

## **ANEXO II: SUFICIENCIA E ADECUACIÓN DO SOLO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS**

Desenvolvendo o art. 15.4 do “Texto Refundido de la Ley de Suelo”, RDL 2/2008, e atendendo ao establecido no art. 27 da Lei 13/2010, do 17 de decembro do Comercio interior de Galicia, que indica que o Plan Xeral ordenará especificamente os usos comerciais, garantindo unha axeitada protección dos contornos urbanos que asegure a necesaria accesibilidade de toda a poboación a unha oferta comercial suficiente, formúlase o presente apartado.

As Directrices de Ordenación do Territorio inclúen a Mondoñedo no sistema de nodos para o equilibrio do territorio destacando a súa función como centro urbano primario, coa fin de servir para resolver usos e demandas do territorio rural inmediato. O apoio aos nodos para o equilibrio do territorio é clave para o mantemento da poboación e o xurdimento de novas dinámicas e constitúe con frecuencia a única garantía para o mantemento dun certo continxente demográfico nunhas zonas con tendencia ao despoboamento.

De cara a valorar a idoneidade do modelo de ordenación proposto polo Plan Xeral respecto da súa adecuación para acoller e potenciar os usos produtivos do termo municipal, cómpre sinalar o forte peso que aínda ten en Mondoñedo, no ano 2001, o sector primario, pola importante dependencia de máis do 23% da súa poboación ocupada no sector agrícola, sendo a poboación ocupada no sector terciario, vinculado aos servizos a que ostenta a primacía cun 44,4%. Neste contexto, o Plan aposta por unha ordenación que sexa quen de manter e ampliar os piares básicos da economía municipal. As amplas clasificacións de solo rústico (máis do 97% do territorio), permiten o mantemento e incluso a recuperación do sector primario. Por outra parte, as mellores comunicacións que xorden da nova accesibilidade que vai xerar o completamento da traza da Autoestrada do Cantábrico, A-8, así como a revitalización do centro urbano cunha cidade histórica de grande interese patrimonial, apontoan a opción urbanística do Plan para manter e mellorar as súas actividades. Para canalizar as iniciativas vinculadas co sector secundario e mesmo aos servizos en polígono, o Plan aposta pola consolidación do Parque Empresarial de Mondoñedo.

Igualmente, o Plan pretende o afortalamiento das funcións urbanas que presenta a cidade de Mondoñedo, como principal centro urbano e de servizos do contorno rural inmediato. Mondoñedo presenta en 2008 unha densidade de 7,82 establecementos/1.000 hab. residentes e 463,39 m<sup>2</sup>/1.000 hab. residentes do comercio de alimentación (6,75 establecementos/ 1.000 hab. residentes e 526,68 m<sup>2</sup>/1.000 hab. de media provincial), que si se lle suma o comercio con destino a non alimentación ascende a 17,16

establecementos/ 1.000 hab. residentes e 1.542,69 m<sup>2</sup>/1.000 hab. residentes (14,79 establecementos/ 1.000 hab. residentes e 1.931,37 m<sup>2</sup>/1.000 hab. de media provincial), (Fte.: Atlas socioeconómico de Galicia. Caixanova), o que deixa patente o peso comercial que ostenta Mondoñedo no seu contorno con densidades comerciais en número de establecementos superiores ás medias provinciais -non así en superficie comercial por habitante.

O Plan pretende afortalar esta función de centro terciario comercial e de servizos, para o que propugna varias medidas en aras ao seu complemento. Así, no solo urbano consolidado establece en certos ámbitos ordenanzas de vivenda colectiva que reservan a totalidade dos baixos das edificacións a usos comerciais ou de servizos. Igualmente propón o mantemento do Plan Especial de Protección e Reforma Interior do Casco Histórico en tanto non se revise e adapte con ámbito ampliado que engloba o conxunto declarado e o seu contorno de protección e o barrio dos Muíños e establece un novo ámbito para a formación de Plan Especial de Protección e Rehabilitación do barrio de San Lázaro, con tramas urbanas consolidadas en que a reactivación da actividade económica constitúe un dos obxectivos cara a súa revitalización e ocupación. Isto significa que, no centro urbano, existe a potencialidade dunha superficie duns 33.538 m<sup>2</sup> con destino aos usos terciarios e comerciais, tanto en ámbitos consolidados como nas pezas de solo urbano non consolidado que o Plan ordena, incluídas as superficies comerciais xa existentes (7.150 m<sup>2</sup> de uso comercial en 2008 en todo o municipio). Destinando un terzo da superficie potencial ao uso comercial, superaríase a densidade comercial media do ano 2008 para a provincia de Lugo.

Igualmente por compatibilidade entre usos, nas ordenanzas de vivenda unifamiliar de solo urbano están autorizados os usos terciarios compatibles co residencial ou en edificios exclusivos. Un 10% da edificabilidade das ordenanzas urbanas de vivenda unifamiliar destinado a outros usos terciarios incrementaría a superficie destes usos en 13.850 m<sup>2</sup> aproximadamente.

O conxunto do tecido urbano proxectado presenta así unha proporción de superficie construída con destino a usos terciarios e comerciais de máis do 18% do teito edificable residencial nos ámbitos urbanos, sen considerar a compatibilidade establecida pola regulamentación de usos noutras plantas das edificacións que permite a localización en plantas de destino preferente residencial, doutros usos compatibles como oficinas e servizos.

Pola súa parte, nas ordenanzas residenciais de solo de núcleo rural están autorizados os usos terciarios compatibles co residencial ou en edificios exclusivos, que permitirían,

-de ser o caso-, a localización de pequenos centros terciarios destinados ao turismo ou pequenos centros de abastecemento primario.

En conxunto a superficie que o Plan destina directamente a usos terciarios acada unha proporción do 9,9% sobre a superficie máxima construída residencial a teito de planeamento, proporción que dá conta do equilibrio entre os diversos usos que establece o Plan, garantindo a axeitada protección dos contornos urbanos, asegurando a necesaria accesibilidade a servizos e comercios para toda a poboación do municipio e que acada a oferta suficiente e diversa, ofrecendo opcións varias de implantación: baixos comerciais, terciario en plantas altas, edificios exclusivos terciario-comerciais inseridos en tramas urbanas residenciais e terciarios comerciais exclusivos en parque empresarial, cun nivel de servizo intermedio, tanto para a poboación municipal como para a do seu contorno inmediato.

**CADRO: SUPERFICIES RESIDENCIAIS E TERCIARIAS A TEITO DE PLAN**

	SUPERFICIE CONSTRUÍDA	
	uso residencial	uso terciario
Solo urbano con vivenda colectiva existente e prevista	112.347	33.538
Solo urbano con vivenda unifamiliar existente e prevista	138.502	13.851
<b>Total solo urbano</b>	<b>250.849</b>	<b>47.389</b>
Resto de vivendas unifamiliares existentes en núcleo e diseminado e previstas en núcleo rural.	230.121	
<b>TOTAL</b>	<b>480.970</b>	<b>47.389</b>

En conclusión, a previsión de reservas para usos produtivos terciarios e industriais, que se derivan das determinacións do PXOM, presenta unha diversidade, distribución espacial na cidade e grao de suficiencia, axeitados ao equilibrio urbano e ás características de nodo urbano secundario que as DOT lle asignan ao municipio de Mondoñedo, e garanten unha oferta comercial suficiente, accesible e compatible coa protección dos contornos urbanos.

