

## MEMORIA XUSTIFICATIVA

## CARPETA 01.MX

### PARTE II. MEMORIA XUSTIFICATIVA

|                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------|----|
| 1. Xustificación do interese público da modificación..... | 3  |
| 2. Memoria xustificativa da proposta de ordenación .....  | 4  |
| 3. Accesibilidade .....                                   | 9  |
| 4. Mobilidade .....                                       | 10 |
| 5. Patrimonio cultural .....                              | 10 |
| 6. Paisaxe.....                                           | 11 |





## 1. XUSTIFICACIÓN DO INTERESE PÚBLICO DA MODIFICACIÓN

A Modificación puntual do PXOM que se tramita trae causa dunha sentenza do TSXG que obriga a clasificar como solo urbano consolidado dúas parcelas, que foron incluídas polo PXOM vixente no sector de solo urbanizable denominado SUD 9-10 (Estrada de Vigo-Chouchiños)

Unha vez impulsada a modificación para dar cumprimento á sentenza, cómpre incorporar ao planeamento o trazado do Camiño Portugués que foi definitivamente aprobado pola Xunta de Galicia (Decreto 154/2013), que afecta tamén ao ámbito do sector 9-10, dando así cumprimento ao mandato establecido no artigo 75.2 da Lei 5/2010 do patrimonio cultural de Galicia.

Ambas determinacións son de obrigado cumprimento e, de feito, establecen xa o réxime xurídico aplicable aos terreos aos que afectan, polo que a súa incorporación ao PXOM é preceptiva.

Esta incorporación non se culmina, porén, coa clasificación dos terreos afectados pola sentenza como solo urbano, ou coa simple superposición do trazado do Camiño Portugués sobre os planos de ordenación do sector SUD 9-10, senón que require analizar as consecuencias que as novas determinacións producen sobre as previsións do planeamento vixente, e propoñer as medidas e axustes necesarios que garantan a coherencia da ordenación no seu conxunto.

En consecuencia, a modificación que se tramita incorpora as determinacións que derivan da sentenza do TSXG, por unha banda, e da aprobación do trazado do Camiño Portugués, por outra; estuda a súa incidencia sobre o territorio máis inmediato e establece os axustes necesarios e as mínimas determinacións complementarias para que aquelas se integren dun xeito harmónico na normativa vixente e resulten coherentes cos criterios e directrices de ordenación do plan xeral.

A estas razóns de legalidade únese ademais a oportunidade e especial relevancia do desenvolvemento do sector SUD 9-10.

Este sector de solo está chamado a completar a peza urbana da extensión suroeste da cidade que iniciou o seu desenvolvemento co Plan xeral do ano 89, é que hoxe está incompleta, á falta de desenvolvemento deste sector de solo urbanizable, que agrupa os antigos SUNP-21 e SUNP-23.

Tal e como se indica na propia memoria do plan xeral vixente, en relación coa previsión de solo urbanizable no seu conxunto ... *“este amplo campo de oferta de solo requirirá dunha eficiente dirección no proceso urbanizador por parte da administración municipal para evitar discontinuidades no proceso de crecemento urbano que rompan co modelo de cidade compacta que se formula”*.

Este modelo de cidade compacta revélase como máis sostible que outros baseados no consumo indiscriminado de novos territorios cada vez máis afastados da cidade, moi dependentes, polo tanto, do vehículo privado.

O sector SUD 9-10 resulta prioritario nesta estratexia do plan xeral, e debe priorizarse sobre o desenvolvemento doutros sectores máis afastados do centro urbano. A modificación puntual que se tramita axusta as condicións previstas no PXOM vixente para permitir o desenvolvemento deste sector nas condicións máis axeitadas ás actuais necesidades da planificación urbana.

Considérase que as razóns expresadas xustifican plenamente o interese público e a necesidade da presente Modificación puntual do PXOM no ámbito do SUD 9-10.

## 2. MEMORIA XUSTIFICATIVA DA PROPOSTA DE ORDENACIÓN

### 2.1. O SOLO URBANO

#### Sistema viario

##### O enlace das rúas de Volta de Castro e da travesía da Choupana

A resolución do nó viario neste punto da cidade require un estudo coidadoso, que teña en conta os diversos factores que inciden no seu deseño, como son a integración do Camiño Portugués, e a súa relación coa accesibilidade do complexo hospitalario, ademais da súa conexión co sistema viario do sector de solo urbanizable a desenvolver ( SUD 9-10) .

A Modificación puntual establece, en consecuencia, unha reserva de solo, suficiente para poder desenvolver o deseño do enlace do xeito máis racional posible, capaz de integrar os importantes fluxos de tráfico peonil ou de transporte público que nel inciden.

Defínese así, un ámbito de estudo, no que é preciso desenvolver un proxecto de reordenación viaria específico, que teña en conta os anteditos factores. Para isto, establece uns criterios xerais que haberán de seguirse na formulación do proxecto, e que se concretan nos seguintes puntos:

- O proxecto de reordenación viaria estudiará o espazo no que conflúen as seguintes rúas:
  - Rúa de Volta do Castro
  - Travesía da Choupana
  - Rúa da Choupana
  - Rúa do Presidente Gerardo Fernández Albor
  - Rúa da Volta do Castro de Abaixo (tramo do Camiño Portugués incluído no sector SUD 9-10)

O estudo poderá propoñer, de estimarse xustificado, axustes na semiglorieta xa executada, sempre co obxectivo de producir un elemento urbano unitario e coherente, capaz de resolver de xeito integrado e funcional os distintos requirimentos.

- O criterio xeral de deseño será o de producir un enlace viario de carácter plenamente urbano, capaz de integrar os importantes fluxos de tráfico peonil que conflúen na zona, tanto pola súa condición de paso do Camiño Portugués como pola afluencia peonil

inducida pola proximidade do Hospital Universitario, que se unen aos propios da vida urbana dos novos barrios residencias xurdidos en torno ao eixo Choupana- Santa Marta.

O proxecto de ordenación viaria estudará estes fluxos de carácter peonil e efectuará a proposta de ordenación en función deste estudo previo, garantindo a convivencia entre os distintos tipos de itinerarios a pé estudados e a súa compatibilidade con outros tipos de tráfico.

O proxecto propoñerá as solucións de accesibilidade, trazados e materiais axeitados tendo en conta que o enlace intégrase no Camiño Portugués.

- Evitaranse os trazados formalizados por aplicación de criterios funcionais excesivamente centrados no tráfico rodado, máis propios de vías interurbanas e que producen barreiras importantes para os percorridos a pé.
- O proxecto de ordenación viaria poderá valorar a posibilidade de manter a edificación tradicional e o xardín existentes integrados como parte do espazo público, si se estima que a súa conservación é compatible coa axeitada resolución funcional do enlace.

Estes criterios recóllense no apartado correspondente da normativa resultante desta Modificación puntual.

A modificación puntual do PXOM establece, por último, as formas de obtención dos terreos necesarios para garantir a execución do enlace, atendendo ao seu carácter prioritario, e propón unha asignación racional dos custos e investimentos necesarios para a súa completa execución.

### **Parcelas edificables**

#### O volume edificable na zona cualificada de ordenanza 3, que se modifica a ordenanza 4

O PXOM hoxe vixente prevé unha edificación de B+3 plantas cun fondo de 12 m. en plantas altas e posibilidade de prolongación do baixo ata 25 m., de acordo coa ordenanza 3. Esta ordenanza correspóndese coa tipoloxía de edificación en liña, que se vai dispoñendo de xeito continuo sobre a aliñación que marcan as vías existentes. Nesta ordenanza, con carácter xeral, a parte posterior da edificación e a prolongación dos baixos non resulta moi visible desde o espazo público.

Na ordenación prevista no PXOM vixente esta edificación en liña segue a directriz dunha futura glorieta, pero non define con claridade a súa continuidade coas novas edificacións que se executen no ámbito do SUD 9-10. Tampouco parece resolta a súa integración cos bloques de ordenanza 9, situados ao oeste.

A delimitación do trazado do Camiño Portugués introduce un novo condicionante na ordenación, ao dotar de maior relevancia a esta fachada posterior, que configura o peche das vistas na aproximación desde a rúa de Volta de Castro de Abaixo cara á rúa da Choupana.

Á vista deste novo condicionante, a ordenación prevista no PXOM vixente non semella a máis acertada, pola dificultade de acompañar no tempo as actuacións no solo urbano e no urbanizable, que responden a ritmos distintos. Isto pode provocar que o quinceiro previsto en solo urbano non se remate axeitadamente e as fachadas posteriores resulten moi visibles ou mesmo que se xere unha nova medianeira en tanto non se desenvolva o sector.

Parece polo tanto razoable propoñer para a parcela de solo urbano unha volumetría menos condicionada polas futuras actuacións no SUD 9-10, ou polo futuro trazado do enlace viario, aínda sen definir, e establecer unha pauta que permita resolver a peza de solo urbano de xeito autónomo, garantindo un maior control volumétrico, en particular na súa fachada posterior, sen introducir un condicionante máis na futura ordenación do sector SUD 9-10, xa de difícil resolución.

Así, propónse un axuste na ordenación dos volumes, que, tomando como referencia a edificabilidade que resultaría dos volumes definidos no plan xeral vixente, modifica a súa envolvente, reducindo a ocupación en planta, pero ampliando a altura de B+3 a B+4.

O novo volume proposto defínese por unha área de movemento da edificación, que toma como referencia os bloques estremeiros, en ordenanza 9A. Defínese un área ocupable baixo rasante, capaz de resolver de xeito cómodo a dotación de prazas de aparcadoiro, e fíxase unha liña de edificación sobre rasante obrigatoria na parte posterior, definida pola prolongación da liña das edificacións en ordenanza 9, coas que se iguala en altura. A edificación pode dispoñerse na área así definida nun único volume, ou ben fraccionarse, por exemplo en dous bloques, sempre que se cumpran as condicións establecidas.

No plano de ordenación núm. 5 *Estudo comparativo* móstrase a volumetría que resultaría da aplicación das aliñacións fondos e da ordenanza 3, prevista no Plan xeral vixente, e a continuación a proposta volumétrica que introduce a modificación puntual.



As condicións volumétricas concretas da nova edificación recóllense no apartado correspondente do apartado *Normas urbanísticas*.

Nas cuestións non definidas expresamente, e en coherencia co cambio de tipoloxía que supón a reordenación dos volumes, aplicárase o previsto na ordenanza 4 do Plan xeral vixente, que corresponde ás edificacións en bloque, en substitución da ordenanza 3, que responde á tipoloxía de edificación en liña.

#### Os bloques situados en ordenanza 9A

Neste ámbito non se introduce ningunha modificación, propoñéndose unicamente a posibilidade de estudar a incorporación dalgún dos espazos situados entre bloques aos itinerarios peonís públicos da cidade, no caso que se leve a cabo unha rehabilitación integral dos inmobles, ou se efectúe algunha intervención para mellorar a súa accesibilidade.

## **2.2. O SECTOR DE SOLO URBANIZABLE SUD 9-10**

A delimitación do trazado do Camiño afecta a ordenación prevista no plan vixente, en particular, ao subsector 3, por distintos motivos:

- Introduce unha pauta de ordenación que altera a malla ortogonal prevista no plan

O PXOM vixente prevé a ordenación do subsector 3 en torno á avenida da Liberdade, que discorre paralela a estrada de Vigo, ligando os sectores xa desenvolvidos do SUP-6 e do SUNP-22, estremeiros do subsector.

A traza do Camiño, en disposición diagonal respecto desta directriz, dificulta a consolidación da malla ortogonal prevista no PXOM.

- Diminúe a superficie de solo que é ocupable pola nova edificación

A protección e posta en valor do Camiño e a súa adecuada integración na futura trama urbana esixe preservar espazos de solo público nas súas beiras, de xeito que as novas edificacións non incomoden a súa percepción.

Estes espazos veñen a sumarse as amplas reservas de solo xa previstas para a protección do xacemento arqueolóxico presente no sector, que aconsellan preservar de nova urbanización boa parte dos terreos correspondentes ao subsector 2, en particular as ladeiras orientadas ao suroeste.

Estes dous condicionantes introducen unha maior complexidade na ordenación do ámbito, que pretenden paliarse, na medida do posible, con algúns axustes nos criterios para a futura ordenación do sector.

Os criterios seguidos para establecer as novas determinacións para o desenvolvemento do sector SUD 9-10 son os seguintes:

### 1. Compactar a edificación para liberar máis solo e diversificar e flexibilizar os usos

Esta aposta pola compactación e a densificación permitiría acomodar a edificabilidade prevista no sector -que non se altera- cunha menor ocupación de solo. O citado criterio que é, en si mesmo, acertado desde o punto de vista da sostenibilidade ambiental e coherente coas directrices e estratexias do Plan xeral vai permitir liberar o solo necesario para o adecuado tratamento do Camiño Portugués e dos outros elementos valiosos -naturais e culturais- existentes no sector.

Atendendo a este criterio, suprímese a previsión de vivenda unifamiliar no ámbito, derivando a dita edificabilidade á tipoloxía de edificio terciario en uso exclusivo e outras tipoloxías como a de equipamento privado de carácter lucrativo.

Este traslado de edificabilidade de vivenda unifamiliar a usos terciarios ou de equipamento privado ten un dobre obxectivo:

- Evita a implantación neste sector de tipoloxías edificatorias que son moi consumidoras de solo, en favor doutras máis compactas.
- O incremento de edificabilidade destinada a equipamentos privados, terciario e outros usos pode favorecer a implantación de volumes menos condicionados pola trama ortogonal, máis ríxida, propia da edificación residencial colectiva.

Isto vai permitir dispoñer edificios que pola súa singularidade e maior flexibilidade nos deseños poden adaptarse mellor á nova pauta de ordenación que introduce no sector o trazado do Camiño Portugués.

Tamén se elimina a tolerancia establecida para o uso industrial tipo escaparate, polo mesmo motivo: é unha tipoloxía que consome moito solo en relación coa edificabilidade que soporta.

Por último, suprímese a limitación de densidade máxima de 33 viv/Ha establecida no PXOM vixente, en coherencia cos novos criterios de ordenación, que supoñen unha maior compactación ou densificación da edificabilidade residencial.

### 2. Racionalizar o sistema viario

É necesaria unha xestión máis racional do espazo destinado ao sistema viario, no ámbito e na súa contorna, evitando unha innecesaria duplicación, principalmente nas inmediacións do hospital. A este respecto, sería desexable racionalizar o sistema viario interno do hospital, e incorporalo, coas debidas correccións, ao sistema viario urbano da cidade, o que redundaría, sen ningún xénero de dúbida, nun mellor funcionamento tanto do novo sector como do propio complexo hospitalario.

No trámite ambiental estudouse -a nivel de mero esquema funcional, para o seu posible debate- unha proposta de sistema viario que permitiría integrar o viario interno do complexo hospitalario e o do sector, logrando unha maior racionalidade para o conxunto.

En calquera caso, considérase que a creación de novo viario ao interior do sector SUD 9-10 debe ser obxecto dun estudo coidadoso, e centrar o esforzo en racionalizar, ampliar e mellorar o viario existente que bordea ou atravesa o ámbito.

### 3. Integrar o trazado do Camiño no sistema local de zonas verdes

As reservas para o sistema xeral de zonas verdes e equipamentos establecidas polo PXOM permiten integrar na ordenación o xacemento do Castro de Conxo ou a valgada do parque de Volta do Castro. É así como os estándares de cesión obrigatorios establecidos pola lei adquiren o seu verdadeiro sentido: permitindo integrar os elementos naturais ou culturais de interese existentes no territorio na planificación da futura cidade, facendo compatible a creación de novas vivendas coa protección e posta en valor destes elementos.

O PXOM vixente obriga xa a emprazar parte das reservas de solo para zonas verdes no entorno de protección do Castriño de Conxo, ampliando a xa establecida como sistema xeral (PU-22).

Seguindo o mesmo criterio, propónse incorporar o trazado do camiño ao sistema local de zonas verdes públicas, computable no conxunto de reservas do plan na variante de paseo peonil.

Estes criterios de ordenación intégranse nas determinacións para o desenvolvemento do sector que se definen na nova redacción do artigo 67 do Plan xeral, recollida no apartado correspondente das Normas urbanísticas resultantes desta modificación.

### **3. ACCESIBILIDADE**

A modificación puntual vai permitir unha mellora xeneralizada da accesibilidade no conxunto do ámbito de estudo, con especial relevancia respecto de varios elementos significativos tanto no interior como na contorna do ámbito.

En primeiro lugar, o desenvolvemento do sector vai supoñer a integración como parque urbano do Castriño de Conxo e a posibilidade de contemplar a rocha cos petróglifos, hoxe practicamente imposible, polo difícil acceso a esta zona. Tamén implicará o axeitado tratamento do Camiño Portugués, o que supón a continuidade e mellora dun tramo dun itinerario peonil de primeira orde.

Espérase tamén unha certa racionalización no sistema viario, na zona máis próxima ao hospital, o que debería supoñer unha mellora na súa accesibilidade.

Ademais, indícase a necesidade de elaborar un proxecto de reordenación viaria na zona de enlace da rúa de Volta do Castro e travesa da Choupana, co obxectivo, entre outros, de mellorar

a situación existente e garantir o axeitado tratamento do enlace, nunha zona especialmente sensible aos fluxos peonís, polo paso do Camiño Portugués e tamén pola proximidade do Hospital, garantindo a axeitada resolución do enlace desde o punto de vista da accesibilidade universal.

Non se establece, por outra banda, nesta modificación puntual, ningunha nova determinación que dificulte ou impida, no momento de desenvolvemento do sector SUD 9-10 a plena accesibilidade dos distintos ámbitos de actuación.

#### **4. MOBILIDADE**

A reserva viaria prevista no ámbito de solo urbano, na que é preciso elaborar un proxecto de reordenación viaria, vai garantir un deseño do enlace capaz de acomodar os aspectos máis relevantes referidos a mobilidade urbana.

No que atinxe ao desenvolvemento do sector de solo urbanizable, na nova redacción do artigo 67 que resulta desta modificación puntual introdúcense os criterios xerais e as directrices a ter en conta respecto da mobilidade, con especial fincapé na integración do sistema peonil, dos vehículos de mobilidade persoal e do transporte público.

O plan parcial que desenvolva o sector deberá incluír, necesariamente, un estudo de mobilidade que analizará os aspectos máis relevantes, seguindo os criterios e directrices indicados.

Polo demais, ningunha das propostas e determinacións que se derivan desta modificación alteran ou resultan incoherentes coas previsións e directrices xerais establecidas no PXOM vixente nin dificultan a adopción de medidas futuras en relación coa mobilidade.

#### **5. PATRIMONIO CULTURAL**

O desenvolvemento do sector SUD 9-10 vai permitir a posta en valor de varios elementos de valor cultural.

En primeiro lugar, vai supoñer a publicación do xacemento arqueolóxico do Castriño de Conxo, ata agora en mans privadas e, en consecuencia, tamén da rocha que ten gravados os petróglifos, hoxe en preocupante situación de deterioro.

En segundo lugar vai permitir o axeitado acondicionamento e integración deste xacemento como parque urbano, con criterios de protección arqueolóxica e de posta en valor do xacemento, cun custo de urbanización asociado ao desenvolvemento do sector. A este respecto cabe sinalar as previsións do Estudo económico-financeiro do Plan xeral vixente, que asigna unha porcentaxe destes custos á Xunta de Galicia, como administración competente na protección do patrimonio cultural.

A proximidade deste novo parque co ámbito do Plan especial do Castelo da Rocha Forte vai permitir no futuro a consolidación dun gran parque arqueolóxico urbano que é unha antiga aspiración da cidade e vai permitir poñer en valor ambos xacementos nun contexto común.

Por outra banda, a integración do Camiño Portugués na futura urbanización é unha ocasión para configurar un acceso á cidade controlado e harmónico, adaptando as edificacións ao camiño e evitando as situacións de descontextualización que se dan tan a miúdo nos accesos á cidade desde os Camiños de Santiago.

No documento integráronse as cuestións e suxestións formuladas no informe da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural na fase do trámite ambiental do plan, tal e como se xustifica no Anexo II desta memoria.

## 6. PAISAXE

As cuestións xa mencionadas no apartado anterior en relación coa protección do patrimonio cultural van, especialmente neste ámbito, ligadas ás da protección da paisaxe.

Se entendemos a paisaxe como a representación da harmonía entre o territorio e quen o habita, o asentamento fortificado do Castriño de Conxo é unha clara representación desta harmonía, que ten perdurado a través dos séculos e que aínda hoxe é recoñecible.

Así, a posta en valor do Castriño de Conxo é tamén a protección e posta en valor da paisaxe.

A adecuada integración do Camiño Portugués é unha clara aposta pola mellora da percepción da paisaxe nun dos puntos onde máis fráxil se mostra, que é nos difusos límites onde o rural e o urbano se superpoñen.

Neste aspecto, faise especial fincapé no tratamento das fachadas e outros elementos que constitúen a secuencia de acceso do camiñante que accede a pé a Compostela polo Camiño Portugués.

No solo urbano, no que a ordenación detallada corresponde ao plan xeral axústase a volumetría do futuro edificio situado entre a glorieta e os bloques da ordenanza 9A, co obxecto de establecer unha fachada máis controlada desde o acceso polo Camiño Portugués, tal e como se explicou no apartado xustificativo da ordenación.

No que se refire ao solo urbanizable, inclúense as determinacións para que a futura ordenación do sector teña en conta estes criterios, que irán enriquecéndose, como non pode ser doutro xeito, no propio proceso de tramitación do plan, coas achegas das administracións competentes nesta materia.

No Anexo I desta memoria efectúase un estudo máis pormenorizado desta cuestión, xustificando a adaptación ao ambiente e a protección da paisaxe da proposta, e tamén a súa coherencia coas directrices da paisaxe de Galicia.

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