

## **INDICE MEMORIA XUSTIFICATIVA**

<b>1. DESCRICIÓN DA ORDENACIÓN.....</b>	<b>2</b>
1.1. OBXECTIVOS E CRITERIOS.....	2
1.2. XUSTIFICACIÓN DOS USOS PROPOSTOS.....	2
1.3. ESTRUCTURA DA ORDENACIÓN PROPOSTA .....	3
1.4. CARACTERÍSTICAS DO SOLO DOTACIONAL.....	4
1.4.1. Equipamento de usos múltiples.....	4
1.4.2. Servizos urbanísticos.....	10
1.4.3. Rede viaria.....	10
1.5. CARACTERÍSTICAS DAS INFRAESTRUTURAS E SERVIZOS.....	10
1.6. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DAS DIRECTRICES DE PAISAXE DE GALICIA .....	12
<b>2. ANÁLISE DA COMPATIBILIDADE ESTRATÉXICA .....</b>	<b>16</b>

## **MEMORIA XUSTIFICATIVA**

## 1. DESCRICIÓN DA ORDENACIÓN

### 1.1. OBXECTIVOS E CRITERIOS

O obxectivo principal da proposta incluída no presente plan especial é reorganizar a volumetría edificatoria por considerar a existente obsoleta e non adaptada as necesidades actuais, reordenando a estrutura urbanística do ámbito mediante a configuración dun equipamento público de usos múltiples, dedicado a usos sociais ao servizo de diferentes colectivos municipais.

Para dar cumprimento aos obxectivos fixados resulta necesario definir as seguintes actuacións nesta zona:

- Delimitar un novo equipamento público na parcela incluída no plan especial.
- Definir as condicións volumétricas axeitadas que permitan unha implantación axeitada no contorno urbano, dispoñendo espazos libres de uso público dentro da parcela do equipamento.

Deste xeito, unha vez aprobado o plan especial, poderase executar un novo equipamento do sistema xeral, de usos múltiples, con capacidade de dar acollida ás numerosas asociacións sen ánimo de lucro do municipio, que proporcionan unha importante labor social que axuda o desenvolvemento de todo o concello.

Ademais, o equipamento resultante será unha edificación cunha volumetría adaptada ao contorno urbano, que vai mellorar as condicións de accesibilidade, consolidando o conxunto das rúas Vázquez de Parga, Darwin e Mendel mediante a execución de beirarrúas, e contando ademais cunha zona libre de edificación destinada a uso público.

### 1.2. XUSTIFICACIÓN DOS USOS PROPOSTOS

A ficha correspondente do PXOM vixente do ámbito PERI-2 Casas dos Mestres sinala que o uso global do ámbito será o Residencial.

Seguindo o criterio do PXOM na mazá pechada da que forma parte o ámbito do plan especial, e o uso global definido na propia ficha, a ordenanza de referencia é a ordenanza zonal 2 Zona residencial extensiva – vivenda colectiva, definida no artigo 316 da normativa do PXOM vixente. Dito artigo está afectado pola Modificación Puntual nº3 do PXOM de Carballo, aprobada segundo a orde da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda do 26 de decembro de 2019.

Nesta ordenanza, no punto B.2 se definen os usos compatibles, que poderán ocupar o 100% da edificación cumprindo as condicións do seu uso, entre os cales aparece sinalado o uso equipamento, en todas as súas categorías, excepto os servizos funerarios que unicamente se admiten en categorías A e B.

Axuntase a continuación o punto B do artigo 316 recollido na Modificación Puntual nº3 do PXOM:

## **B.CONDICIÓN DOS USOS**

1. Uso característico: Residencial colectivo

2. Usos compatibles: Os usos compatibles poderán ocupar o 100% da edificación cumprindo as condicións do seu uso, e as condicións de ordenación da presente ordenanza residencial intensiva.

- Industrial: Categoría A; e categoría B cunha superficie máxima de 200 m<sup>2</sup> en planta, a excepción dos talleres de confección, os talleres de carpintería e vernizado de madeira, os talleres de perfilarias metálicas e os talleres de ferraxería, de acordo cos criterios interpretativos aprobados polo Pleno do Concello o 26/03/2018 (BOP do 18 de maio de 2018).
- Servizo terciario: Hoteleiro e Residencial comunitario, Comercial na categoría A, B e C, Administrativo todas as categorías. O uso comercial en categoría B terá un límite de superficie de 2.500 m<sup>2</sup>
- Uso garaxe-aparcadoiro: Categoría A, B e C.
- Espectáculos e actividades recreativas: excepto 2.4, 2.5 (hipódromos) e 2.8 (zoos, acuarios, recintos de exhibición cabalar, etc.). Deberán desenvolverse en planta baixa, semisoto ou primeira.
- Equipamentos. Todos, excepto os Servizos Funerarios que unicamente se admiten en categorías A e B.

3. Usos prohibidos: todos os demais.

Polo tanto, xustifícase deste xeito que a proposta cumpre as condicións recollidas na ficha do ámbito PERI-2 e as condicións da ordenanza zonal 2 do PXOM vixente.

### **1.3. ESTRUCTURA DA ORDENACIÓN PROPOSTA**

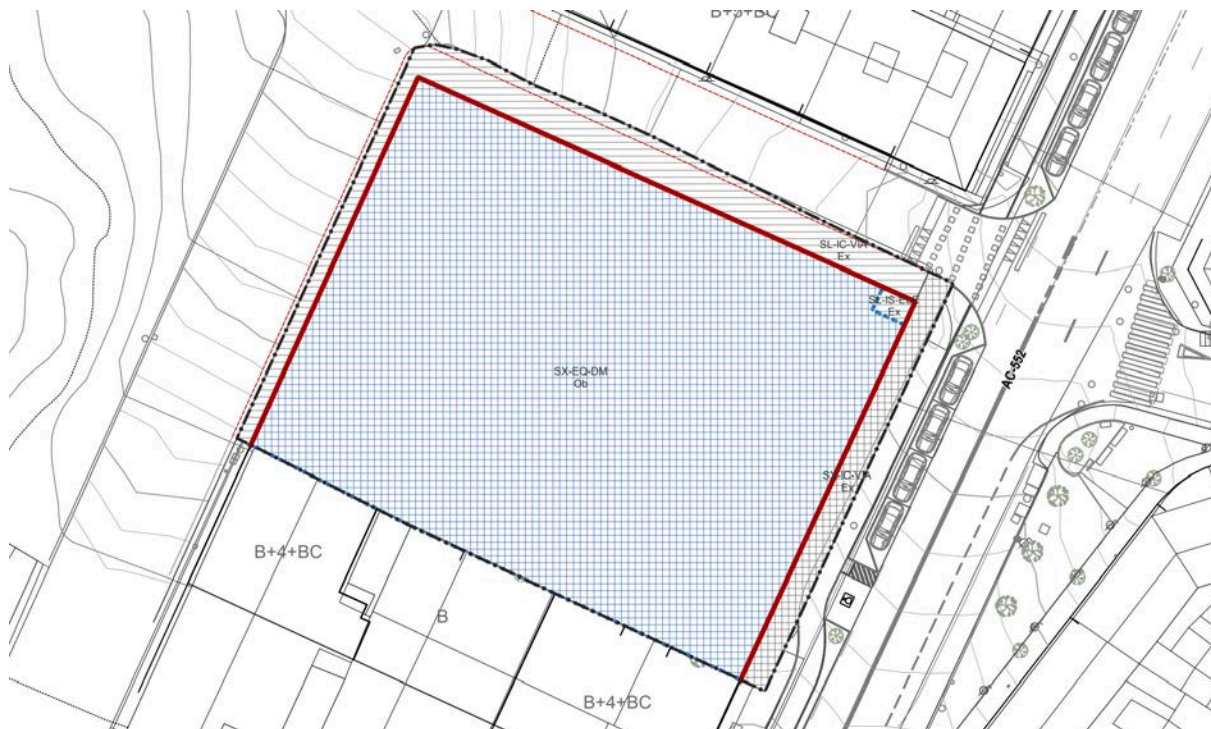
A ordenación detallada establece a cualificación dos terreos incluídos no plan especial, entendida coma a asignación de usos pormenorizados, tipoloxías edificatorias e niveis de intensidade en cada zona. A continuación inclúese a táboa resumo da ordenación proposta:

ZONA	SUPERFICIE	SISTEMA	TIPO	SUBTIPO	SX-SL	ALTURA MÁXIMA	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA
EQ-DM	2.176 m <sup>2</sup>	EQ	DM	-	SX	B+3	2.642 m <sup>2</sup>
IS-ELE	9 m <sup>2</sup>	IS	ELE	CT	SL	-	10 m <sup>2</sup>
IC-VIA	390 m <sup>2</sup>	IC	VIA	-	-	-	-
IC-VIA-1	117 m <sup>2</sup>	IC	VIA	AUT	SX	-	-
IC-VIA-2	273 m <sup>2</sup>	IC	VIA	MUN	SL	-	-
<b>TOTAL PLAN ESPECIAL</b>	<b>2.575 m<sup>2</sup></b>						<b>2.652 m<sup>2</sup></b>

Tal e como se observa, a ordenación prevé a disposición principal dunha parcela dotacional dedicada a equipamento, de usos múltiples, que formará parte do sistema local, e que contará cunha altura máxima de B+3. A ordenación se completa cunha pequena parcela dedicada a infraestrutura de servizos eléctricos, destinada a centro de transformación eléctrica, que formará parte do sistema local. Finalmente, a ordenación se completa consolidando o viario perimetral existente. A fronte da rúa Vázquez de Parga, de titularidade autonómica, pertencente ao sistema xeral, mantén a aliñación existente, e xa se atopa urbanizada. A fronte da rúa Darwin, se establece cun ancho de 12 metros con respecto as edificacións existentes enfrontadas, cumprindo o indicado nos planos de ordenación do PXOM. A fronte da rúa Mendel, prolonga a aliñación das edificacións adxacentes, mantendo un ancho de 10,5 metros, tal e como se indica nos planos de ordenación do PXOM.

As parcelas resultantes da ordenación do plan especial son existentes, xa que se corresponden na súa maior parte con parcelas de titularidade municipal. Sinalar neste punto que para dispor plenamente da parcela do centro de transformación existente, que pasa a formar parte do equipamento, será necesario que o concello xestione a súa cesión coa empresa subministradora, e será necesario dispor dunha partida económica específica no correspondente estudo económico, sempre en cumprimento das condicións sinaladas no Regulamento da Lei do Solo en canto a obtención de solo para sistemas xerais e locais.

Polo tanto, a ordenación proposta cumpre tódalas condicións recollidas no PXOM vixente.



Fonte: plano PORD 01 USOS do plan especial

## 1.4. CARACTERÍSTICAS DO SOLO DOTACIONAL

### 1.4.1. Equipamento de usos múltiples

O obxectivo principal do presente plan especial é a implantación dun equipamento municipal (EQ-DM) capaz de albergar a todas as asociacións que prestan servizos de carácter social e asistencial no concello, permitindo deste xeito que dispoñan dun espazo adecuado, compartindo algúns espazos de uso común.

Ademais, o presente plan especial inclúe a ordenación volumétrica do equipamento, destacando dous criterios fundamentais para a súa definición:

- Adaptar a edificación proposta as medianeiras existentes nas rúas Vázquez de Parga e Mendel, rematando a trama urbana existente na mazá correspondente.
- Creación dun espazo de uso público, mediante a disposición de zonas non ocupadas pola edificación na parcela de equipamento, que mellore a calidade espacial dunha zona de alta densidade edificatoria.

Polo tanto, o equipamento proposto ocupa a parcela principal do plan especial, de 2.176 m<sup>2</sup> de superficie, cunha altura máxima de B e 3 plantas, e de 2.642 m<sup>2</sup> de edificabilidade máxima permitida.

Indicar neste punto, que a edificabilidade máxima permitida se dispón para manter a coherencia coas condicións definidas no PXOM para o ámbito, pero é necesario indicar que aínda se podería aumentar un 10% a edificabilidade máxima sempre e cando se destine para realizar obras de mellora cuantificadas no plan, seguindo as directrices citadas no propio PXOM.

Ademais, sinalar que o plan especial plantea un cambio de uso de residencial a dotacional, polo que a edificabilidade lucrativa asignada á parcela existente no PXOM, de titularidade municipal e de carácter patrimonial, estase destinando a edificabilidade dotacional, de carácter demanial, polo que se xustifica unha perda lucrativa do concello en favor de dispor unha zona dotacional de referencia ao servizo de todas as asociacións de carácter social e asistencial.

A continuación se amosa o plano da edificación proposta, indicando as diferentes zonas que conforman o equipamento, con diferentes alturas máximas. Ditas zonas terán a consideración de área de movemento da edificación, no sendo obrigatoria a ocupación da totalidade da superficie de cada unha delas; non obstante, si resultará obrigatoria a ocupación do fronte das medianas das edificacións lindeiras existentes, a fin de cumprir co criterio fundamental de rematar as medianeiras vistas existentes.



Fonte: plano PORD 04 ORD Ordenación detallada do ámbito do plan especial.

As superficies resultantes se amosan no seguinte cadro:

EQUIPAMIENTO	SUPERFICIE	ALTURA MÁXIMA	SUPERFICIE CONSTRUIDA CAPAZ	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA
<b>EQ-DM</b>	<b>2.176 m<sup>2</sup></b>	<b>B+3</b>	<b>3.526 m<sup>2</sup></b>	<b>2.642 m<sup>2</sup></b>
ZONA 1	379 m <sup>2</sup>	B+3	1.515 m <sup>2</sup>	
ZONA 2	193 m <sup>2</sup>	B	193 m <sup>2</sup>	
ZONA 3	417 m <sup>2</sup>	B+3	1.668 m <sup>2</sup>	
ZONA 4	150 m <sup>2</sup>	B	150 m <sup>2</sup>	
PATIO	25 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	
PRAZA	1.012 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	



Como se observa no cadro anterior, a superficie construída do sólido capaz resultante é maior que a edificabilidade máxima permitida, o que permite unha gran flexibilidade no deseño final da edificación proposta. Deste xeito, a edificación definitiva, poderá contar con entrantes e corpos voados, terrazas e zonas cubertas, que melloren a integración da edificación e proporcione espazos variados e adaptados aos usos previstos; sempre dentro dos límites da área de movemento proposta no presente plan especial.

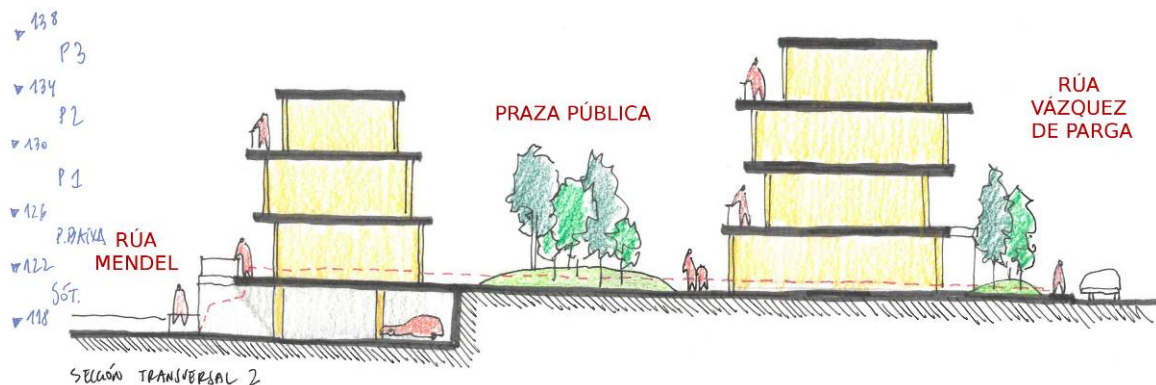
Como se sinala anteriormente, o criterio fundamental é o de rematar as medianeiras existentes, dispoñendo as zonas de maior altura adxacentes a ditas medianeiras, liberando a fronte á rúa Darwin e a intersección coa rúa Vázquez de Parga, que se configura como o acceso principal ao equipamento.

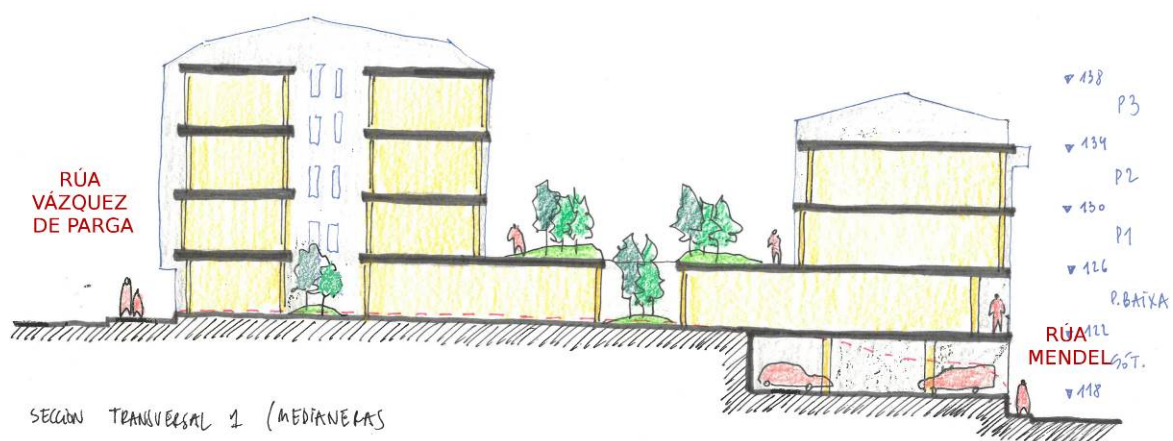
Deste xeito, resulta unha zona denominada “Praza”, que ocupa gran parte da parcela de equipamento e permite a creación dun gran espazo público que organizará os accesos das distintas zonas do equipamento.

Tamén é necesario destacar a implantación da proposta na topografía, xa que nos planos se recollen as rasantes propostas, resolvendo coa edificación o desnivel existente entre as rúas Vázquez de Parga e a rúa Mendel.

Deste xeito, o espazo central da praza se dispón a cota +122, con acceso principal desde a rúa Vázquez de Parga e accesos laterais desde a rúa Darwin. As zonas 1 e 2 se dispoñen á mesma cota, con accesos desde a praza central. En cambio, as zonas 3 e 4 se dispoñen a cota +118, con acceso pola planta baixa desde a rúa Mendel, pero permitindo o acceso desde a praza central na planta primeira destas dúas zonas. Na planta baixa destas dúas zonas se plantea no presente plan especial, a modo indicativo, a disposición dunha área de aparcamento con acceso directo desde a rúa Mendel, que podería completarse ocupando a zona baixo rasante da praza.

Polo tanto, resulta unha edificación escalonada, que se adapta á trama urbana existente, mellorando as condicións de soleamento e facilitando a accesibilidade de tódalas súas zonas, tal e como se amosan nos seguintes esquemas:



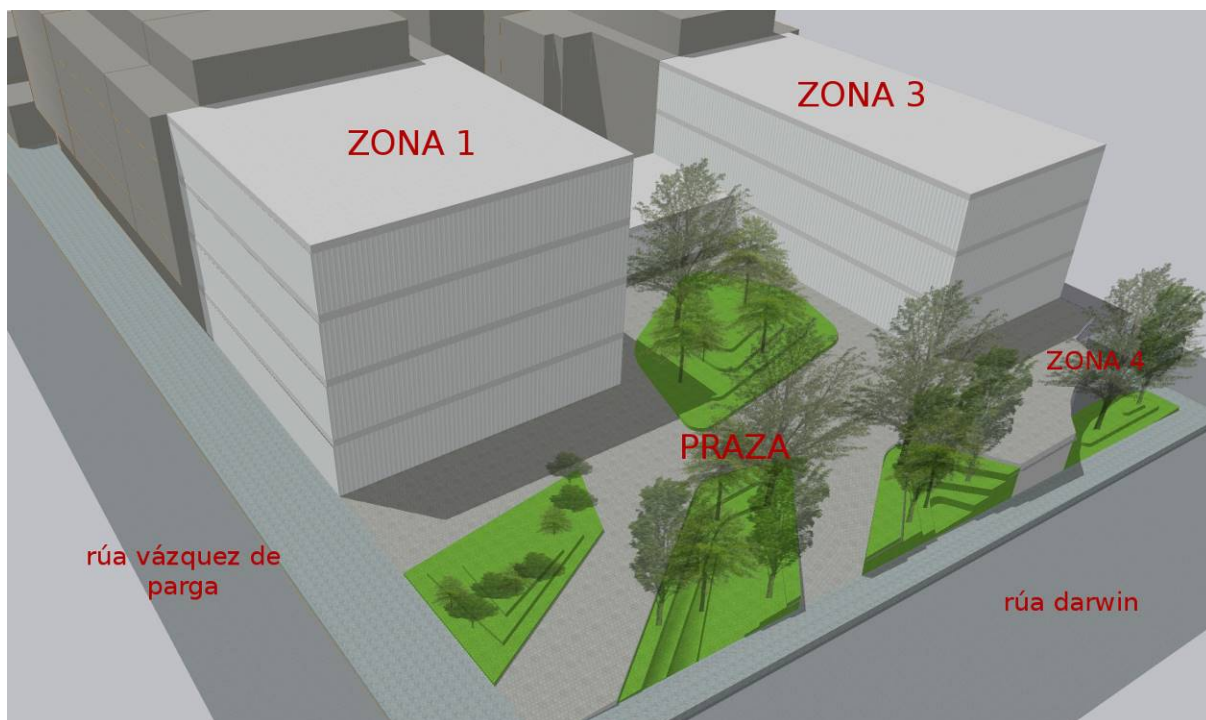


Fonte: elaboración propia

Nas seguintes imaxes se amosa a configuración aproximada da edificación proposta:

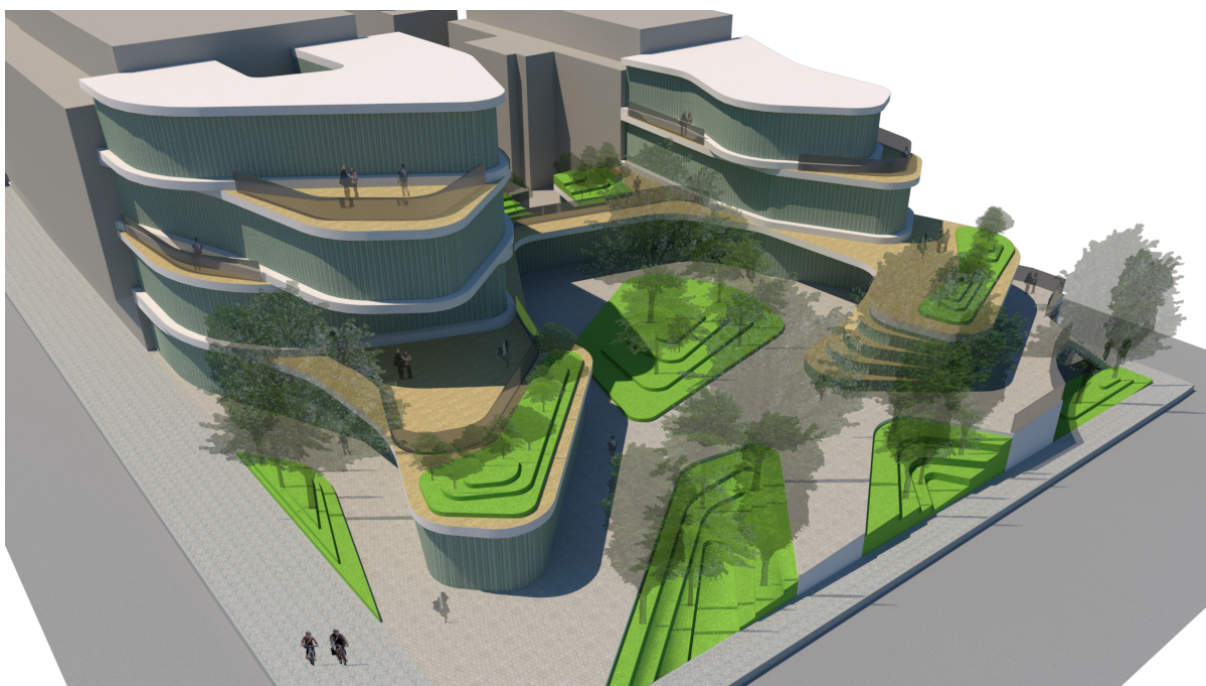


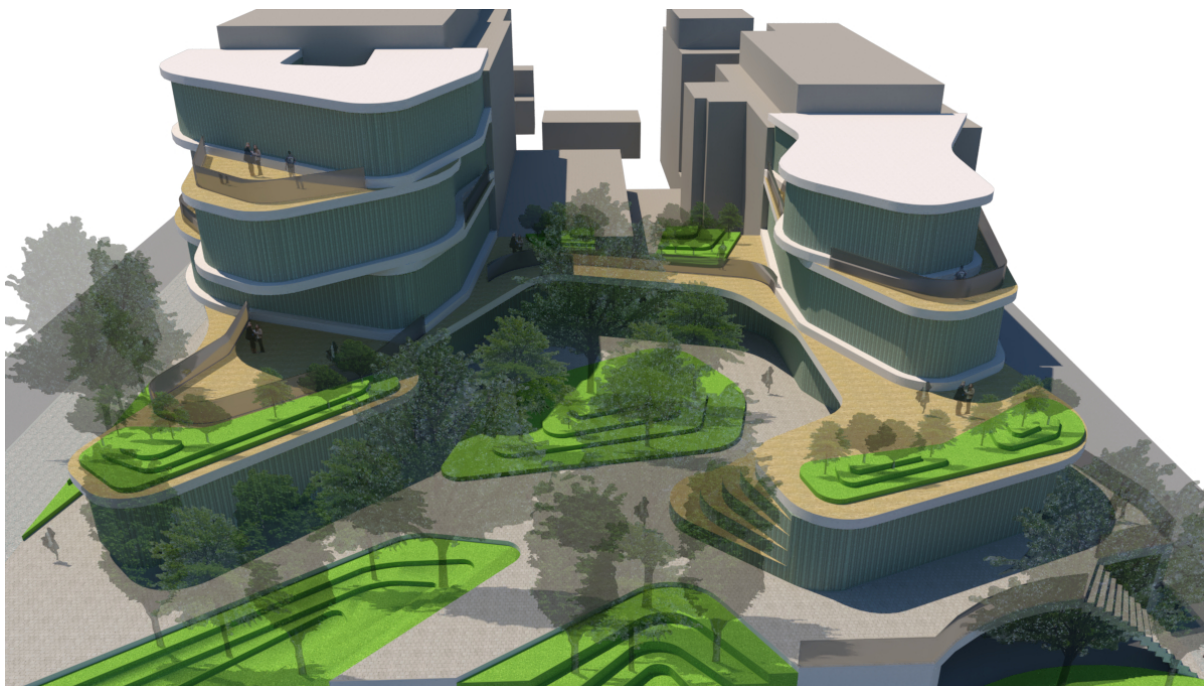




Fonte: elaboración propia

Como se pode observar nas seguintes imaxes, a ordenación volumétrica proposta ten como obxectivo conseguir un edificio adaptado á trama urbana, mediante a adaptación as medianeiras existentes, e adaptándose á topografía existente; e conseguir espazos públicos de calidade, con zonas axardinadas e vexetación que conformen un conxunto coa edificación, formando unha única unidade integradora.

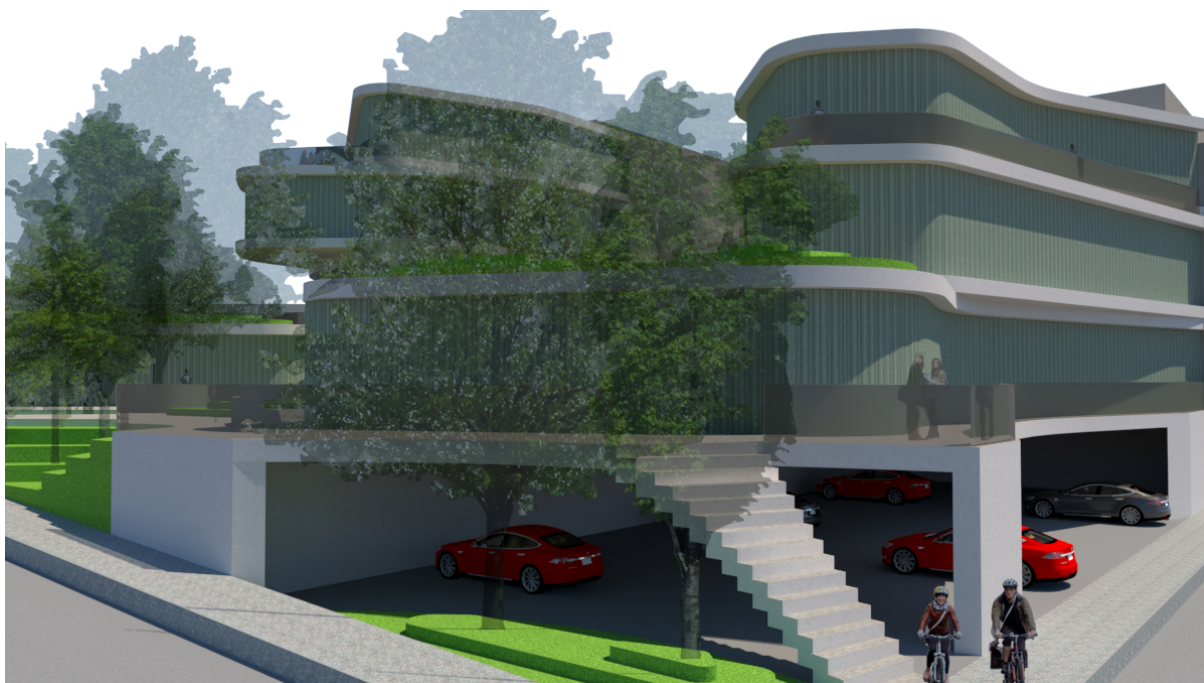




Nestas imaxes se observa unha proposta de edificación, adaptada as medianeiras existentes, dividindo a edificación en varios volumes de distintas alturas, con entrantes e saíntes, xerando un conxunto de espazos variables e adaptados aos usos previstos.

E ademais, se inclúe unha urbanización das zonas libres que se abre á trama urbana, pero incluíndo zonas axardinadas e vexetación arbórea que favoreza a integración da cidadanía.

Finalmente, como se observa na seguinte imaxe, a ordenación proposta permite aproveitar a planta baixa do bloque da rúa Mendel como zona de aparcamento público destinado aos usuarios do equipamento, facilitando a execución e os acceso ao estar a cota da rasante da rúa existente.





#### 1.4.2. Servizos urbanísticos

O plan especial prevé unha parcela (IS-ELE) destinada a acoller un centro de transformación eléctrica, xa que o existente na actualidade, na esquina sur do ámbito, será desmontado e demolido. O novo centro de transformación será soterrado, e a superficie se integrará coa urbanización interior do equipamento proposto no plan especial. Esta parcela poderá ser cedida en réxime de concesión de uso á empresa subministradora correspondente.

#### 1.4.3. Rede viaria

A rede viaria incluída no presente plan especial, contempla a consolidación dos viarios perimetrais existentes nas tres fronte do ámbito, mediante a disposición de beirarrúas perimetrais.

##### IC-VIA-1

A fronte da rúa Vázquez de Parga ten a consideración de sistema xeral ao formar parte da estrada autonómica AC-552. Xa se atopa urbanizada e conta con beirarrúa, carril bici e zona de aparcamento en liña, separada con zona axardinada.



*Vista do carril bici e beirarrúa da avenida Vázquez de Parga*

##### IC-VIA-2

As fronte das rúas Darwin e Mendel teñen a consideración de sistema local ao ser de titularidade municipal. A rúa Darwin, ten que completarse coa disposición dunha beirarrúa na fronte incluída no ámbito, mantendo un ancho total de 12 metros tal e como se recolle nos planos de ordenación do PXOM. A rúa Mendel tamén se ten que completar cunha beirarrúa na fronte incluída no ámbito, mantendo un ancho total de 10,5 metros tal e como se recolle nos planos de ordenación do PXOM.

### 1.5. CARACTERÍSTICAS DAS INFRAESTRUTURAS E SERVIZOS

A continuación se inclúen as características e trazado das redes de infraestruturas e servizos.

O Plan Especial prevé unha rede de infraestruturas de servizos urbanísticos que dan servizo á totalidade das parcelas previstas, así como a resolución das ligazóns coas redes de servizos existentes. Aclarar que ao ser un

ámbito de chan urbano consolidado, todas as redes, en xeral, son existentes e suficientes para dar subministración aos usos dotacionais incluídos na proposta. Unicamente será necesario proxectar unha liña de media tensión ata a situación do novo centro de transformación proxectado, así como o trazado de baixa tensión destinado á acometida do equipamento proposto.

O deseño de todas os servizos propostos cumprirá coas especificacións das compañías subministradoras dos mesmos, e as súas características técnicas (diámetros e materiais) concretaranse no documento que sexa obxecto de aprobación inicial.

### ABASTECIMIENTO DE AGUA

Actualmente o ámbito conta con rede de abastecemento de auga que discorre pola rúa Vázquez de Parga, de 160mm de diámetro, de PVC, e na rúa Mendel, con rede do mesmo diámetro, sendo suficiente para dispor a acometida do novo equipamento.

O concello de Carballo conta cunha concesión de augas outorgada pola Dirección de Augas de Galicia con data 17/07/2014, tramitada no expediente de clave A15.30164, que constitúe unha modificación da inicial tramitada no expediente E-1488. En dita concesión, outórgase un caudal máximo conxunto de 170 l/s procedente dos ríos Anllóns e Bardoso para o abastecemento a poboación do concello de Carballo.

Na actualidade, o concello de Carballo conta segundo datos dos INE con 31.414 habitantes. Tendo en conta que se trata dun concello cunha poboación entre 10.000 e 50.000 habitantes as dotacións a empregar atendendo ao establecido no Apéndice 6 da Normativa do Plan Hidrolóxico Galicia Costa (aproboado polo Real decreto 11/2016, do 08 de xaneiro), oscilan entre os 210 e 300 l/hab x día, segundo en función da actividade industrial e comercial. Por outra banda cabe sinalar que, o Plan de Abastecemento de Galicia para o concello de Carballo establece unha dotación de 300 l/hab x día porque considera unha actividade industrial alta.

Por todo o exposto, nesta xustificación tomarase unha dotación de 300 l/hab x día. Considerando os datos do INE, o caudal consumido na actualidade polo concello é de 109,08 l/s.

No apéndice 6, da normativa do PHGC non se establece de xeito claro unha dotación para este tipo de centros, polo que se asimila á establecida para oficinas e escola (de día con cafetería e comedor) de 40 a 60 l/acode x día. Polo tanto, tomando unha dotación de 60l/acode x día e estimando 50 perosas diarias, a nova demanda de caudal sería de 0.035 l/s.

O consumo total do concello, tendo en conta o actual e o previsto será de 109,11 l/s, polo que a concesión existente resulta suficiente para cubrir a nova demanda prevista

### SANEAMIENTO

Actualmente o ámbito conta con rede de saneamento das tres rúas perimetrais, sendo de formigón de 150mm e 300mm de diámetro. Conta así mesmo con sumidoiros de pluviais e rede separativa, sendo a rede de pluviais de 315mm de polietileno, na rúa Vázquez de Parga. A rede existente é suficiente para dispor as acometidas necesarias do novo equipamento.

Esta rede está conectada coa EDAR de Carballo que ten a capacidade suficiente para atender ao incremento previsto.

### ALUMBEADO PÚBLICO

Actualmente o ámbito conta con rede de alumbeado con tecnoloxía led, que discorre por todas as rúas perimetrais da parcela. Será necesario completar con luminarias peonais as beirarrúas proxectadas nas rúas Darwin e Mendel.

### ENERXÍA ELÉCTRICA

Se dispón un novo centro de transformación eléctrica na parcela IS-ELE, soterrado, sendo necesario a disposición dun novo tramo de liña de media tensión, así como dun novo tramo en baixa tensión para a acometida do equipamento proposto.

### TELECOMUNICACIONES

Actualmente o ámbito conta con rede de telecomunicacións que discorre pola rúa Vázquez de Parga e pola rúa Mendel, con tubos de 63 mm de diámetro, sendo suficiente para dispor a acometida do novo equipamento.

### GAS

Actualmente o ámbito conta con rede de gas mediante tubería de polietileno de 160 mm de diámetro, discorrendo pola rúa Vázquez de Parga, sendo suficiente para dispor a acometida do novo equipamento.

## **1.6. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DAS DIRECTRICES DE PAISAXE DE GALICIA**

O presente documento incorpora os criterios definidos nas Directrices de Paisaxe de Galicia que lle resulta de aplicación. Así, no deseño da ordenación tívose en especial consideración o establecido nos puntos DX.01 dedicado ás liñas básicas de atención, así como o punto DX.06 que recolle os criterios no solo urbano.

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

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

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

#### ***DX.06. O planeamento urbanístico terá en conta os seguintes criterios no solo urbano:***

- a) (N) Será un obxectivo completar a urbanización e edificación dos núcleos urbanos segundo a ordenación establecida, de tal modo que as escenas urbanas se caractericen por presentaren espazos públicos ben delimitados, percorridos peonís continuos e protexidos do tráfico rodado, espazos libres axardinados ou acondicionados de acordo co uso previsto para cada un deles, equipamentos públicos, iluminación pública, elementos de información,*



sinalización e regulación do tráfico, mobiliario urbano, redes de infraestruturas soterradas e áreas de aparcamento de vehículo ben planificadas.

b) (N) Outorgarase prioridade á colmataxe dos solos urbanos consolidados fronte a novos desenvolvementos. En todos os asentamentos de características urbanas concentraranse as posibilidades de edificación nas zonas baleiras interiores ou intersticiais, de tal modo que, no prazo máis curto posible, as accións de edificación ou urbanización que se poidan desenvolver leven a compactar e terminar as tramas urbanas.

c) (N) Promoverase a rehabilitación e renovación urbana antes que o desenvolvemento de novo solo urbano. Así mesmo, o planeamento debe prever as operacións de rexeneración urbana necesarias para recuperar as zonas que sufran unha degradación da calidade da paisaxe urbana.

d) (R) A delimitación dos núcleos urbanos tomará unha forma o máis compacta posible e así reducir a lonxitude do perímetro de contacto coa contorna rústica e acadar menores distancias para o acceso aos servizos propios das zonas urbanas.

e) (N) Dada a especial relevancia da imaxe exterior dos núcleos urbanos, nos puntos en que resultan visibles desde estradas ou desde o solo rústico da contorna, coidarase o deseño conxunto das fachadas urbanas, evitando que o exterior do núcleo quede conformado por fachadas posteriores de edificacións. Evitarase a aparición de novas paredes medianís vistas nos límites do solo urbano contra o medio rural circundante, ben sexa mediante unha adecuada definición das áreas edificables ben mediante a previsión de recuamentos para a definición de fachadas laterais. Tamén se evitarán as vías sen continuidade, é dicir, rúas pechadas ou que rematan bruscamente contra o solo rústico.

f) (R) Sempre que sexa posible, os límites exteriores do núcleo urbano quedarán definidos mediante vías ou ben solucións como zonas verdes, percorridos peonís ou para bicicletas ou similares.

g) (R) Na ordenación das zonas edificables deberán respectarse as perspectivas ou liñas visuais de interese ou significación social, orientadas, segundo os casos, a fitos do territorio (tales como montes, costas ou o horizonte) ou da propia trama urbana (edificios singulares, monumentos, árbores senlleiras ou análogos).

h) (N) As tipoloxías e as alturas de edificación estableceranse en atención ás características das edificacións existentes, de tal modo que se procuren dous obxectivos importantes: evitar a aparición de crebas bruscas de alturas, de fondos e de cubertas dentro do mesmo cuarteirón ou fronte de cuarteirón, e procurar o mantemento e respecto de edificacións de carácter tradicional, cuxo valor paisaxístico é importante na conformación dos núcleos de orixe. Para tal efecto estudarase con detalle a regulación de alturas, tipoloxías e fondos de edificación para que se axusten ás características das edificacións existentes en cada tramo, co fin de que as futuras edificacións se integren adecuadamente coas preexistentes, preserven os valores paisaxísticos dos núcleos, resolvan problemas de imaxe existentes e non provoquen novos impactos paisaxísticos.

i) (N) No caso das áreas urbanas de especial interese identificadas no estudo da paisaxe urbana, en particular nos cascos históricos, prestarase especial atención ás características construtivas e estéticas das novas edificacións (entre as cales destacan cor, materiais, formas, volumes ou ritmo de ocas).

j) (N) Debe perseguirse a uniformidade volumétrica e tipolóxica das edificacións, cando menos en cada recinto delimitado polo viario (cuarteirón) ou en partes del con entidade superficial suficiente. Para isto é determinante unha adecuada parcelación dos soares, en canto a forma, dimensión e disposición das parcelas. Resulta particularmente harmoniosa, nas tipoloxías de cuarteirón, a existencia de frontes de cuarteirón con alturas uniformes, así como a ausencia de medianís vistos.

k) (N) Nas zonas onde predomina a vivenda unifamiliar, limitarase a edificación residencial colectiva en cuarteirón pechado a aqueles casos onde deban resolverse problemas de medianís.

l) (N) Buscarase unha proporción adecuada entre a altura das edificacións e o espazo público que delimitan, co obxecto de garantir as mellores condicións de asollamento e ventilación natural, tanto dos propios espazos públicos como das edificacións.

m) (R) Os equipamentos públicos e outros edificios singulares localizaranse preferentemente vinculados ás prazas ou espazos públicos abertos, e dotados do protagonismo que lles corresponde pola súa función simbólica para a colectividade. Polas mesmas razóns, é factor de calidade urbana o coidado no deseño arquitectónico dos citados edificios.

n) (N) Incorporaranse na nova ordenación os elementos urbanos preexistentes de interese arquitectónico, cultural ou patrimonial para integralos en espazos urbanos de calidade.

o) (R) Procurarase a eliminación ou ocultación de medianís á vista, proponendo actuacións para a transformación dos que xa estean consolidados, tales como a súa transformación en fachadas con ocas practicables, o emprego de materiais acordes co resto do edificio ou a realización de tratamentos especiais de revestimento (como solucións pictóricas ou xardíns verticais).

p) (N) Estableceranse unhas condicións tipolóxicas, estéticas e construtivas orientadas a que as edificacións presenten unha composición coidada. As ordenanzas de edificación poderán empregar como referencia a Guía de cor e materiais da grande área paisaxística correspondente como base para as súas determinacións.

q) (N) Prestarase unha especial atención ao deseño de itinerarios peonís que permitan o desfrute dos espazos urbanos de maior calidade paisaxística.

r) (N) Delimitarase unha superficie suficiente de zonas verdes, prazas e outros espazos públicos abertos de modo que articulen a malla urbana, en lugar de resultaren zonas marxinais. Resulta fundamental a súa localización en zonas de centralidade, a súa accesibilidade e a súa adecuada integración no trazado viario, en particular nas redes de itinerarios peonís, así como nas contornas dos bens do patrimonio cultural. Así mesmo, procurase que exista unha boa conectividade entre os espazos verdes urbanos e os espazos abertos circundantes.

s) (N) O planeamento urbanístico conterá normas específicas en que se regulen as condicións en que deberán executarse os espazos libres ou zonas verdes, en canto á inserción topográfica, deseño dos percorridos peonís e áreas de descanso ou lecer, selección de pavimentos, especies vexetais tapizantes, arbustivas e arbóreas, iluminación, mobiliario, sistemas de rega, e calquera outro aspecto que poida incidir na calidade paisaxística dos devanditos espazos. As citadas condicións serán congruentes coas determinacións destas Directrices de paisaxe.

t) (N) O planeamento urbanístico regulará as condicións da publicidade, cartalaría e sinalética, planificándoa e deseñándoa de maneira conxunta, e para tal fin establecerá as condicións de localización, deseño, tamaño e cores, de xeito que os ditos elementos resulten harmoniosos coas características da paisaxe urbana en que se localizan.

u) (N) Os cursos fluviais que atravesen o solo urbano serán obxecto de especial atención para dar lugar a espazos de calidade paisaxística, integrándoos preferentemente no sistema de zonas verdes e espazos públicos.

v) (N) Nos núcleos costeiros apostarase por unha ordenación detallada da fronte urbana litoral, na cal se abordarán aspectos como os alzados edificatorios conxuntos cara ao mar, as aperturas visuais, a calidade e acondicionamento dos espazos públicos, os accesos e o tratamento do contorno das praias, os itinerarios peonís, etc. Merecen unha especial atención os tramos de costa menos edificadas e moi sensibles polos seus valores, os tramos urbanos en que a fronte cara ao mar está conformada na actualidade por fachadas traseiras e as vistas panorámicas que ofrecen estradas e camiños, as cales serán consideradas de forma especial á hora de establecer as delimitacións dos núcleos, para evitar apantallamentos ou impactos negativos sobre as anteditas vistas. Ademais, a ordenación tomará en consideración os principios de integración e protección paisaxística que expresa o POL respecto dos núcleos de identidade do litoral.

w) (N) O planeamento xeral e os plans especiais de ordenación das zonas portuarias perseguirán a mellora da imaxe dos portos e a súa integración na trama urbana.

x) (R) Facilitarase o percorrido continuo con apertura visual ao mar ao longo de toda a fachada marítima.

Considerando o anterior, o presente documento considera o paisaxe na ordenación proposta. Así procedeuse á avaliación da paisaxe da zona concluíndo coa ausencia de elementos ou lugares de especial valor ou significación paisaxística; porén se detectou que o ámbito do presente documento presentan un especial estado de deterioración ou degradación a causa, fundamentalmente, do estado de conservación do centro de transformación existente, e das elevadas medianeiras (cun altura de B+4+BC). A este respecto salienta que o principal criterio tido en conta na proposta de ordenación é a o remate das medianeiras existentes, e que tamén prevese o traslado do centro de transformación executando outro novo de carácter soterrado. Esta última actuación permitirá, ademais, o soterrado dos múltiples cables aéreos existentes.

A continuación inclúese unhas imaxes dos elementos sinalados.



Tódalas estas actuación contribuirán a mellorar enormemente o paisaxe desta zona do casco urbano.

De acordo aos artigo 35 e 36 do Regulamento da Lei 7/2008, de protección da paisaxe de Galicia, inclúese no correspondente anexo 4 da presente memoria un estudo da paisaxe, que inclúe así mesmo un estudo da paisaxe urbano, ambos proporcionados á entidade da ordenación incluída no presente plan especial.

## 2. 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 maneira particular no seu ámbito de actuación, evitando redundancias e incoherencias.*

*Así mesmo, incluírán unha análise de compatibilidade estratéxica (ACE) nos termos en que se recolle no informe de sustentabilidade ambiental destas directrices, para garantir a coherencia da planificación sucesiva e a consideración da prevención e minimización dos posibles efectos que poidesen xerar.*

*Tanto a xustificación da integración destas determinacións como o ACE deberán formar parte da documentación do devandito instrumento.*

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

Carballo, outubro de 2022

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

Fdo.: Álvaro Fernández Carballada

Fdo.: Beatriz Aneiros Filgueira