

MEMORIA XUSTIFICATIVA

CARPETA 01.MX

PARTE I. MEMORIA INFORMATIVA

1. Obxecto da modificación	3
2. Análise da situación derivada das novas circunstancias	3
3. Identificación e delimitación do ámbito de estudo	9
4. Caracterización do medio	14
5. Reportaxe fotográfica	16
6. Planeamento vixente no ámbito	24



PARTE I. MEMORIA INFORMATIVA

1. OBXECTO DA MODIFICACIÓN

Este documento é unha modificación puntual do Plan xeral de ordenación municipal, vixente no Concello de Santiago de Compostela (PXOM), que foi aprobado polas Ordes da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes do 3 de outubro de 2007 e 1 de setembro de 2008.

A modificación ten por obxecto adaptar as determinacións do Plan xeral a dúas circunstancias acaecidas con posterioridade á aprobación do PXOM e que inciden no ámbito do sector de solo urbanizable SUD 9-10:

- Á sentenza núm. 274/2014 do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia (TSXG), ditada no procedemento ordinario 4761/2007 (EJD 4037/2019)
- Á aprobación definitiva do trazado do Camiño Portugués polo Consello da Xunta de Galicia (Decreto 154/2013, do 5 de setembro, publicado no Diario Oficial de Galicia número 184 do 26 de setembro de 2013)

2. ANÁLISE DA SITUACIÓN DERIVADA DAS NOVAS CIRCUNSTANCIAS

2.1. A SENTENZA Núm. 274/2014 DO TSXG

A dita sentenza estima en parte o recurso presentado contra os acordos de aprobación do PXOM vixente, no que se refire á parcela obxecto da demanda, incluída no sector de solo urbanizable SUD 9-10.

Na dita parcela, que hoxe se corresponde coas parcelas de referencia catastral 5864503NH3456D0000WP e 5864504NH3456D0001SA, o Plan xeral vixente prevé completar a glorieta de enlace da travesa da Choupana coa estrada de Vigo, en parte xa executada coa urbanización do SUP-6 (Santa Marta).



No citado recurso solicitábase, por unha banda, a clasificación da parcela como solo urbano consolidado e, por outra, a inclusión do custo da execución da referida glorieta no estudo económico financeiro do plan xeral.

A sentenza estima o recurso no que se refire á clasificación da parcela obxecto da demanda como solo urbano consolidado.

Desestima, porén, a pretensión do demandante de incluír o custo de execución da glorieta no estudo económico financeiro do plan, argumentando que *os terreos situados en solo urbano consolidado destinados a sistemas xerais poden obterse por expropiación forzosa, por convenio coa administración e o seu propietario, ou por permuta forzosa con terreos do patrimonio municipal do solo, polo que non é necesaria, se non se establece o de expropiación como único modo de obtelos, a correspondente previsión de gasto no mencionado estudo.*

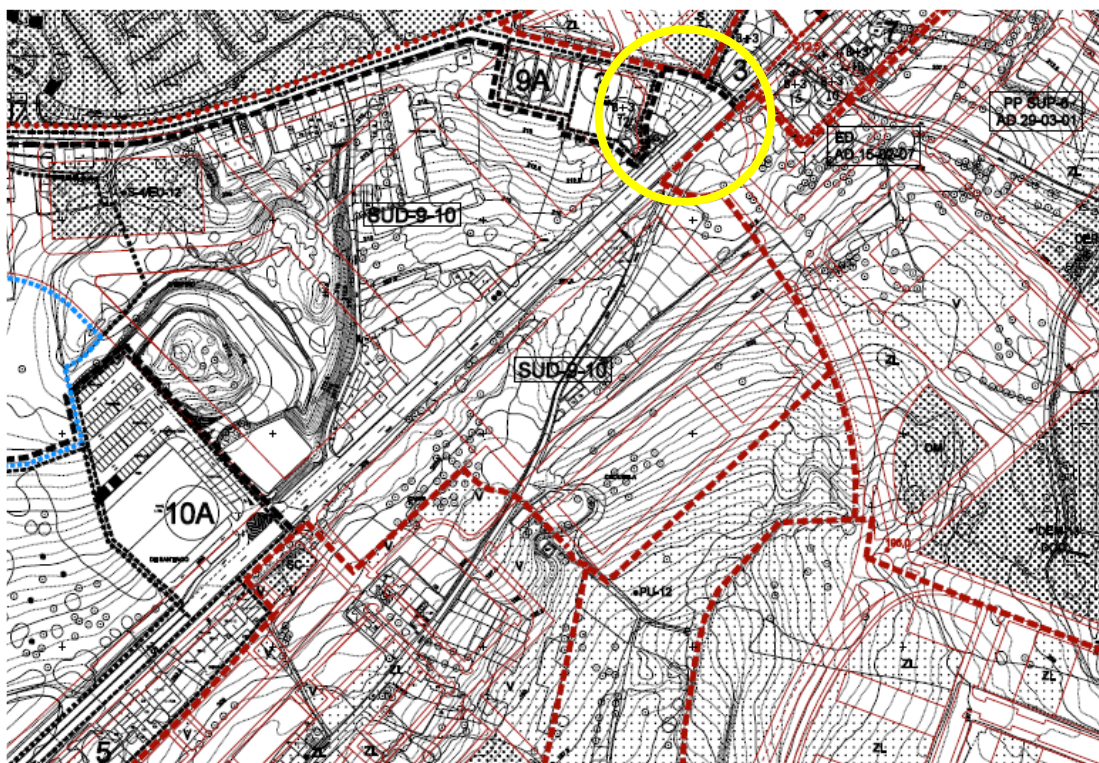
É dicir, a sentenza obriga a modificar a clasificación dos terreos, declarando a súa condición de solo urbano consolidado, pero non altera as previsións sobre a súa cualificación, mantendo a súa condición de solo destinado a sistema viario. Tampouco se pronuncia sobre o método de obtención dos terreos, admitindo que poida ser calquera dos habilitados pola lexislación aplicable que regule a obtención de dotacións urbanísticas en solo urbano consolidado.

Para dar cumprimento ao contido da sentenza, cómpre, polo tanto, modificar as determinacións do PXOM nos seguintes aspectos:

- Modificar a delimitación do ámbito do sector de solo urbanizable SUD 9-10, excluindo as parcelas obxecto da sentenza.
- Reflectir a clasificación das parcelas afectadas como solo urbano consolidado, mantendo a súa cualificación como sistema viario.

De xeito indirecto, a execución da sentenza implica tamén o seguinte:

- Analizar e revisar as determinacións do artigo 67 do PXOM, que regula o desenvolvemento do sector SUD 9-10, de xeito que quede garantida a coherencia e o equilibrio da actuación, unha vez excluídos parte dos terreos do ámbito do sector e da correspondente área de reparto de beneficios e cargas.
- Establecer o modo de obtención dos terreos necesarios para executar o enlace viario. A exclusión dos terreos do sector SUD 9-10 invalida a previsión do PXOM, que establecía a súa cesión obrigatoria e gratuíta no proceso de equidistribución do sector.
- Ordenar pormenorizadamente a peza de solo urbano resultante, garantindo a súa axeitada integración na trama urbana.



1. Ámbito afectado pola sentenza, sobre o PXOM vixente

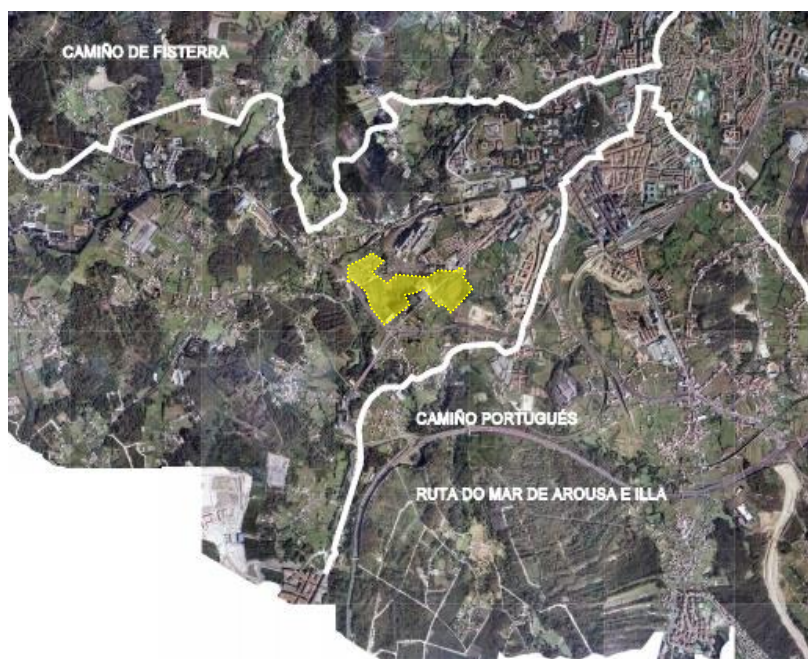


2. Ámbito afectado pola sentenza sobre foto aérea



2.2. A APROBACIÓN DEFINITIVA DO TRAZADO DO CAMIÑO PORTUGUÉS

O trazado do Camiño Portugués recollido no PXOM vixente non afectaba ao sector urbanizable SUD 9-10, polo que, loxicamente, o Plan xeral non establecía ningunha determinación ao respecto para o desenvolvemento deste sector.



3. Trazado do Camiño Portugués previsto no PXOM do ano 2008 en relación co sector SUD 9-10

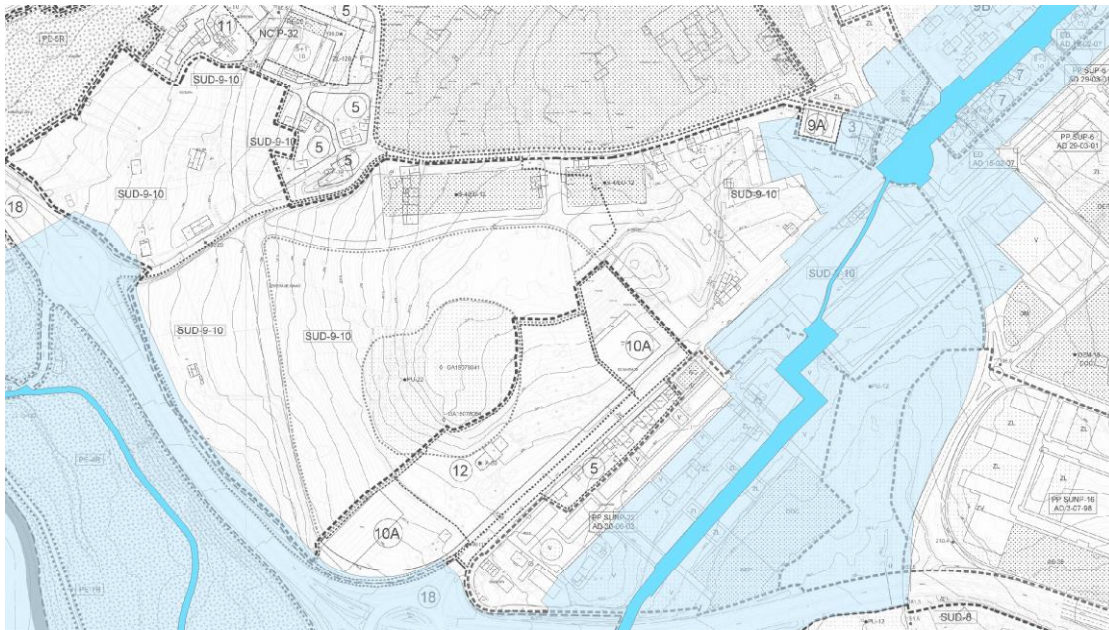
Con posterioridade á aprobación do PXOM, leváronse a cabo os traballos de estudo para completar a delimitación dos Camiños de Santiago que culminaron no Decreto do Consello da Xunta de Galicia DEC 154/2013, do 5 de setembro, *polo que se aproba a delimitación dos tramos do Camiño de Santiago do Norte, Camiño Portugués, Ruta da Prata e Camiño de Fisterra ao seu paso polo termo municipal de Santiago de Compostela*, que recolle o trazado definitivo e as zonas de afección dos camiños citados. O citado Decreto consta publicado no Diario Oficial de Galicia número 184, do 26 de setembro de 2013.

No caso do Camiño Portugués, modifícase substancialmente o trazado recollido no PXOM vixente, establecendo un tramo con dúas variantes, a de Conxo e a de Santa Marta. Esta última variante atravesa o extremo leste do sector SUD 9-10.

É preciso, polo tanto, incorporar o novo trazado do Camiño ás previsións para o desenvolvemento do sector de solo urbanizable SUD 9-10, segundo esixe a vixente Lei 5/2010 do patrimonio cultural de Galicia (artigo 75.2), co obxecto de garantir a axeitada protección do Camiño e do seu contorno de afección.



4. Trazado do camiño Portugués definitivamente aprobado, en relación co SUD 9-10



5. Trazado e ámbito do Camiño Portugués superposto sobre o PXOM vixente

3. IDENTIFICACIÓN E DELIMITACIÓN DO ÁMBITO DE ESTUDO

3.1. AS PARCELAS OBXECTO DE SENTENZA

As parcelas obxecto de sentenza, que deben ser clasificadas como solo urbano consolidado, son as parcelas catastrais que se identifican a continuación:



- Parcela en travesa da Choupana núm. 1

Referencia catastral: **5864503NH3456D0000WP**

A parcela catastral 5864503NH3456D ten asignadas dúas referencias diferentes, xa que, a efectos de catastro, ten unha parte en solo urbano (ref. 5864503NH3456D0001EA) e outra parte en solo rústico (ref. 5864503NH3456D0000WP). Esta última é a parte que o PXOM vixente incluíu no sector SUD 9-10, e que a sentenza obriga agora a categorizar como solo urbano consolidado. A superficie de solo afectada é de 548 m²



- Parcela na rúa de Volta do Castro núm. 2

Referencia catastral: 5864504NH3456D0001SA. A superficie da parcela é de 133 m²



3.2. ÁMBITO DE ESTUDO PARA A MODIFICACIÓN PUNTUAL

O ámbito de estudo considerado para esta modificación puntual é maior que o que corresponde ás parcelas descritas no apartado anterior.

A delimitación deste ámbito ten por obxecto definir o espazo territorial homoxéneo axeitado para garantir a integración da proposta que resulta da modificación puntual, na escala de estudo na que se traballa, que é a propia dun plan xeral. O estudo será, polo tanto, máis minucioso no ámbito de solo urbano, e máis xenérico no ámbito do solo urbanizable.

- SUBÁMBITO DE SOLO URBANO



Estúdase a peza que dá fronte á travesa da Choupana. Esta formada polas parcelas 5864504NH3456D0001SA e 5864503NH3456D0000WP, obxecto da sentenza, a 5864503NH3456D0001EA e as parcelas situadas ao oeste destas, incluídas na ordenanza 9A. Estas últimas inclúense aos únicos efectos do estudo conxunto da peza para a súa mellor integración, mantendo en todo caso as condicións da edificación consolidada xa existente, que non se alteran.

RELACIÓN DE PARCELAS INCLÚIDAS NO ÁMBITO DE ESTUDO DA MODIFICACIÓN (EN SOLO URBANO)				
IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DAS PARCELAS				ZONA OU ORDENANZA
QUINTEIRO	PARCELA	SUBPARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	
58645	01		5864501NH3456D0001IA	ORDENANZA 9A
	02		5864502NH3456D0001JA	ORDENANZA 9A
	03	b	5864503NH3456D0001EA	ORDENANZA 3
	03	a	5864503NH3456D0000WP	SISTEMA VIARIO EXCLUÍDAS DO SUD 9-10 CLASIFICADAS COMO SOLO URBANO CONSOLIDADO
	04		5864504NH3456D0001SA	

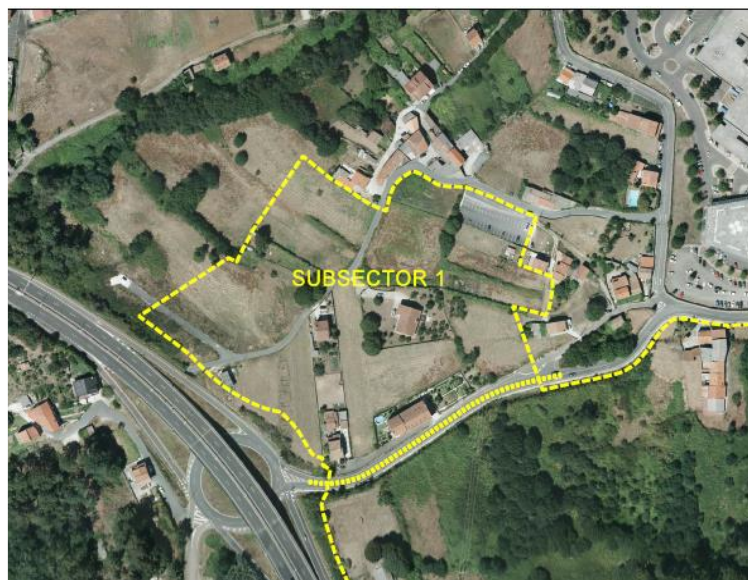
- SECTOR SUD 9-10

A delimitación do SUD 9-10 modifícase respecto da prevista no PXOM co obxecto de excluír as dúas parcelas obxecto de sentenza, que pasan a ter así a consideración de solo urbano consolidado. Non se efectúa ningunha outra modificación na delimitación do sector, agás os mínimos axustes que se derivan da súa adaptación á base cartográfica e catastral máis actualizada sobre a que se traballa.

O ámbito, de forma irregular, está dividido en tres pezas, que denominaremos subsector 1, subsector 2 e subsector 3, separadas entre si por vías existentes. Esta denominación establece aos únicos efectos da súa identificación, para lograr unha maior claridade na descrición do ámbito.

Subsector 1

Está constituído polos terreos situados ao norte da rúa da Cantaleta, cunha estrutura parcelaria organizada en torno á rúa do Cotón, preto do lugar dos Chouchiños. Pese a súa proximidade ao hospital ten un marcado carácter rural.



Subsector 2

Está constituído pola peza maior, que comprende os terreos situados ao sur da rúa da Cantaleta, ata o seu contacto coa antiga estrada de Vigo. A rúa da Cantaleta comunica as dúas grandes infraestruturas que, xunto coa estrada de Vigo definen os límites do subsector, o hospital, ao norte; e a avenida de Xosé Filgueira Valverde (o periférico), ao suroeste.



Subsector 3

Esta peza sitúase ao nordeste do sector, ao leste da estrada de Vigo e organízase en torno á avenida da Liberdade. Está atravesado en dirección suroeste-nordeste polo Camiño Portugués.



4. CARACTERIZACIÓN DO MEDIO

A zona clasificada como solo urbano está fortemente transformada, sen que manteña ningún elemento natural de especial interese que resulte afectado pola modificación. É un ámbito, colmatado de edificación, aínda que de dispar condición.

Boa parte dos terreos están ocupados polas naves que aloxaron no seu día un taller de automóbiles e que funcionaron moito tempo como aparcadoiro alternativo para os usuarios do hospital, hoxe en situación de fora de ordenación.

Existe tamén no ámbito unha edificación de carácter máis tradicional de bela factura (Volta do Castro núm. 2) pero tamén en situación de fóra de ordenación, xa que ocupa os terreos destinados polo PXOM a ampliación do sistema viario.

Por último, no extremo oeste do ámbito de estudo, remata a peza o conxunto formado polos dous bloques da actuación unitaria en ordenanza 9A, que manteñen as súas características orixinais máis salientables e que están consolidados e recollidos na ordenación do PXOM.

No que atinxe ao resto dos terreos, incluídos no ámbito do sector SUD 9-10, trátase dun ámbito xa moi transformado, fortemente antropizado e que constitúe un baleiro na trama urbana que se foi consolidando nas últimas décadas. Ao interior do ámbito existen diversas edificacións, principalmente destinadas a vivenda unifamiliar, en distinto estado de conservación, organizadas principalmente en torno ás vías existentes. Na reportaxe fotográfica que se inclúe nesta memoria móstranse as ditas edificacións.

É preciso resaltar a presenza de varios elementos catalogados no ámbito, o Castriño de Conxo, que contén unha rocha con petróglifos e un tramo do Camiño portugués, que se analizan máis polo miúdo na memoria do catálogo desta Modificación.

A continuación menciónanse brevemente aqueles aspectos do medio físico e natural que poden resultar máis relevantes en relación co alcance da modificación.

Relevo

O relevo é bastante característico, especialmente no subsector 2, no que se empraza o xacemento arqueolóxico do Castriño de Conxo. Este configúrase como unha elevación no terreo, con pendentes máis fortes nas abas do suroeste, que rematan no corte abrupto que supuxo a explanación para a execución do periférico -hoxe avenida de Xosé Filgueira Valverde- que o bordea por esta zona.

Este corte abrupto no terreo, coa trinchera que supuxo a conexión da rúa da Cantaleta co periférico, define a zona de contacto entre o subsector 1 e o subsector 2.

Ao interior do subsector 2 cabe destacar a gran alteración que sufriu o perfil natural do terreo como consecuencia da actividade da antiga canteira situada no ámbito, na zona ocupada pola nave comercial que hoxe alberga os supermercados Lidl e Eroski, e os aparcadoiros en superficie anexos. O desmonte levado a cabo neste ámbito deixou apenas un montículo illado de terreo totalmente desligado do soporte territorial do que formaba parte, e que introduce un forte condicionante na futura ordenación deste subsector.

No subsector 3 as pendentes son xa máis suaves e culminan na valgada que configura o parque lineal do PU-12.

Hidrografía

O sector SUD 9-10 non presenta ningún curso de auga permanente en superficie no interior do seu ámbito, pero si cómpre sinalar a proximidade dos ríos Sar e Sarela, que conflúen non moi lonxe deste ámbito para seguir o seu curso augas abaixo como un único caudal. O Sarela discorre próximo ao subsector 1 e perfila o bordo noroeste do ámbito.

Tamén cómpre remarcar a valgada que configura o futuro parque lineal urbano PU-12, na que conflúen as augas da escorrenta das ladeiras nas que se asentan os barrios de Santa Marta e de Conxo e que constitúe o límite leste do sector.

Infraestruturas e servizos urbanos

O sector, como dixemos, esta subdividido en tres pezas separadas por infraestruturas viarias existentes, en uso, e que é preciso manter, adaptándoas, no seu caso, aos novos usos que está previsto implantar.

Estas rúas, que son os principais eixos que articulan o conxunto do sector, son a rúa da Cantaleta, no bordo norte, e a súa prolongación na Travesa da Choupana e a antiga estrada de Vigo, hoxe configurada polas rúas de Choupana e da Volta do Castro.

A rúa da Cantaleta constitúe o acceso ao hospital desde o periférico, e mostra a dificultade topográfica das conexións viarias nesta zona de fortes pendentes. A antiga estrada de Vigo, hoxe xa de titularidade municipal, aínda mantén neste tramo a súa configuración de estrada convencional, como colector de tráfico de entrada e saída da cidade.

Os subsectores 1 e 2 están condicionados pola forte presenza do hospital e caracterízanse pola súa condición de espazo de transición entre a cidade xa consolidada, e un entorno máis rural, que, polas características topográficas do ámbito e a mellor preservación do Castro de Conxo poden conservar incluso trala súa urbanización.

O máis salientable do subsector 3 é a súa condición de peza de conexión situada entre dous sectores xa desenvolvidos, e que necesariamente debe organizarse en torno a avenida da Liberdade, xa executada en terreos do propio sector como unha dotación anticipada.

A continuidade destes terreos con zonas xa urbanizadas garante a presenza de puntos de conexión axeitados ás principais infraestruturas de servizos urbanos, polo que non se prevé ningunha dificultade derivada da insuficiencia de servizos, como corresponde a un sector que ten vocación de completar o continuo urbano da cidade compacta.

Si convén mencionar a presenza dunha liña eléctrica de alta tensión que atravesa o borde oeste do sector e que haberá que integrar no proceso de urbanización do sector.

Nos planos de información que acompañan esta memoria, descríbense máis polo miúdo o trazado e características dos servizos existentes.

5. REPORTAXE FOTOGRÁFICA

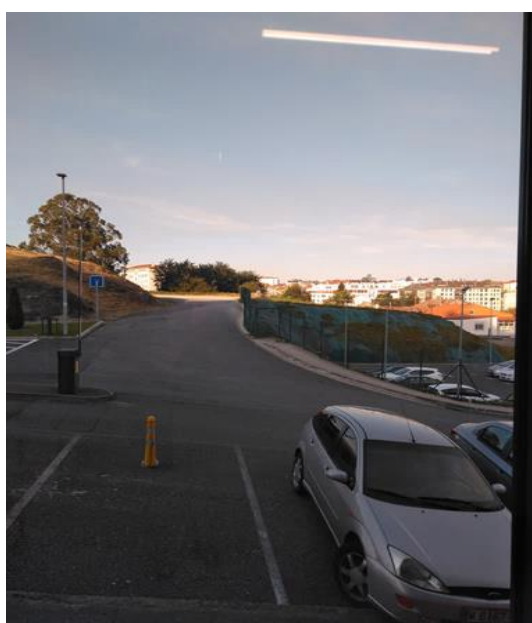
Zona de solo urbano

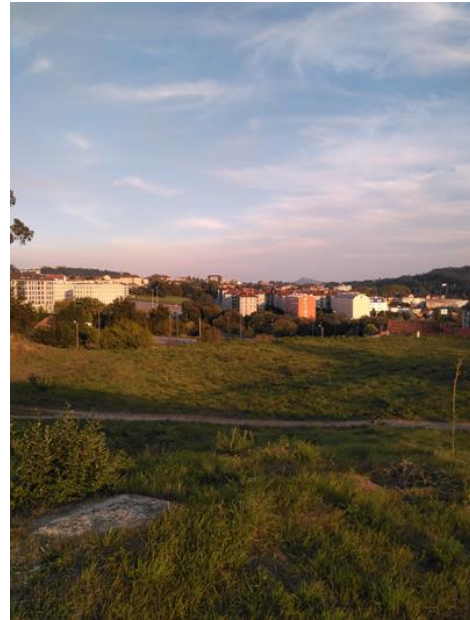
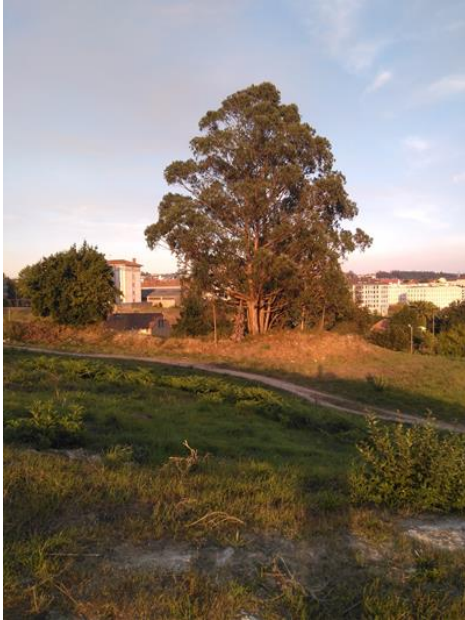


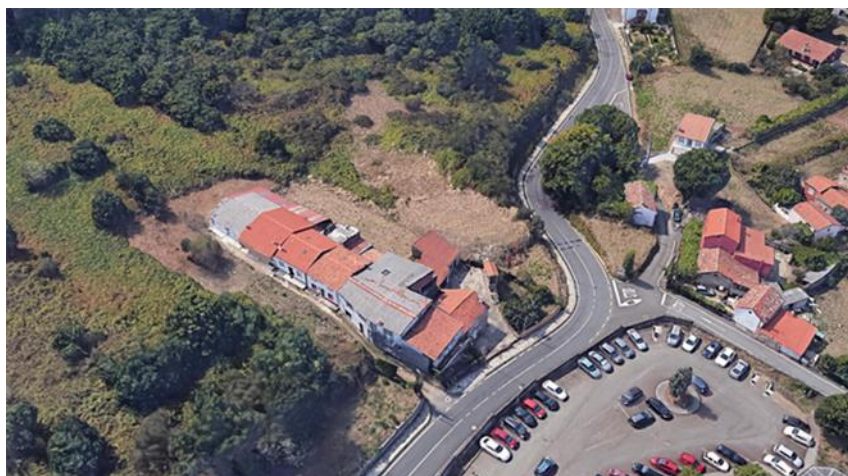
Zona de solo urbanizable. Subsector 1



Zona de solo urbanizable. Subsector 2









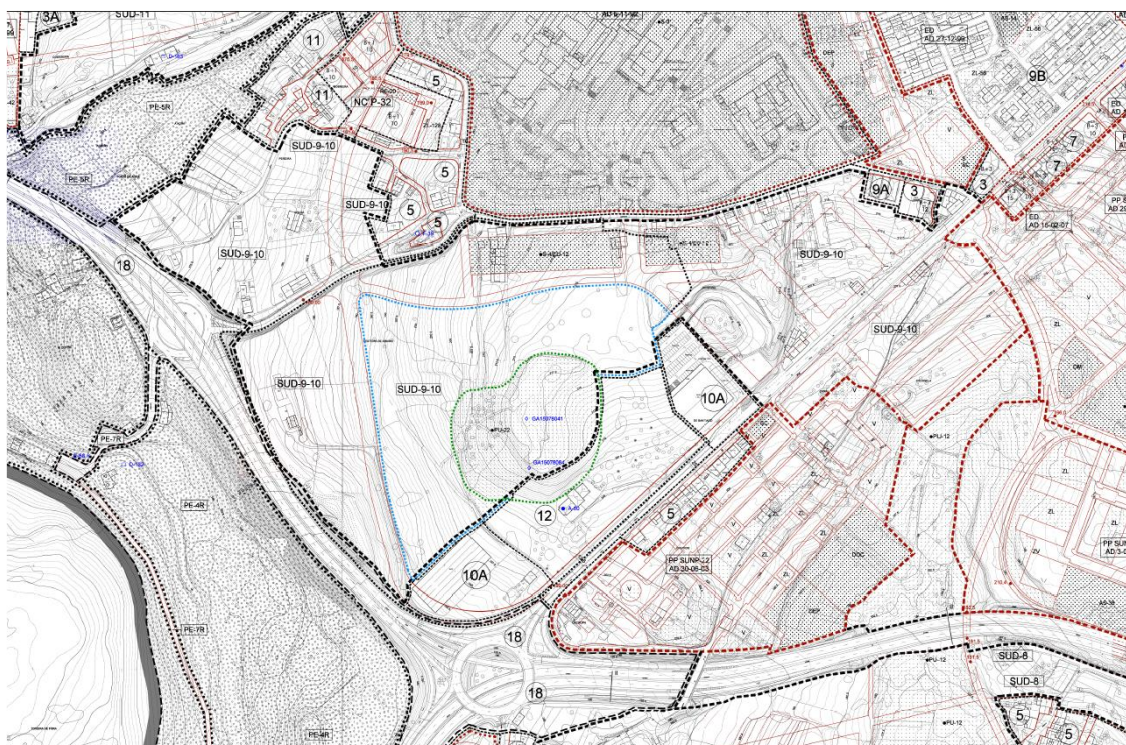
Zona de solo urbanizable. Subsector 3





6. PLANEAMENTO VIXENTE NO ÁMBITO

Nos planos seguintes móstrase a ordenación prevista polo PXOM vixente no sector do SUD 9-10, anterior á presente Modificación.



De seguido reproducése o texto normativo que regula as condicións para o desenvolvemento do sector no artigo 67 do Plan xeral vixente, segundo a súa actual redacción, anterior á presente modificación.

Art. 67. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD 9-10 ESTRADA DE VIGO – CHOUCHIÑOS

O sector SUD-9, situado en contacto coa Estrada de Vigo, constitúe unha bolsa de solo mixto para usos terciarios e residenciais vinculados ao Hospital Provincial e con boa accesibilidade desde a citada estrada. A súa superficie bruta é de 18,12 Ha. Integra o Outeiro do Castro de Conxo e a súa ladeira sur ata o periférico e esténdese ao norte ata o solo urbano de Chouchiños. Constitúe un ámbito de remate, cunha clara función de crear unha nova fachada da cidade, pero sen interferir na visión do Outeiro do Castro.

Para o desenvolvemento do Plan parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único plan parcial cunha edificabilidade máxima de 0,45 m²/ m² destinada a uso mixto residencial e terciario. O plan parcial terá determinación de plan especial no que se refire a restos arqueolóxicos que poidan aparecer pola proximidade do Castro de Conxo.
2. Establécese unha densidade máxima de 33 vivendas/Ha.
3. O uso característico é o residencial. Destinarase a vivenda unifamiliar o 5% da edificabilidade residencial, con usos comerciais e complementarios en planta baixa ocupando ata o 12% da edificabilidade. Destinarase a uso terciario extensivo en edificio exclusivo e outras situacións especializadas na edificación ata o 30% da edificabilidade.

A ordenación garantirá a apertura dunha nova vía dende o nó do periférico e a estrada de Vigo e o vial de Chouchiños.

Poderán establecerse tolerancias de uso industrial tipo escaparate, nas marxes da estrada de Vigo, segundo as condicións de compatibilidade definidas na presente Normativa.

4. A efectos de integración ambiental, paisaxística e patrimonial o Outeiro do Castro de Conxo presérvase na zona verde de sistema xeral PU-22. No seu contorno localizaranse preferentemente espazos libres de sistema local, ata o límite definido polo viario proposto no plano de ordenación, incluíndo a totalidade da zona de respecto especial. A tal efecto as dotacións de zonas verdes de sistema local serán como mínimo do 20% do ámbito ordenado.

No resto do ámbito SUD-9 establécese a obriga de realizar, con carácter previo á elaboración do plan parcial, as intervencións arqueolóxicas necesarias de cara a avaliar a potencialidade arqueohistórica do subsolo e establecer pola Consellería de Cultura e Deporte as condicións de elaboración do plan parcial e de execución das obras que garantan a conservación “in situ” dos restos arqueolóxicos que poidan existir.

Os trazados indicados en planos de ordenación entenderanse como orientativos, salvo outra indicación neste artigo.

5. A altura e volumetría da edificación deberá ser estudada coa fin de garantir a axeitada integración ambiental e de respecto ao ben patrimonial existente no ámbito.
6. As reservas para dotacións determinaranse de acordo coa LOUG.
7. Os sistemas xerais imputados ó sector son:
 - Ao interior do ámbito: 15.646 m² do parque do Castro de Conxo (PU-22); 7.600 m² no Sanitario-Universitario de Cantaleira (S-4/EU-12).

- Ao exterior do ámbito: 5.630 m² localizados no parque lineal de Volta do Castro (PU-12); 5.880 m² na área deportiva de San Lázaro (ZD-2); 3.874 m² localizados no parque urbano Eugenio Granell (PU-9).

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