757	100,00%

A ordenación estrutúrase a partir do trazado do novo vial que atravesa o ámbito de norte a sur conectando o campo de Fútbol e Avenida da Coruña coa Rúa da Lagoa.

Tal e como se observa no plano de Usos Pormenorizados, a reserva dotacional dedicada a equipamento sanitario que formará parte do sistema xeral establécese ao suroeste do novo vial mentres que a disposición do solo residencial dispónse cara ao nordeste do vial e que contará cunha altura máxima

de B+3. Xunto a este localízase a reserva de espazo libre e zona verde que se dotará da superficie arborada establecida regulamentariamente.

Ademais, no interior do sistema viario recolleranse cando menos, as prazas de aparcadoiro establecidas pola ficha de xestión do PXOM (15 prazas). Porén, tendo en conta as características do equipamento previsto no mesmo, a proposta de ordenación do presente PERI permite incrementar esta cifra ata un total de 42 prazas (2 delas destinadas a persoas con mobilidade reducida).

2.3.2 Zonas de uso privado

O trazado viario así como a ordenación establecida crea no ámbito un total de dous quinteiros nos que se sitúan tanto as zonas de uso privado como as de uso público.

O conxunto das zonas destinadas a usos privados teñen unha superficie de 1.069m², o que representa o 16 % da superficie total do sector.

Tipoloxía edificatoria	m2 construídos
Edificacións residencial en bloque	3.028
Total	3.028

De acordo co establecido no Artigo 42º.-) da Lei 2/2016, no ámbito, as prazas de aparcadoiro privado esixidas legalmente distribuíronse no interior das parcelas privadas.

Na ordenación dos usos residenciais tívoise en conta as seguintes premisas:

- Integración destes tendo en conta o ámbito no que se sitúa, evitando a creación de barreiras visuais.
- Definir coas vivendas espazos urbanos axeitados, sendo conscientes de que ao ser unha urbanización residencial central, a actividade urbana vai ser similar á tradicional dos centros consolidados. Por iso potenciase o valor destes espazos como áreas de estancia e de lecer.
- Valorouse á hora de definir o volume a edificar, aspectos tales como o asolamento, a ventilación, as vistas sobre o ámbito inmediato e a súa relación cos equipamentos existentes e a zona verde prevista.
- Á hora de asignar alturas e disposición dos volumes respectouse o disposto polas diferentes ordenanzas do PXOM así como o entorno que rodea ao ámbito da actuación.
- O ámbito debe recoller o 30% da edificabilidade residencial para vivenda suxeita a algún réxime de protección pública.
- As edificacións destinadas a vivenda cumprirán as condicións establecidas na lei 10/2014, de 3 de decembro, de accesibilidade de Galicia, no Real Decreto 316/2006, do 17 de marzo, polo que se aproba o Código Técnico da Edificación (non sucesivo CTE), no Decreto 29/2010, do 4 de marzo,

polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas en Galicia, e demais normativa e regulamentación vixente que sexa de aplicación.

2.3.3 Actuacións sobre as infraestruturas de comunicacións

A conexión do núcleo urbano de Sada co ámbito de desenvolvemento realízase a través de tres rúas: a Rúa da Lagoa, a Rúa de Abegondo e a rúa sen saída a través da que se accede ao campo de fútbol.

Os viais definidos na ordenación pormenorizada establecen a conexión desta rúa sen saída coa Rúa Lagoa, tendo en conta a consideración que no Plan Xeral ten este viario como parte do Sistema Xeral Viario.

Ademais do indicado, a rede viaria adaptarase á topografía do terreo para minimizar o movemento de terras cumprindo ademais coas pendentes aconsellables en viarios para este tipo de actuacións; e permitirá polas súas condicións a accesibilidade rodada e peonil ás parcelas do sector, servindo de apoio para repartir o aparcadoiro entre a rede viaria e as parcelas privadas.

A nova calzada proxectada comparte sección de 16 metros de tal modo que a beirarrúa ten un ancho de 2,20 metros, os carrís de circulación en ambos os dous sentidos teñen un ancho de 3,50 m. Está prevista a habilitación de bandas de aparcadoiro en disposición en cordón de 2,30 m de ancho.

A superficie total de viario, beirarrúas e aparcadoiros de carácter público ascende a 1.732m² o que equivale ao 26% da superficie total do sector.

De acordo co establecido no Artigo 42º.-) da Lei 2/2016, no ámbito, as prazas de aparcadoiro público esixidas legalmente distribuíronse entre as marxes dos viarios 42 prazas en total. De conformidade coa lexislación en materia de accesibilidade e supresión de barreiras localízanse dúas prazas para transporte de persoas de mobilidade reducida próximas á parcela dotacional.

De conformidade co artigo 8 da Lei 10/2014, de 3 de decembro, de accesibilidade, en todas as zonas destinadas ao estacionamento de vehículos lixeiros que se ubiquen en vías ou espazos de uso público reservaranse con carácter permanente e tan cerca como sexa posible aos accesos peonís, prazas debidamente sinalizadas para vehículos que transporten persoas con mobilidade reducida. Como mínimo reservaranse unha de cada corenta prazas ou fracción. O número total de estas prazas non se verá afectado polas políticas restritivas do aparcamento que se leven a cabo para fomentar a mobilidade sostible. A modificación prevé 42 prazas de aparcamento na vía pública, das cales dúas serán prazas para persoas de mobilidade reducida.

2.3.4 Actuacións sobre as dotacións de espazos libres, zonas verdes e equipamentos

O espazo libre / zona verde (área de xogos) proposta para o ámbito actúa como espazo central da actuación coa misión de enlazar por un lado o sistema de equipamentos sanitarios públicos e o mesmo tempo servir como zona de lecer e desfrute entre este e a Rúa Abegondo.

A dotación de espazos libres públicos establecido está destinado ao lecer e recreo da poboación e a súa localización e distribución no interior do sector, ademais de evitar a formación de barreiras

urbanísticas, dispón dunhas adecuadas condicións de asolamento e permite a plantación de especies vexetais.

O PERI prevé múltiples accesos á dotación de espazos libres, a través do viario de nova creación, desde a Rúa Lagoa ou desde a Rúa Abegondo.

A superficie destinada a espazos libres e zonas verdes no ámbito é de 1.325 m², o que representa o 20 % da superficie do ámbito.

Pola súa banda, o espazo destinado a equipamento público localízase lindeiro coas dotacións públicas deportivas e sitúase de tal modo que sexa accesible desde un viario público.

Deste xeito a superficie reservada para dotación xeral de equipamento público, é de 2.631m² o que representa o 39% da superficie do ámbito.

2.4 XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DAS DETERMINACIÓNS DO PXOM DE SADA

2.4.1 División en sectores

Para o desenvolvemento da área de reparto tense delimitado un único polígono.

2.4.2 Superficie de actuación

A superficie do sector PERI "3.6 – RÚA LAGOA" obxecto de ordenación correspóndese con 6.757m².

2.4.3 Ordenación

A ordenación pormenorizada do ámbito desenvólvese no presente documento.

2.4.4 Uso

O PXOM establece para a área de reparto como Uso Característico o USO RESIDENCIAL, permitindo así mesmo outros usos permitidos, segundo a táboa de compatibilidade do Anexo á Normativa. Porén, a citada táboa establece que a compatibilidade entre os usos residenciais en categoría 1ª e 2ª en ámbitos de ordenación detallada será efectiva cando expresamente quede establecido nas determinacións de cada instrumento.

O PERI respecta as determinacións de uso establecidas polo PXOM, tomando como Uso Característico o RESIDENCIAL e como complementarios os compatibles co uso característico.

2.4.5 Edificabilidade

a) EDIFICABILIDADE ESTABLECIDA NO PXOM

A ordenación proposta respecta as determinacións da correspondente Ficha do PXOM, seguintes:

- Uso global: RESIDENCIAL
- Aproveitamento lucrativo total: Para o sector delimitado, o PXOM establece, de conformidade coa Normativa Urbanística un aproveitamento lucrativo total de 3.028 m².

b) **XUSTIFICACIÓN DO APROVEITAMENTO ESTABLECIDO**

A ordenación proposta respecta a edificabilidade máxima de 0,50 m²/ m², establecida pola correspondente Ficha do PXOM.

A ficha do PXOM non identifica a superficie do sistema existente e mantido que superficie nun total de 649 m². Segundo a planimetría do ámbito, non existe sistema algún a manter, polo que o índice de edificabilidade bruta do conxunto, en base o aproveitamentos lucrativo máximo de 3.028m², equivale finalmente a 0,4481 m²/ m², non ao 0,50 m²/ m² previsto na ficha.

2.4.6 Reservas de solo para dotación públicas

a) **RESERVAS DE SOLO PARA DOTACIÓNS PÚBLICAS**

O PXOM establece a existencia de prever as seguintes reservas de dotacións públicas:

- Reserva de solo para espazos libres / zonas verdes públicos: 10% sup sector, polo que fixa un mínimo de 1.000 m².
- Reserva de solo para equipamentos públicos: 10m²/100m² construídos, polo que fixa un mínimo de 2.022m².
- Plantación de arborado: non fixa.
- Reservas de prazas de aparcamento: 1 praza / 100m² construídos 1/4 en dominio público, polo que son necesarias 46 prazas privadas e 15 en dominio público.

b) **XUSTIFICACIÓN DAS RESERVAS DE DOTACIÓN PÚBLICAS NA ORDENACIÓN ESTABLECIDA**

A ordenación respecta as determinacións da correspondente Ficha do PXOM, en relación coas reservas de solo para dotacións públicas seguintes:

- Reserva de solo para espazos libres / zonas verdes públicos: 1.325 m², que representa o 19,6% do sector, superior o estándar esixido legalmente
- Reserva de solo para equipamentos públicos: 2.631 m² superior o estándar esixido legalmente.
- Plantación de arborado: 39 árbores distribuídos entre os espazos libres e zonas verdes, nos itinerarios peonís, e nas superficies de aparcadoiro de conformidade co disposto nos artigos 69.2, 69.3 e 75.2 do RLSG.

- Reservas de prazas de aparcamento: a ordenación do PERI establece a seguinte distribución de prazas públicas: 48 prazas nos viais (descontadas 2 prazas para permitir acceso as parcelas).

2.4.7 Infraestruturas de comunicacións

O viario establecido no sector, partiu do viario existente:

- VÍAS EXISTENTES: Estrada Provincial DP-0812 e acceso municipal ao campo de fútbol.

2.4.8 Infraestruturas de servizos

A ordenación determina o trazado das redes fundamentais de abastecemento de auga, rede de sumidoiros e enerxía eléctrica, e respecta as directrices relativas ás conexións cos sistemas xerais existentes e exteriores ao ámbito.

b) CONEXIÓN CO SISTEMA XERAL DE ABASTECIMENTO.

A conexión do PERI co sistema xeral de abastecemento realízase a través do colector existente na Rúa Lagoa, que linda co PERI na zona leste.

c) CONEXIÓN CO SISTEMA XERAL DE SANEAMENTO.

A conexión do PERI co sistema xeral de saneamento realizase a través do colector existente na Rúa Lagoa, que linda co PERI na zona leste.

d) CONEXIÓN COA ENERXÍA ELÉCTRICA.

A conexión do PERI co sistema subministrador de enerxía eléctrica realizase a través da rede existente na Rúa Lagoa, que linda co PERI na zona leste.

e) TELECOMUNICACIÓNS.

A conexión do PERI co sistema subministrador de telecomunicacións realizase a través da rede existente na Rúa Lagoa, que linda co PERI na zona leste.

2.5 XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DO APROVEITAMENTO NA ORDENACIÓN

Para o cálculo do aproveitamento do PERI 3.6 pátense do indicado na Ficha de xestión número OD-X-E4 do PXOM, que establece un aproveitamento lucrativo total de 3.028 m².

No ámbito a superficie de solo urbano non consolidado é de 6.757m², polo que a superficie edificable máxima de 3.028 m² se corresponde cun coeficiente de edificabilidade de 0,4481 m²/ m². Esta capacidade edificatoria, expresada en número de vivendas, resulta de dividir o aproveitamento do ámbito por unha superficie de vivenda e zonas comúns de 100m², acadando un total de 30 vivendas.

O seguinte cadro, contén o cálculo da edificabilidade máxima do ámbito, así como o cálculo do aproveitamento tipo da área de repartición, que como se pode comprobar é de 0,4481 UA/m².

Indicar que este último se modifica con respecto do que se indica na correspondente Ficha, debido ás diferentes consideracións dos sistemas existentes e a manter.

ÁMBITO	SUPERFICIE TOTAL (M2)	EDIFICABILIDADE (M2/M2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (M2)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVEITAMENTO LUCRATIVO EN USO E TIPOLOXÍA CARACTERÍSTICA (UA)	APROVEITAMENTO TIPO (UA/M2)
PRIVADAS						
O-1	1.069	2,8326	3.028,00	1	3.028,00	
TOTAL ZONAS PRIVADAS	1.069		3.028,00		3.028,00	
PÚBLICAS						
Zona verde-xardín/Espazo libre	1.325					
Equipamentos	2.631					
Viario	1.732					
TOTAL ZONAS PÚBLICAS	5.688					
TOTAL	6.757	0,4481	3.028,00		3.028,00	0,4481

2.6 XUSTIFICACIÓN DE CESIÓN DO APROVEITAMENTO AO CONCELLO

A clasificación do solo no que se sitúa o ámbito como solo urbano non consolidado determina que, de conformidade co establecido na ficha do PXOM, debe ceder obrigatoriamente e gratuitamente e libre de cargas ao Concello o solo correspondente ao 10% do aproveitamento lucrativo, que resulta ser de 0,4481 UA/m².

Neste caso, e partindo da medición real do ámbito que xeraría o aproveitamento supón ceder ao Concello o 10% x 3.028 UA = 302,80 UA referido ao uso e tipoloxía predominante no ámbito.

Este deber de cesión, en atención ao artigo 21.1.d) da LSG, poderá cumprirse, no caso de conformidade do concello, mediante a substitución da entrega de solo polo seu valor en metálico, que deberá integrarse no patrimonio público do solo, excepto cando poida cumprirse con solo destinado a vivenda sometida a algún réxime de protección pública en virtude da reserva que puidera resultar esixible, polo que deberá cederse ao concello o solo necesario para a realización de dita cesión.

O Concello non terá que contribuír aos custos de urbanización dos terreos nos que se localice o aproveitamento, que deberán ser asumidas polos propietarios.

Do citado aproveitamento deduciuse o correspondente ao equipamento, por ser de cesión e non constituír un uso lucrativo.

2.7 CUMPRIMENTO DA LEXISLACIÓN URBANÍSTICA E SECTORIAL

2.7.1 Compatibilidade coas Directrices de Ordenación do Territorio

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 nos termos nos que se recolle no Informe de sustentabilidade ambiental das Directrices.

Dado que o PERI realízase en desenvolvemento das determinacións contidas no PXOM de Sada que xa contén a correspondente Análise de Compatibilidade Estratéxica das súas determinacións (Anexo 4 da Memoria xustificativa do PXOM) e dada a magnitude do presente Plan non se considera necesario realizar esta análise nas condicións metodolóxicas que establece a determinación 10.1.18.

Análizase a continuación, a coherencia do PERI cos Obxectivos xerais e estrutura básica do modelo de territorios das DOT, cumprindo os principais obxectivos que lle son de aplicación:

- (Def. 2.1.4.) Préstase atención ás debilidades da trama urbana, e actúase no solo urbano para mellorar a calidade e a paisaxe urbana, a calidade das dotacións, garantir a capacidade de carga procurando a compactación e densificación para acadar novas centralidades urbanas de densidade suficiente.
- (3.1.1) Préstase atención ao principal núcleo urbano de Sada, onde se concentran as principais previsións de crecemento residencial para corrixir as actuais disfuncións.

- (3.1.2). Clasifícase como solo urbano e urbanizable, xa que reúne os requisitos de necesidade e idoneidade cumprindo coa lexislación urbanística vixente: consolidan o núcleo urbano, contribúe a creación de crecementos residenciais ordenados e continuos coa trama urbana e a crear dotacións, neste caso un novo centro de saúde.
- (3.1.4.) As previsións fundaméntanse na posición do municipio no contexto da Rexión Urbana Ártabra, influencia da área metropolitana e as dinámicas de crecemento. Ademais, o desenvolvemento residencial responde á necesidade de mellora e acabado urbano, e ao previsible aumento da poboación.
- (3.1.5.) O desenvolvemento do PERI desmárcase dos desenvolvementos desvinculados dos núcleos urbanos, e intégrase no tecido urbano, permitindo unha mobilidade sostible e integrada co transporte público. Favorece así mesmo a compactación do núcleo de Sada.
- (4.8.2) O desenvolvemento do PERI esta suxeito á garantía do subministro suficiente de auga en bo estado, e a promover o seu uso sostible, equilibrado e equitativo.
- (4.8.10.) No que se refire ás infraestruturas do ciclo hídrico, utilizaranse redes existentes para a súa conexión optimizando a existencia dos recursos.
- (4.8.11.) Estas redes son separadas para pluviais e residuais
- (4.8.12.) As redes de evacuación de augas residuais condúcense a unha EDAR.
- (4.9.5) Os instrumentos de desenvolvemento do PERI incorporarán accións e determinacións necesarias para pular pola integración dos obxectivos e medidas contempladas sobre o metabolismo urbano do ciclo dos materiais e residuos tendentes tanto á redución do consumo de materiais como á redución na produción de residuos como o emprego de materiais locais, redución dos movementos de terras, incrementar o uso de materiais renovables, todas elas recollidas na normativa que rexe o Plan.
- (8.6) A ordenación proposta integra os criterios de protección da paisaxe en consonancia co estudo de paisaxe realizado no apartado 2.6 do presente documentos, así como estudo da paisaxe realizado polo PXOM e as determinacións do Plan de Ordenación do Litoral.

2.7.2 Plan de Ordenación do Litoral

Como se indicou na memoria informativa, o Plan de Ordenación do Litoral non ten incidencia sobre o ámbito do PERI dado o carácter urbano do mesmo (art.3 POL). Porén, segundo o art. 7.3.1. do PXOM de Sada e, en consonancia cos artigos 60, 61, 65 e 70 do POL, cómpre ter en conta o contido do art. 61 que define as normas aplicables nos procesos de ordenación dos ámbitos de desenvolvemento urbanístico para cada elemento do modelo territorial.

Por tanto, o PERI cumpre cos obxectivos e criterios establecidos na normativa do POL nas condicións que establece a ficha APR-PERI-D3.6 no Tomo V, Anexos á Normativa Urbanística do PXOM de Sada.

2.7.3 Directrices da paisaxe de Galicia

As Directrices de paisaxe (Decreto 238/2020, do 29 de decembro), a través das normas e recomendacións, integraranse no PERI encamiñadas a un desenvolvemento sustentable do ámbito, co fin de integrar nel os obxectivos de calidade paisaxística.

Os obxectivos e directrices aplicables ao ámbito do PERI (OX.1, OX.8, OCP 9B_2, DX.01, DX.10.2,5,6,7,8 e 9) recóllense no apartado 1.3.2 da Memoria Xustificativa: Parte informativa.

A Directriz Xeral (DX) nº.11 (Norma) establece que os instrumentos de ordenación do territorio deberán estudar a paisaxe do seu ámbito territorial, en canto aos aspectos sinalados na determinación DX.01 que procedan en cada caso, en atención á natureza e ámbito territorial do instrumento en cuestión.

O presente PERI incorpora no apartado 1.2.7 da Memoria xustificativa: Parte informativa un estudo sobre a paisaxe no ámbito acorde coa natureza e alcance do instrumento urbanístico que desenvolve as determinacións contidas no PXOM de Sada sometidas aos informes sectoriais correspondentes en materia de paisaxe. En dito estudo analízase o escenario no que se integra a actuación e conclúese a inexistencia de elementos de valor paisaxístico, tanto no propio ámbito como na súa contorna.

Este sector atópase no núcleo urbano e favorece a súa consolidación e compactación evitando a aparición de tramas urbanas descontinuas que poden fragmentar a paisaxe.

A ordenación establecida evita a excesiva parcelación propoñendo dúas zonas diferenciadas favorecendo a súa integración e harmonización segundo o seu uso.

As características tipolóxicas establecidas polo PXOM para o ámbito garanten a súa integración no núcleo urbano. A prolongación do vial, a creación dun novo centro de saúde e o espazo público contribúe claramente a consolidación e dotación de servizos no núcleo urbano.

2.7.4 Cumprimento da normativa en materia de ruído

A lexislación aplicable ao presente apartado baséase na Lei 37/2003, do 17 de novembro, de ruído, desenvolvida por RD 1513/2005, que foi modificado polo RD 1367/2007 do 19 de outubro e este á súa vez polo RD 1038/2012 do 6 de xullo, así como polo Decreto 106/2015, do 9 de xullo, sobre contaminación acústica de Galicia. Os criterios de delimitación das distintas áreas acústicas quedan establecidos no artigo 5 do Real Decreto 1367/2007.

De acordo co establecido no artigo 13 do Real Decreto 1367/2007, do 19 de outubro:

"1. Todas as figuras de planeamento incluírán de forma explícita a delimitación correspondente á zonificación acústica da superficie de actuación. Cando a delimitación en áreas acústicas este incluída no planeamento xeral utilizarase esta delimitación."

Identifícase o PERI coa zonificación indicada no plano 15075_PERI_202210_AI_PORD_06ZACUS, coincidente coa zonificación acústica establecida no PXOM.

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA		ÍNDICES DE RUÍDO		
		Ld	Le	Ln
a)	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55

2.7.5 Cumprimento da normativa de Accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas

En cumprimento do artigo 43.3 da LSG, o PERI, como planeamento que establece a ordenación detallada terá en conta as previsións necesarias para evitar barreiras arquitectónicas e urbanísticas, de maneira que as persoas con mobilidade reducida vexan facilitado ao máximo o acceso directo aos espazos públicos e ás edificacións públicas e privadas, de acordo coa normativa vixente sobre accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.

De conformidade co disposto na Disposición Transitoria Primeira da Lei 10/2014, do 3 de decembro, de accesibilidade, mentres non se produza o desenvolvemento regulamentario a que se refire o artigo 33 de dita lei, permanecerá vixente a regulación contida ao respecto no Decreto 35/2000, de 28 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei sobre accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia (en adiante RASB).

A estes efectos o PERI respectará as condicións establecidas no citado texto legal, e no particular as relativas ao disposto no Capítulo I do RASB "Disposicións sobre barreiras arquitectónicas urbanísticas", nas Seccións primeira a oitava, no referente as determinacións propias do planeamento de desenvolvemento.

Así mesmo, de forma complementaria, será de obrigado cumprimento a lexislación estatal que regula as condicións básicas en materia de accesibilidade mediante a "Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados".

As condicións de accesibilidade e non discriminación para o acceso e utilización de espazos públicos urbanizados aplícanse ás áreas de uso peonil, áreas de estancia, elementos urbanos e itinerarios peonís comprendidos en espazos públicos urbanizados.

Ditas condicións, establecen unha serie de características de deseño, construción, mantemento e xestión que deben cumprir os devanditos espazos públicos urbanizados.

2.7.6 Cumprimento das normas de habitabilidade

En aplicación das disposicións contidas no Decreto 29/2010, de 4 de marzo da Xunta de Galicia sobre habitabilidade das vivendas, a ordenación establecida no presente plan especial respecta as normas contidas en dito decreto e en concreto as seguintes:

a) COMPOSICIÓN E DIMENSIONADO DAS VIVENDAS.

Tanto a ordenación gráfica como as condicións de edificación establecidas no documento de Normativa do PERI, respetan os parámetros relativos a ocupación, frentes e fondos edificables, alturas, etc, coa finalidade de que os volúmenes resultantes garanten vivendas coa composición e dimensionado establecido no decreto 29/2010, do 4 de marzo.

As condicións citadas recóllense na normativa urbanística do presente PERI así como de maneira complementaria na normativa do PXOM do concello de Sada.

b) ILUMINACIÓN E VENTILACIÓN.

A ordenación establecida, tamén regula as condicións a que deben suxetarse as pezas que integran a vivenda, así como as condicións que deben cumprir os patios para conseguir una óptima iluminación e ventilación das estancias. Estas condicións recóllense na normativa urbanística do presente PERI así como de maneira complementaria na normativa do PXOM do concello de Sada, garantindo a ordenación establecida no PERI o cumprimento de ditas condicións.

c) ACCESOS A VIVENDAS.

O dimensionado e condicións que deberán cumprir os accesos as vivendas, así como as escaleiras e os ascensores regularanse polas disposicións contenidas no decreto de habitabilidade recóllense na normativa urbanística do presente PERI así como de maneira complementaria na normativa do PXOM do concello de Sada, garantindo a ordenación establecida no PERI o cumprimento de ditas condicións.

d) INSTALACIONES MÍNIMAS.

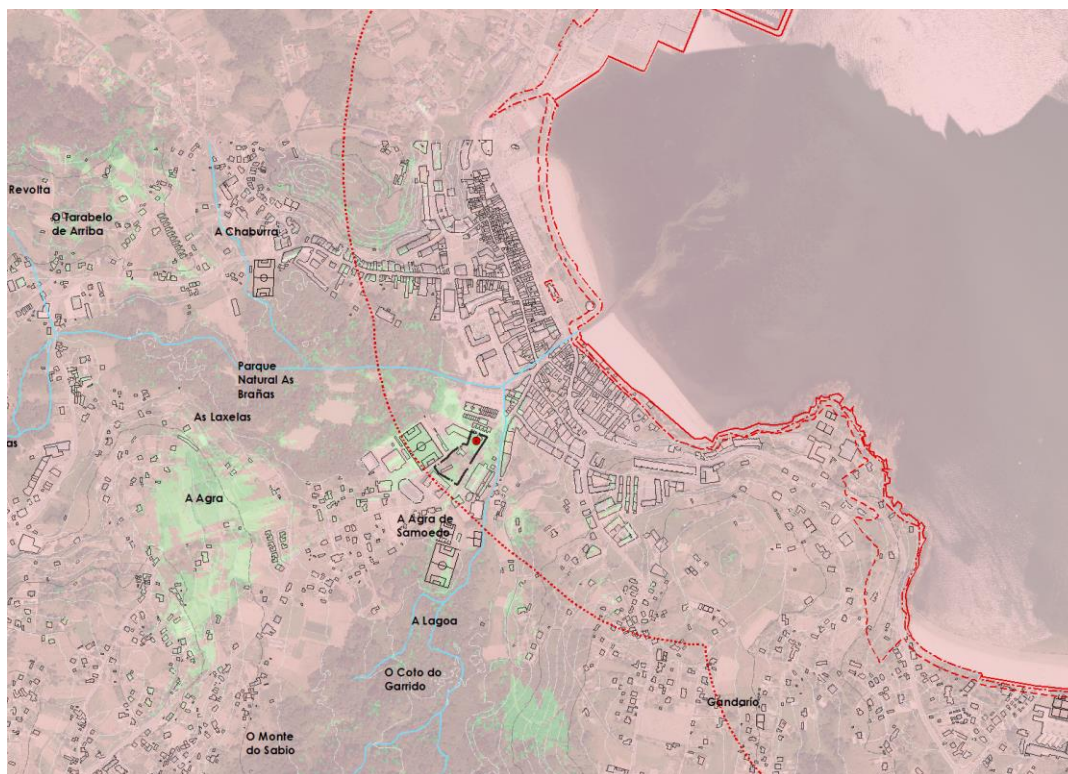
Tal e como establece o decreto de habitabilidade de vivendas, as condicións destas e outras instalacións se recollen na normativa urbanística do presente PERI así como de maneira complementaria na normativa do PXOM do concello de Sada.

2.7.7 Cumprimento da normativa en materia de Costas

No presente apartado garántese que segundo o regulado na normativa de Costas, a disposición e altura das edificacións propostas pola ordenación do PERI se realiza de forma harmónica co entorno, sen limitar o campo visual nin romper a harmonía da paisaxe costeira ou desfigurar a súa perspectiva.

Utilizando de base o Modelo Dixital de Superficies con paso de malla de 5 metros xerado a partir da primeira cobertura do proxecto PNOA-LiDAR, onde ademais da topografía se reflicten as alturas dos obxectos e edificacións, pode simularse o campo visual afectado por unha hipotética edificación prevista no ámbito do PERI. Deste xeito, colocando un punto de observación a unha cota de 14m sobre o nivel da parcela, obtense como resultado que o cumio de dita edificación unicamente podería apreciarse desde a área deportiva situada ao oeste, e desde o val de A Agra, cara ao sueste. Conclúese por tanto, que a densidade de edificación da vila de Sada, con alturas moi superiores ás proxectadas neste caso, serven xa de apantallamento do ámbito cara á fronte costeira, de tal xeito que nin a paisaxe

do mar nin a perspectiva desde este se verán alteradas coa ordenación proposta.



- | | |
|--|----------------------------------|
| Delimitación do PERI / Delimitación del PERI | Límite Ribera del mar |
| Punto de observación / Punto de observación | Límite DPMT aprobado |
| Zona non visible / Zona no visible | Límite SP aprobada |
| Zona visible / Zona visible | Zona Influencia de Costas (500m) |

Asinan:

Alfonso Botana Castelo
Arquitecto

Beatriz García Becerra
Arquitecta

Paula Fernández Otero
Bióloga