

Proxecto:

**MODIFICACIÓN DO PLAN PARCIAL DO SOLO
URBANIZABLE PROGRAMADO NÚMERO 6 (SUP-6)
SITUADO NO LUGAR DE SANTA MARTA,
CONCELLO DE SANTIAGO DE COMPOSTELA.**

Fase:

APROBACIÓN INICIAL

Documento:

MEMORIA XUSTIFICATIVA

Data de redacción:

NOVIEMBRE 2020

Manuel Carbajo Capeáns e Celso Barrios Ceide, Arquitectos Colexiados 2391 e 3307 do COAG, en representación da Sociedade Colexiada COAG 20140, Carbajo y Barrios Arquitectos Asociados SLP, fan constar que o presente documento ten como finalidade a Modificación Puntual do Plan Parcial do Solo Urbanizable Programado Número 6 (SUP-6), situado no Lugar de Santa Marta, Concello de Santiago de Compostela, A Coruña, constando de:

1. Antecedentes.....	3
2. Necesidade de modificar puntualmente a ordenanza 4B.....	4
3. Alcance da modificación.....	5
4. Ámbito da modificación	6
5. Tramitación	7
6. Avaliación Ambiental Estratéxica.....	9
7. Xustificación da conveniencia e oportunidade da modificación.....	10
8. Planeamento vixente.	11

Santiago de Compostela, novembro de 2020

Manuel Carbajo Capeáns
Arquitecto

Celso Barrios Ceide
Arquitecto

1. Antecedentes

No ano 2000 iniciouse a tramitación do Plan Parcial de Solo Urbanizable Programado SUP 6 de Santa Marta, coa súa aprobación inicial en sesión da Comisión de Goberno do día 20 de marzo de 2000, sendo o equipo técnico redactor contratado para a elaboración do devandito documento a entidade "Oficina de Planeamiento, S.A."

O Plan Parcial inicialmente aprobado autorizaba o uso residencial en baixo cuberta nas súas dúas ordenanzas de uso lucrativo (ordenanza 2 B de cuarteirón pechado, e ordenanza 4 B de cuarteirón aberto). Con todo, despois do trámite de participación pública, e, á vista das alegacións presentadas, no acto de aprobación definitiva do Plan parcial acordouse suprimir o uso residencial baixo cuberta no ámbito da Ordenanza 4 B de "cuarteiróns abertos".

Con data de 29 de marzo de 2001 aprobouse definitivamente o Plan Parcial de Solo Urbanizable Programado SUP 6 de Santa Marta, publicándose dita aprobación no Diario Oficial de Galicia o 28 de xuño de 2001. A normativa do referido Plan publicouse no Boletín Oficial da Provincia do 22 de xuño de 2001.

En xuño de 2001 iníciase a tramitación dos instrumentos necesarios para a execución do referido ámbito, coa aprobación inicial do Proxecto de delimitación pola antiga Comisión de Goberno do Concello de Santiago, e iniciándose ao mesmo tempo o expediente de reparcelación do referido solo urbanizable programado.

Con data de 27 de xaneiro de 2003 aprobouse definitivamente pola Comisión de Goberno o Proxecto de delimitación do Polígono Único do Plan Parcial do Sector SUP-6 de Santa Marta, redactado pola antiga Empresa Municipal da Vivenda e o Solo de Santiago de Compostela (EMUVISSA)

O 21 de xullo de 2003 a Comisión de Goberno do Concello aproba definitivamente o proxecto de Urbanización do Polígono do Plan Parcial de solo urbanizable programado número 6 (SUP-6) de Santa Marta, promovido tamén pola referida Empresa Municipal de Vivenda e Solo.

O 24 de novembro de 2003 a Comisión de Goberno do Concello aproba inicialmente o proxecto de reparcelación do polígono único do Plan parcial do solo urbanizable programado número 6 (SUP-6) de Santa Marta, redactado por "Santiago Sur, S.A." e promovido pola antiga EMUVISSA.

Con data 26 de febreiro de 2004 o Pleno do Concello de Santiago aprobou unha

Corrección de erros que afectou o apartado 12 (Usos) da ordenanza 4 B do Plan Parcial SUP 6 de Santa Marta, e que foi publicada no B.O.P. da Coruña núm. 80, do 7 de abril de 2004. A rectificación acordada consistiu en limitar a prohibición do uso vivenda baixo cuberta ás mazás 11, 12, 13 e 14, xa que, segundo constaba xustificado no correspondente acordo de aprobación definitiva do plan parcial, aquela prohibición fora introducida só para as citadas mazás. Dita prohibición tiña como única finalidade a de manter a edificabilidade máxima computable nos bloques cuxo fondo edificable ampliouse como consecuencia das alegacións realizadas durante o período de información pública, isto é, as mazás 11, 12, 13 e 14.

De maneira practicamente paralela, procedeuse á tramitación dun Estudo de Detalle, para todo o ámbito do SUP-6, xustificándose na súa Memoria Explicativa a conveniencia de tal instrumento pola imposibilidade de materializar a totalidade da edificabilidade asignada a cada parcela cumprindo as condicións das ordenanzas específicas, realizándose as modificacións na composición volumétrica dos edificios necesarias para alcanzar as edificabilidades asignadas.

En data 24 de xuño de 2004 o Pleno do Concello de Santiago aprobou de maneira definitiva o Estudo de Detalle para a reordenación de volumes no ámbito do Plan Parcial do SUP-6 de Santa Marta, redactado tamén pola antiga EMUVISSA, publicándose no Boletín Oficial da Provincia da Coruña núm. 184, do 11 de agosto de 2004 e no Diario Oficial de Galicia do 4 de outubro de 2004.

2. Necesidade de modificar puntualmente a ordenanza 4B

A pesar do relatado nos antecedentes, existen parcelas, como a 14.2 do proxecto de reparcelamento (que forma parte do Cuarteirón 14 do plan parcial), que debido á topografía resultante da execución do Proxecto de Urbanización non poden a día de hoxe patrimonializar todo o aproveitamento que lles atribúe o Plan Parcial e o proxecto de reparcelamento.

A realidade física do encontro entre a parcela M14.2 e o equipamento deportivo DEP-1 determina un forte desnivel transversal entre as fachadas este e oeste de devandito cuarteirón, atopándose a planta baixa e primeira na súa fachada traseira en posición baixo rasante, o que imposibilita materializar a totalidade do uso residencial que a ordenanza 4 B autoriza á parcela 14.2 nas devanditas plantas.

Así, a prohibición do uso residencial no baixo cuberta dos bloques M11-12-13-14 –que

foi introducida co único obxecto de non exceder a superficie edificable de uso residencial atribuída a aqueles no cadro de características do plan parcial- impide de feito que os propietarios da parcela 14.2 poidan materializar a totalidade do aproveitamento residencial computado polo plan parcial e adxudicado á parcela no proxecto de reparcelamento aprobado.

A citada prohibición devén ademais contraditoria coas disposicións do vixente Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Santiago (PXOM), que no apartado 6 do seu artigo 125-Condicións xerais de volume, hixiénicas e ambientais-, ao regular os usos admitidos nos espazos baixo cuberta (ou construcións por encima da altura máxima permitida) indica expresamente que poderán destinarse a usos complementarios da edificación como rochos ou usos permitidos na planta inmediatamente anterior sempre que a súa utilización estea vinculada á mesma mediante escaleira anterior.

Existindo unha norma no PXOM que establece con claridade cales son os usos autorizables, non se aprecia que no ámbito do SUP 6 (Santa Marta) concorran especiais circunstancias que xustifiquen a aplicación dun tratamento singular ou diferenciado; sobre todo, cando, polos antecedentes descritos con anterioridade, devandito tratamento diferenciado –consistente na prohibición do uso residencial en baixo cuberta- afecta a só 4 mazás dun total de 15 do referido ámbito do SUP 6, concorrendo ademais a circunstancia de que unha das parcelas afectadas pola citada prohibición (a parcela 14.2), non pode patrimonializar todo o aproveitamento residencial que ten atribuído polo mesmo plan parcial se non destina o espazo baixo cuberta a uso residencial.

Polos motivos que acabamos de describir, proponse harmonizar a regulación do uso baixo cuberta aplicable ás citadas mazás do SUP-6 coa establecida polo mesmo plan parcial para os seus outras mazás, así como co disposto polo PXOM vixente para todo o termo municipal.

3. Alcance da modificación

Para alcanzar a indicada finalidade, resulta necesario modificar puntualmente a vixente redacción do apartado 12 (Usos) da ordenanza 4 B do Plan parcial do SUP-6.

O citado apartado 12 (Usos) da ordenanza 4 B remite neste punto ao apartado 9 da ordenanza 2 B, con dúas excepcións:

- Autorízase o uso vivenda na planta baixa dos bloques M-14 e M-15
- Prohíbese o uso vivenda no baixo cuberta dos bloques M11, M12, M13 e M14

Polo tanto, a través da presente Modificación propónse:

- Eliminar a prohibición do uso residencial baixo cuberta que o vixente plan parcial establece para as mazás M-11-12-13-14.
- Garantir o mantemento da superficie edificable total (residencial e doutros usos) atribuída ás citadas mazás no cadro de características do vixente plan parcial, de conformidade co disposto no artigo 19 do devandito plan.

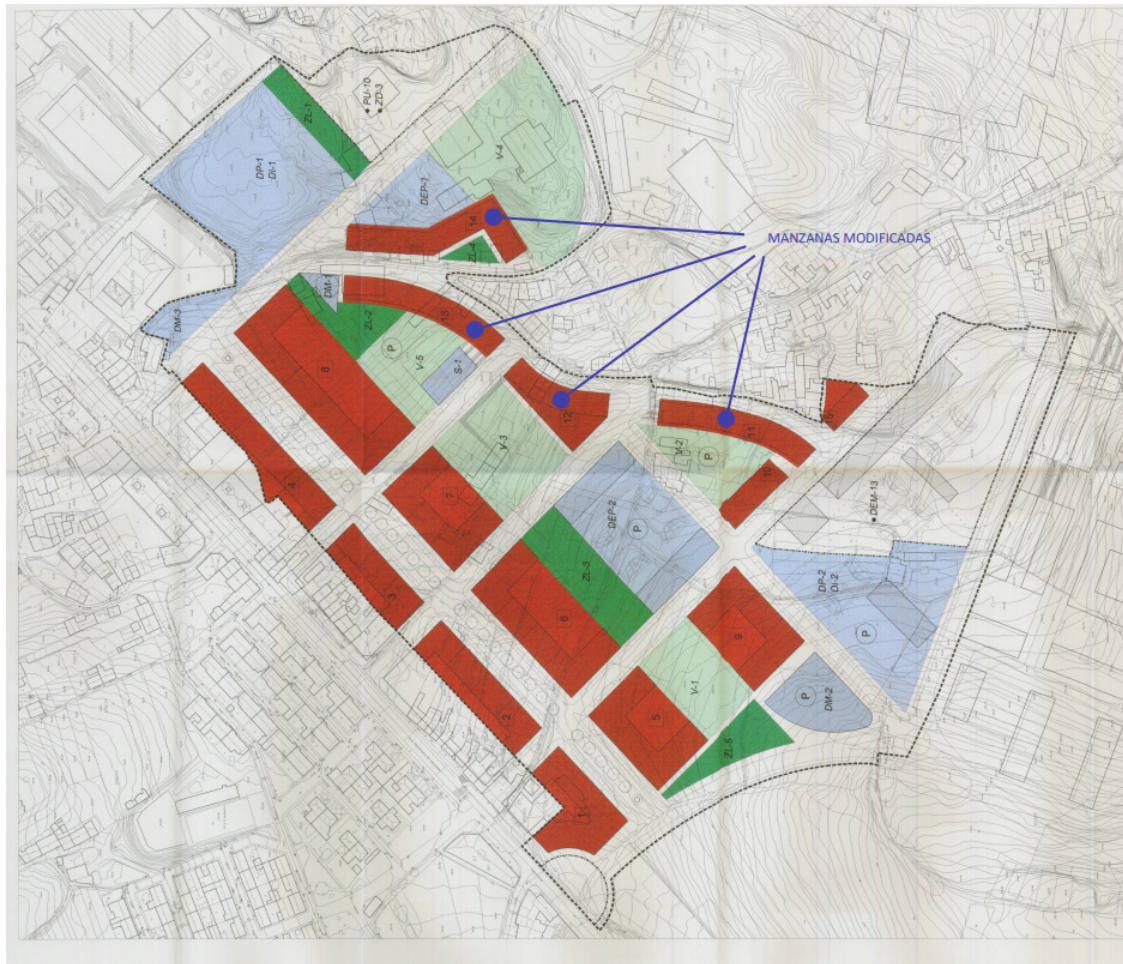
-

4. [Ámbito da modificación](#)

Comprende as Mazás 11, 12, 13 e 14 do Plan parcial do SUP-6 de Santa Marta, Concello de Santiago, suxeitas á aplicación da ordenanza 4 B do devandito plan parcial.

Parcelas catastrais:

M11.A1:	6163906 NH3466 C
M11.A2:	6163905 NH3466 C
M11. B1- B2:	6163908 NH3466 C
M11. C:	6163902 NH3466 C
M12:	6164601 NH3466 C
M13:	6265204 NH3466E
M14.1:	6364304 NH3466 C
M14.2:	6364301 NH3466 C



Cuarteróns afectados pola modificación da ordenanza

5. Tramitación

Aplicarase o contido da Lei do Solo de Galicia 2/2016, do 10 de febreiro, que establece a necesidade de someter a Avaliación Ambiental Estratéxica os instrumentos de ordenación do territorio e do plan Urbanístico.

Neste caso no art. 46 da devandita Lei establécese que deberá tramitarse a Avaliación ambiental estratéxica simplificada que segundo o art. 75.3 polo que previamente ao comezo do Plan Parcial deberá seguirse a seguinte tramitación.

- a) O promotor remitirá ao órgano ambiental a solicitude de inicio da avaliación ambiental estratéxica simplificada, á que acompañará o borrador do plan e o documento ambiental estratéxico, co contido establecido na lexislación vixente.

b) O órgano ambiental, no prazo de dous meses, contados desde a recepción da documentación completa, formulará o informe ambiental estratéxico, tras identificar e consultar ás administracións públicas afectadas e ás persoas interesadas por prazo de dous meses.

O órgano ambiental, tendo en conta do resultado das consultas, determinará no informe ambiental estratéxico se o plan ten ou non efectos significativos no medio. En caso de non prever efectos significativos, o plan poderá aprobarse nos termos que o propio informe estableza.

O informe ambiental estratéxico remitirase no prazo de quince días hábiles para a súa publicación no Diario Oficial de Galicia e na sede electrónica do órgano ambiental.

A continuación, procederase coa tramitación da modificación do Plan Parcial do seguinte xeito (art. 75.1):

a) O órgano municipal competente procederá á súa aprobación inicial e someterao a información pública como mínimo durante dous meses, mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e nun dos xornais de maior difusión na provincia. Así mesmo, notificarase individualmente a todas as persoas titulares catastrais dos terreos afectados.

b) Durante o mesmo tempo no que se realiza o trámite de información pública, a Administración municipal deberá solicitar das administracións públicas competentes os informes sectoriais e consultas que resulten preceptivos. Os informes sectoriais autonómicos haberán de ser emitidos no prazo máximo de tres meses, transcorrido o cal se entenderán emitidos con carácter favorable.

d) Os servizos xurídicos e técnicos municipais deberán emitir informe respecto á integridade documental do expediente, as actuacións administrativas realizadas, a calidade técnica da ordenación proxectada e a conformidade do plan coa lexislación vixente.

f) Cumpridos os trámites sinalados nas alíneas precedentes, o concello procederá á súa aprobación definitiva.

6. Avaliación Ambiental Estratéxica

En cumprimento da Lei 21/2013, o 30 de outubro de 2019 a Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático iniciou un período de consultas previas á formulación do Informe Ambiental Estratéxico por un prazo de dous meses, facendo públicos o Borrador do Plan e o Documento Ambiental Estratéxico. Ao mesmo tempo consultouse ás administracións públicas afectadas e ao público interesado.

Durante o período de consultas previas á formulación do Informe Ambiental Estratéxico recibíuse resposta de varios órganos administrativos, sendo as cuestións principais expostas as seguintes:

Instituto de Estudos do Territorio (IET)

Informa que, de acordo co Catálogo das paisaxes de Galicia, o lugar ao que se refire o plan localízase na grande área paisaxística Galicia Central, na comarca paisaxística de Terra de Santiago-Barcala.

O sector caracterízase por estar enmarcado nunha paisaxe urbana, nunha zona de encontro entre unha trama urbana ordenada que se desenvolveu nos últimos anos en paralelo á rúa Rosalía de Castro, e unha zona residual, froito da expansión da trama urbana, que na actualidade atópase parcialmente urbanizada con vivendas unifamiliares en estado ruinoso e vías sen rematar (Conxo de Arriba).

Na súa análise considera que a modificación non presentará unha forte incidencia paisaxística toda vez que os cambios na ordenanza 4B non suporán un aumento das alturas nin dos volumes edificadas.

Como conclusión recolle que, no que atinxe ás súas competencias, a modificación non provocará un impacto paisaxístico significativo.

Dirección Xeral de Mobilidade

Recole que o documento da modificación sinala que se verá lixeiramente incrementada a intensidade do tráfico polo aumento de residentes.

6.1 Efectos ambientais previsibles

Con esta modificación do plan parcial permitirase o uso residencial nos espazos baixo cuberta dos cuarteiróns 11, 12, 13 e 14 do sector SUP-6, en coherencia co establecido no PXOM de Santiago de Compostela e outro planeamento municipal modificado. Preséntase como solución á problemática do cuarteirón 14.2., que non

pode materializar a totalidade do aproveitamento residencial asignado polo plan parcial debido á forte pendente do terreo.

O ámbito atópase parcialmente urbanizado e os cuarteiróns sen executar están sendo ocupados por vexetación entre a que se inclúen especies exóticas, o que proporciona certa imaxe de abandono.

Ademais, ocupa un lugar intermedio entre trama ordenada próxima á rúa Rosalía de Castro e a zona residual de Conxo de Arriba afectando á calidade paisaxística da cidade. Esta modificación permitirá completar a urbanización do sector e pechar a trama urbana, mellorando así a paisaxe urbana nesta zona de transición. O sector conta con accesos habilitados e conectados coa rede viaria circundante, polo que non se espera que os efectos relevantes sobre a mobilidade.

Á vista do exposto, non cabe esperar que se produzan efectos ambientais significativos derivados dos

No informe da Dirección Xeral de Mobilidade menciónase que a presente modificación suporá un lixeiro incremento da intensidade do tráfico debido ao aumento de residentes. Esta posible variación dáse respecto á situación actual pero **en ningún caso se incrementará a intensidade do tráfico do solo programado número 6 (SUP-6) situado no lugar de Santa Marta**. A modificación do Plan Parcial non excede a superficie edificable residencial atribuída no mencionado plan de desenvolvemento e por tanto non existirán incrementos nos desprazamentos.

Por esta razón, non se establecen medidas excepcionais en relación á mobilidade xa que non se prevén problemas que poidan xerar este incremento nos viarios de acceso, dado que non aumentarán os desprazamentos en relación aos previstos no Plan.

Ademais, como se establece no Informe Ambiental Estratéxico da presente modificación puntual: "O sector conta con accesos habilitados e conectados coa rede viaria circundante, polo que non se espera que os efectos relevantes sobre a mobilidade".

7. Xustificación da conveniencia e oportunidade da modificación.

A presente modificación xustifícase principalmente na conveniencia de homoxeneizar a regulación da utilización dos espazos baixo cuberta, mediante a aplicación das condicións xerais que para o efecto se conteñen tanto na normativa do PXOM vixente (artigo 125.6, parágrafo final) como na normativa xeral aplicable no ámbito do SUP-6 e outros ámbitos de plan do Concello de Santiago que foron xa obxecto da

correspondente modificación puntual (caso do Plan parcial de Fontiñas e PERIs de Concheiros, Vieiro e Outeiro)

Dita homoxeneización resulta ademais necesaria para poder materializar o aproveitamento residencial atribuído á parcela 14.2 no vixente plan parcial, segundo indicouse anteriormente.

Aínda que non é este o caso das outras parcelas afectadas –algunhas foron xa edificadas e puideron materializar a totalidade do aproveitamento adxudicado sen utilizar os espazos baixo cuberta-, por razóns de técnica normativa estímase conveniente que a modificación afecte a todas as mazás por igual, xa que, en calquera caso, ningunha delas poderá exceder a superficie edificable residencial atribuída polo plan parcial no correspondente cadro de características.

Por outra banda, a modificación da ordenanza con carácter xeral podería permitir que se aprobasen no futuro, mediante a tramitación do correspondente Estudo de detalle, distintas alternativas de ordenación volumétrica –sempre dentro dos límites legalmente establecidos para aquela figura de plan-, sen necesidade de modificar o plan parcial.

8. Planeamento vixente.

O Plan Parcial do Solo Urbanizable Programado Número 6 (SUP-6) de Santa Marta aprobado definitivamente polo Pleno do Concello de Santiago de Compostela en data 29 de marzo de 2001 -BOP 125 do 2 de xuño de 2001- na súa redacción vixente, resultante da Corrección de Erros na redacción da Ordenanza 4 B aprobada definitivamente polo Pleno en data 26 de febreiro de 2004, BOP nº 80 do 7 de abril de 2004, establece no apartado 12 do seu artigo 21:

“Ordenanza 4.B de Cuarteirón Aberto.....

12. Usos

Estarase ó disposto pola ordenanza de cuarteirón pechado 2B no apartado 9, coas seguintes excepcións:

A prohibición do uso residencial baixo cuberta nos cuarteiróns 11, 12, 13 e 14.

A tolerancia do uso vivenda en planta Baixa nos cuarteiróns 14 e 15, sempre que non se altere o número máximo de vivendas establecido nos cadros de características, nin a participación global do uso de vivenda exceda do 0.825 m2 construídos por m2 de solo.

No cuarteirón 12 proxéctase un volume edificado de dúas plantas ocupando a totalidade da superficie do cuarteirón con fronte á zona verde V-3; o seu uso será o comercial, coas tolerancias establecidas na regulación de uso definida polo Plan xeral e polo Plan Parcial."

O Plan Xeral de Ordenación municipal, no seu artigo 125 "Condicións xerais de volume, hixiénicas e ambientais", e concretamente, no seu apartado 6 "Construcións por riba da altura" dispón que "O aproveitamento así definido poderá destinarse a usos complementarios da edificación como trasteiros ou a usos dos permitidos na planta inmediata inferior sempre que a súa utilización estea vinculada á mesma, mediante escaleira interior."

A Ordenanza 2B no seu apartado 9 e en relación coa construción por riba da altura -espazo baixo cuberta- establece que "Baixo cuberta autorízase o uso de vivenda vinculado á planta inmediatamente inferior e computando edificabilidade."

Así mesmo, o Plan Básico Autonómico, aprobado por Decreto 83/2018, do 26 de xullo, dispón no seu artigo 43.4 o seguinte: "Baixo cuberta permítese o aproveitamento destinado a calquera uso contemplado na ordenanza respectiva sen outra limitación que o cumprimento dos códigos de edificación e normas de habitabilidade ou actividade."

O Plan parcial vixente establece no seu cadro de características a superficie edificable máxima (residencial e doutros usos) permitida en cada unha das mazás, sinalando para as suxeitas á ordenanza 4 B, as seguintes:

	Superficie Edificable Máxima
Cuarateirón 5	8.920 m ²
Cuarateirón 6	11.700 m ²
Cuarateirón 7	9.595 m ²
Cuarateirón 8	12.535 m ²
Cuarateirón 9	9.425 m ²
Cuarateirón 10	3.150 m ²
Cuarateirón 11	6.160 m ²
Cuarateirón 12	5.345 m ²
Cuarateirón 13	6.555 m ²
Cuarateirón 14	5.980 m ²
Cuarateirón 15	1.200 m ²