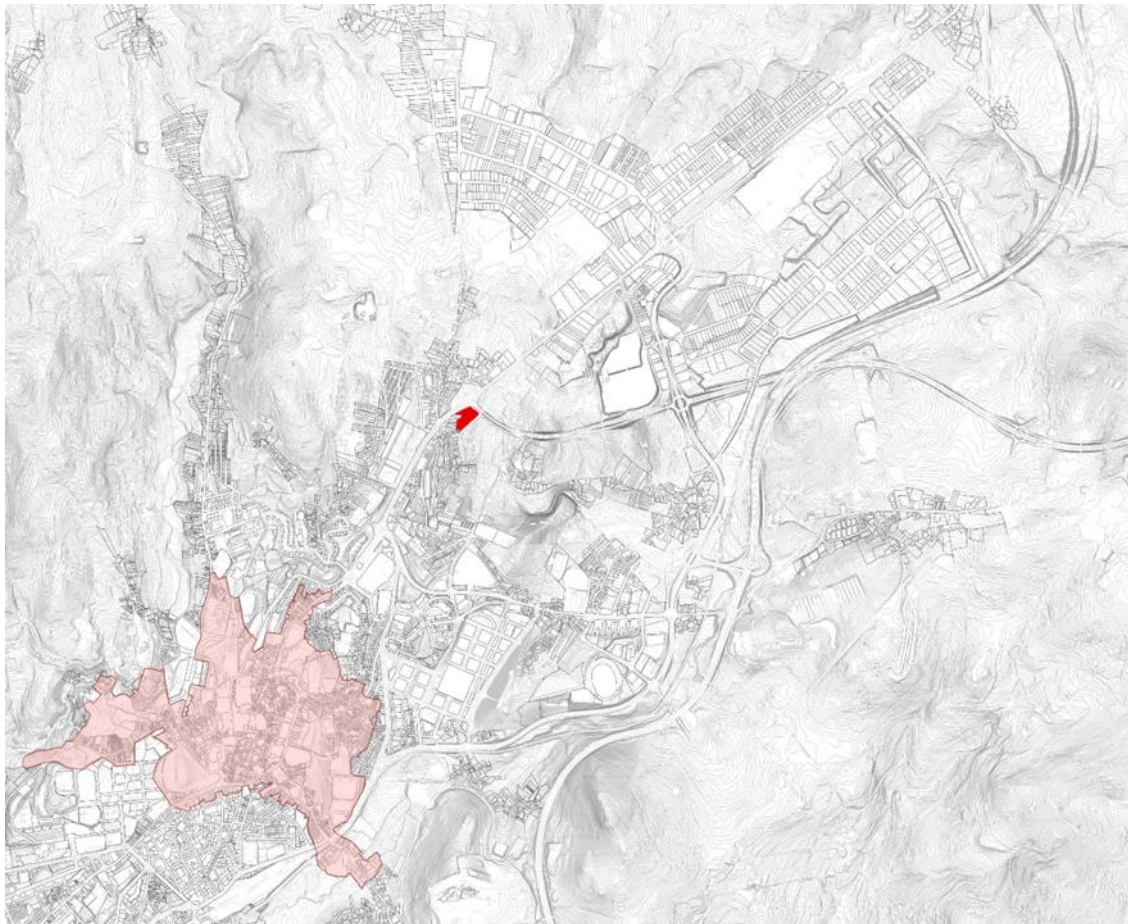


NORMATIVA URBANÍSTICA

CARPETA 04.NU

15708_PEID_IA.8_202205_AI_04.NU

1. Obxecto da ordenación e ámbito do plan	3
2. Determinacións do plan especial	3
3. Conexións exteriores	7
4. Execución das previsións do plan	8
5. Protección do patrimonio.....	9



1. OBXECTO DA ORDENACIÓN E ÁMBITO DO PLAN

O plan especial formúlase para establecer a ordenación urbanística da parcela de equipamento público do sistema xeral IA-8, na que está previsto implantar a denominada *Plataforma loxística de distribución de Mallou*, integrada na *Estratexia de loxística urbana sostible no casco histórico de Santiago de Compostela*.

O obxectivo da ordenación é definir as condicións da edificación que albergará a plataforma loxística, das súas vías de acceso, manobra e estacionamento, e dos espazos libres e itinerarios públicos asociados á actuación para garantir unha axeitada inserción no territorio, así como as medidas complementarias necesarias para integrar na actuación os elementos valiosos do territorio e da paisaxe e protexer e por en valor o territorio histórico do Camiño Inglés.

O ámbito do PEID IA-8 é o que se recolle nos planos de ordenación.

O plan define tamén as actuacións necesarias para a axeitada conexión da actuación co sistema viario e coas infraestruturas de servizos, exteriores ao ámbito.

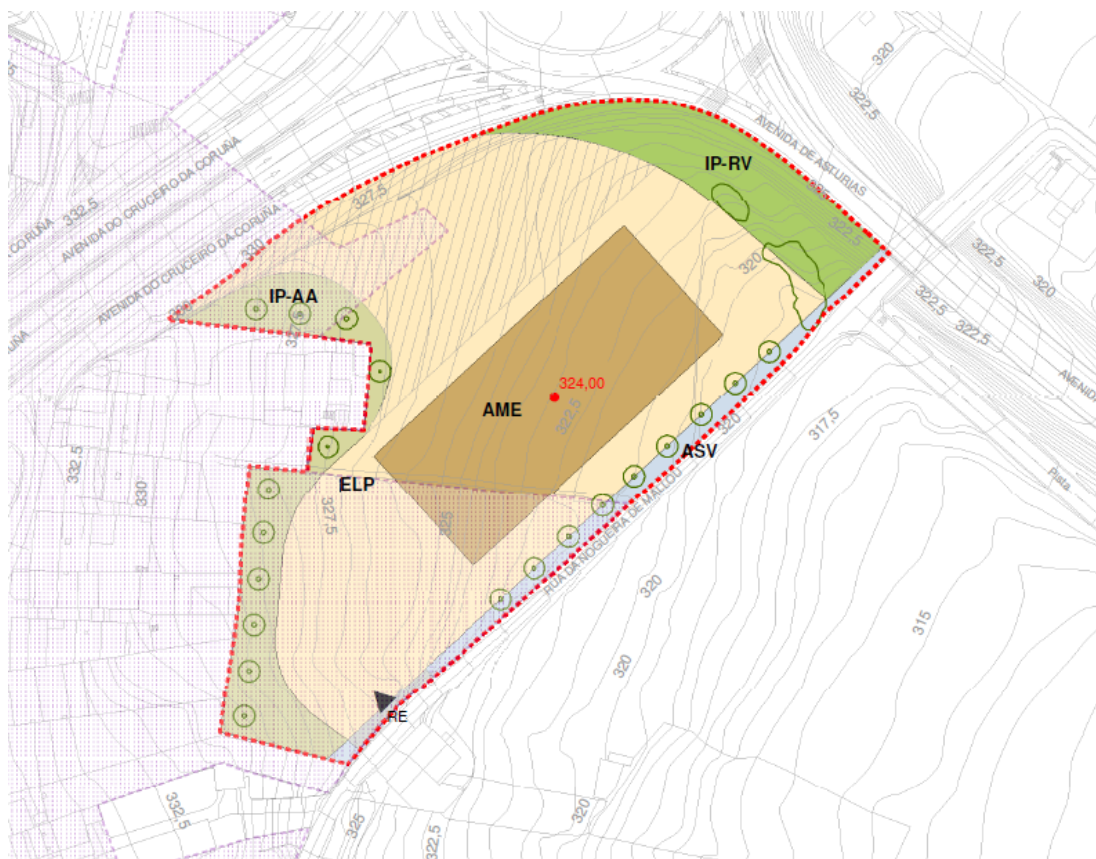
2. DETERMINACIÓNS DO PLAN ESPECIAL

Atendendo aos obxectivos sinalados, o plan especial establece cinco zonas de ordenación, que organizan funcionalmente a parcela, tal e como se recolle no plano de ordenación PORD-1:

AME	Área de movemento da edificación
ELP	Espazos libres da parcela
IP-RV	Itinerario peonil / reserva viaria
IP-AA	Itinerario peonil / área de amortecemento
ASV	Ampliación do sistema viario

A partir desta zonificación básica, orgánzanse os elementos esenciais da ordenación:

1. A edificación
2. O sistema viario interior e os espazos libres da parcela da plataforma loxística
3. Os itinerarios públicos peonís que permeabilizan o ámbito.



2.1. A edificación

2.1.1. Volume edificable

A edificación defínese a través de dous elementos, o sólido capaz e a cota de implantación:

- *Sólido capaz*

O sólido capaz establece o control volumétrico da nova edificación e está definido pola área de movemento da edificación (AME), en planta, e pola altura máxima da edificación, que se establece en 12 metros, tal e como se recolle nos planos de ordenación.

A edificación poderá dispoñerse libremente dentro deste volume de referencia, cunha ocupación máxima do 60%. Os terreos, dentro deste ámbito, non ocupados pola edificación incorporaranse aos espazos libre da parcela, para circulación, manobra estacionamento ou abastecemento dos vehículos ou como zonas verdes e axardinadas.

- Cota de referencia da implantación

Defínese a cota 324 metros como cota de referencia para a reelaboración do terreo da parcela é dicir, define a cota de referencia para a plataforma horizontal de terreo básica sobre a que se disporá a futura edificación.

Nesta plataforma básica de referencia a edificación poderá acomodarse en función do programa funcional concreto, admitíndose en calquera caso os axustes de rasante necesarios para dispoñer peiraos de carga, plataformas intermedias ou calquera outro elemento necesario para o correcto funcionamento da cadea loxística.

2.1.2. Condicións tipolóxicas, estéticas e construtivas

A edificación que está previsto acometer é un equipamento público e pola súa posición e características está chamada a ter condición de fito no territorio.

- Condicións tipolóxicas e construtivas

As condicións tipolóxicas e construtivas do edificio serán as propias da arquitectura contemporánea e quedan á libre elección do proxectista, atendendo sempre ao carácter de fito, como equipamento público e de referencia, que terá o edificio. O deseño deberá ser coidadoso e harmónico, integrando na concepción do deseño tanto os elementos construídos (o propio edificio, peches e valados, rótulos...) como os espazos non construídos.

- Materiais e cores

A elección de materiais e cores é libre, en coherencia coa concepción e deseño singular do edificio. A falta de estudo específico no proxecto, establécese como pauta xeral orientativa para a combinación de cores/materiais as recomendacións establecidas na *Guía de cor e materias de Galicia* para o morfotipo edificación especial U07.

En todo caso evitanse os acabados brillantes ou reflectantes nos distintos elementos compositivos.

2.1.3. Peches e valados

Os peches da parcela, entendidos como elementos construídos, deben estar proxectados e definidos de xeito harmónico co conxunto, e non poderán sobrepasar o ámbito delimitado como área de movemento da edificación (AME).

Fóra deste zona AME e sempre no ámbito delimitado como zona ELP, os elementos de peche, separación funcional de espazos, ou que teñan por obxecto delimitar un recinto deberán ser de carácter vexetal (árbores, sebes...)

2.2. O sistema viario e os espazos libres da parcela

O plan define o espazo libre de edificación, como zona ELP, que se destina á circulación manobra e estacionamento dos vehículos e a zonas libres.

Os espazos que constitúen as vías de circulación ou espazos de estacionamento e manobra de vehículos integranse neste espazo con criterios paisaxísticos, intercalando zonas brandas e arboradas que acomoden a transición topográfica e evitando explanadas continuas con pavimentos duros.

Prevese a ampliación (zona ASV) e urbanización da rúa da Nogueira de Mallou, que incluírá o axeitado tratamento do noiro de contacto entre a dita rúa e o espazo libre da parcela.

Na zona cualificada como espazos libres da parcela (ELP) admítense marquesiñas, pérgolas e outros elementos similares para guarecer e dar sombra naquelas zonas que se poidan habilitar para estacionamento ou recarga de vehículos, aparcadoiro de bicicletas, paradas de bus ou similares.

Admítense tamén pequenas construcións auxiliares ao servizo do uso principal sempre que non supoñan unha ocupación maior do 5% da superficie delimitada como ELP, unha vez descontada a superficie destinada ao sistema viario.

A altura máxima para estes elementos será de 4 m e o seu deseño e tratamento compositivo será coherente co do conxunto. Estes elementos solo poderán dispoñerse nos espazos ELP non incluídos na delimitación do territorio histórico do Camiño Inglés.

Nos bordes da zona ELP disporase arboredo autóctono, integrando na medida do posible, os exemplares xa existentes, de xeito que se matice e difumine o volume da plataforma desde o exterior do ámbito.

Como xa se indicou, as zonas funcionais ou recintos que se definan dentro deste espazo deberán delimitarse con sebes, arboredo ou outras técnicas paisaxísticas, evitando a introdución de especies non autóctonas. As zonas de tránsito rodado de vehículos que deban ser restrinxidas ao tráfico xeral, para garantir o correcto funcionamento do complexo, estableceranse con barreiras lixeiras de carácter móbil.

2.3. Os itinerarios peonís públicos

2.3.1. Itinerario peonil e área de amortecemento (IP/AA)

Establécese unha franxa arborada de protección ou amortecemento (IP/AA), situada no borde oeste do ámbito, en contacto coas parcelas das edificacións que dan fronte á rúa de Mallou e á avenida do Cruceiro da Coruña.

Ten por obxecto crear unha barreira acústica e visual entre a nova plataforma loxística e as edificacións de carácter residencial do núcleo e, ao mesmo tempo, permitir a conexión peonil por itinerario público entre as cotas altas da avenida e as baixas da rúa da Nogueira de Mallou.

O seu tratamento será o propio dunha zona verde-paseo peonil, preferentemente branda e vexetal que contará con iluminación e mobiliario urbano axeitado para o descanso ocasional dos usuarios. A solución integrará criterios específicos para a mitigación do posible impacto visual e acústico da actuación nas vivendas existentes.

A zona que se delimita nos planos como IP/AA ten o carácter de superficie mínima destinada ao dito fin, e poderá incrementarse co tratamento axeitado das zonas identificadas como ELP e coas propias beirarrúas do sistema viario interior da parcela.

A zonas IP/AA que resulten do tratamento final da parcela, e que se recollerán e delimitarán no preceptivo proxecto de obras, constitúen un espazo libre de uso e dominio público que se integra nos percorridos peonís públicos da cidade. En ningún caso, este itinerario pode ser pechado ou integrado nun recinto valado que impida o libre tránsito das persoas.

2.3.2. Itinerario peonil e reserva viaria (IP/RV)

Defínese dentro do ámbito do plan unha zona de reserva viaria, que ten por obxecto facilitar no futuro o enlace desde a avenida do Cruceiro da Coruña co viario do sector SUD-1.

En tanto non se desenvolva e execute este sector a zona acondicionarase como zona verde pública, de estancia peonil e de paseo, mantendo ou integrando na medida do posible os elementos naturais xa existentes, como ás árbores, e a senda do itinerario do Xiro dos Montes.

A zona delimitada nos planos como IP/RV ten o carácter de superficie mínima destinada a dito fin, e poderá incrementarse co tratamento do borde das zonas identificadas como ELP e coas propias beirarrúas do sistema viario interior da parcela, tal e como se recolla no preceptivo proxecto de obras.

As zonas IP/RV que resulten do tratamento final da parcela constitúen un espazo libre de uso e dominio públicos que se integran nos percorridos peonís e ciclistas públicos da cidade. En ningún caso, este itinerario pode ser pechado ou integrado nun recinto valado que impida o libre tránsito das persoas.

3. CONEXIÓNS EXTERIORES

Ademais das obras de edificación e urbanización interior, o plan especial prevé as seguintes actuacións, exteriores ao ámbito, necesarias para a correcta execución do equipamento:

- Conexión ás redes de servizos existentes, prevendo as extensións exteriores ao ámbito que resulten necesarias para dotar de servizos urbanos á plataforma loxística.
- Soterramento dos tramos da liña de media tensión que discorre en tendido aéreo pola rúa da Nogueira de Mallou e que afectan ao ámbito de actuación.

- Rectificación do cruce da rúa da Revolta coa rúa da Nogueira de Mallou. Esta ampliación leva implícita a afección a unha vivenda existente, en situación de fóra de ordenación. A citada vivenda está incluída no sector de solo urbanizable SUD-4, xa definitivamente aprobado, que prevé a súa desaparición, por estar cualificada como parte do sistema viario público.

En calquera caso, a aprobación definitiva do plan especial leva implícita a declaración de utilidade pública e necesidade de ocupación dos terreos afectados e habilitaría ao Concello para a expropiación desta vivenda, en concepto de conexión exterior, no caso de resultar necesaria a execución do trazado viario definitivo antes da execución da urbanización do sector SUD-4.

- Obtención e urbanización dos terreos situados fóra do ámbito delimitado necesarios para o acceso á plataforma loxística desde a vía de servizo da avenida do Cruceiro da Coruña e o axeitado tratamento dos espazos peonís, garantindo a continuidade dos itinerarios.

Para a definición do espazo tómase como referencia a aliñación establecida polo PXOM vixente para as parcelas situadas en solo urbano. A aliñación axústase lixeiramente no punto de contacto entre o ámbito do plan especial e o núm. 110 da avenida do Cruceiro da Coruña, para garantir a continuidade dos itinerarios peonís entre o ámbito do plan especial e o solo urbano co que está en contacto.

4. EXECUCIÓN DAS PREVISIÓNS DO PLAN

A execución das previsións do plan especial definirase a través dun único proxecto que incluíra tanto as obras de edificación como as de urbanización do conxunto da parcela, e as conexións ás redes de servizos existentes, incluíndo as extensións exteriores ao ámbito que resulten necesarias.

O proxecto garantirá o axeitado nivel de acabado da urbanización nas zonas de contacto exteriores ao ámbito de actuación.

O tratamento das augas pluviais procedentes da cubrición do edificio e da superficie pavimentada farase desde a óptica dos sistemas urbanos de drenaxe sostible. O dito tratamento levarase a cabo no interior da parcela, antes da súa incorporación á rede hídrica, para garantir unha calidade óptima de vertido ao medio natural (decantación; separación de graxas, hidrocarburos e materias flotantes; filtrado...).

O proxecto definirá a edificación, os peches e calquera outro elemento construído co nivel de precisión suficiente (despeces, materiais, cores...) para poder valorar o seu posible impacto.

Definirá tamén o tratamento dos elementos non construídos, indicando as características e tratamento do sistema viario interno e externo, as zonas peonís e axardinadas, iluminación e mobiliario urbano, características do arboredo, sebes, etc.

Para a definición e características dos distintos elementos teranse en conta os criterios xerais de boas prácticas establecidas na *Guía de cor e materias de Galicia* e *Guía de boas practicas para as actuacións nos camiños de Santiago*, elaboradas pola Xunta de Galicia.

5. PROTECCIÓN DO PATRIMONIO

O territorio histórico do Camiño Inglés forma parte do ámbito do Plan especial polo que se estará ao previsto na Lei de patrimonio cultural de Galicia en relación co réxime xurídico das intervencións nos bens de interese cultural e catalogados, en particular, ao previsto nos artigos 39 e 44 da Lei 5/2016, así:

- Autorizacións

No ámbito da delimitación do Camiño Inglés, aprobado definitivamente pola Xunta de Galicia, así como dos outros bens catalogados e do seu contorno de protección, requirirase a autorización previa da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural, consonte ao disposto na normativa aplicable (artigos 39 e 44 Lei de patrimonio cultural de Galicia).

- Criterios de intervención

O PEID, a través do seu conxunto de determinacións, incorpora e integra criterios tendentes a mellora e posta en valor do Camiño Inglés (control volumétrico da futura edificación, tratamento dos espazos...)

En relación co anterior cobra especial importancia o tratamento da zona de contacto da rúa do Cruceiro da Coruña co ámbito do plan especial, que se inclúe como conexión exterior para garantir unha integración homoxénea e harmónica da implantación neste punto sensible.

En calquera caso, as actuacións no ámbito, no que se refire ao territorio histórico do Camiño Inglés, seguirán os criterios xerais expresados no artigo 44 da Lei 5/2016 e concordantes do patrimonio cultural de Galicia.

Santiago de Compostela
A xefa da Sección de Planeamento do Concello
Esther Sánchez Espiñeira, arquitecta
Asinado electronicamente