

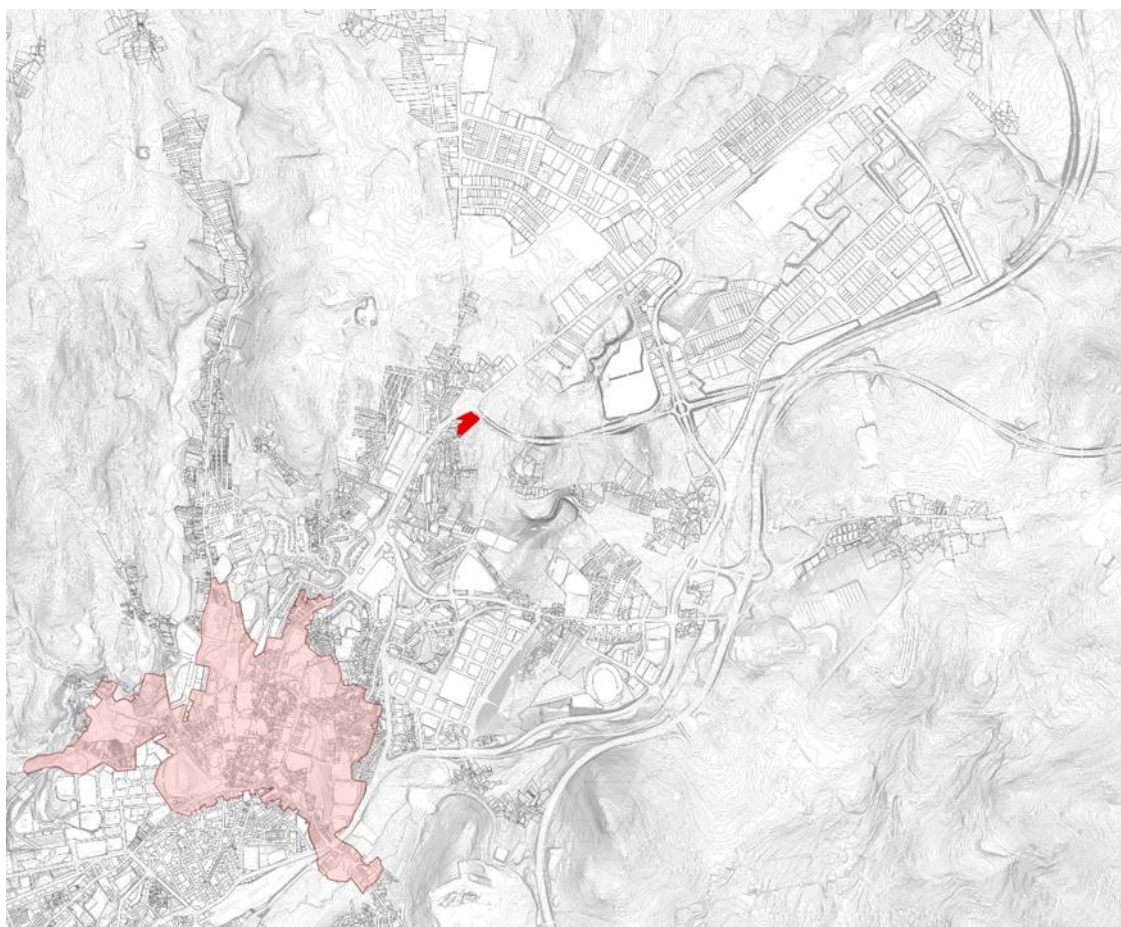
MEMORIA XUSTIFICATIVA

CARPETA 01.MX

PARTE I. MEMORIA INFORMATIVA

15708_PEID_IA.8_202205_AI_MX_01INF

1. Introducción.....	3
2. Situación e ámbito	3
3. Normativa urbanística.....	5
4. Características do ámbito	6
5. Infraestruturas existentes	8
6. Elementos de valor patrimonial.....	9
7. Información catastral	11
8. Reportaxe fotográfica.....	13



PARTE I. MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN

Este plan especial de infraestruturas e dotacións ten por obxecto ordenar a parcela dotacional IA-8, prevista polo PXOM vixente en Santiago de Compostela, para implantar nela a denominada *Plataforma loxística de Mallou*. A parcela forma parte do sistema xeral de equipamentos públicos da cidade.

O plan especial vai establecer as medidas necesarias para producir unha axeitada integración da plataforma loxística no territorio, resolver os problemas que poda xerar a súa implantación e garantir a correcta funcionalidade e a accesibilidade universal tanto no propio ámbito de implantación como na súa contorna. Para establecer as ditas medidas levouse a cabo un estudo minucioso do ámbito territorial de actuación e do conxunto de condicionantes da parcela, que se resumen e concretan nesta memoria informativa e nos seus anexos.

2. SITUACIÓN E ÁMBITO

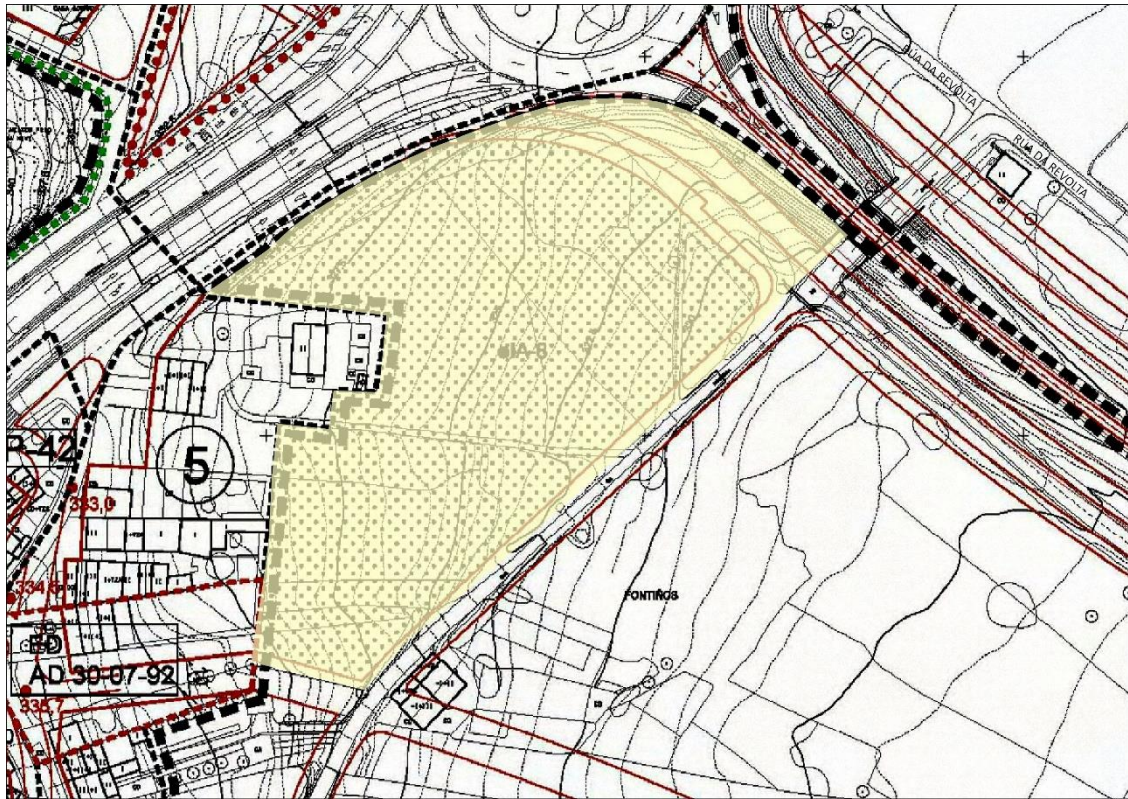
A parcela de equipamento obxecto de ordenación esta situada na zona do Cruceiro da Coruña, ao nordeste do núcleo de Mallou de Arriba, na confluencia das avenidas do Cruceiro da Coruña e de Asturias, na rotonda de Meixonfrío.

As avenidas do Cruceiro da Coruña e de Asturias son dous eixes do sistema viario que estrutura a cidade e constitúen os principais accesos á cidade desde o norte e o leste. Comunican o centro urbano residencial coas principais zonas terciarias e industriais da cidade, e co aeroporto.

O ámbito delimitado para o desenvolvemento do plan especial correspóndese coa parcela cualificada como equipamento e inclúe tamén os terreos de dominio público, situados entre a anterior e os trazados das avenidas, co obxecto de producir un ámbito homoxéneo e coherente, capaz de integrarse no seu día no futuro desenvolvemento do sector de solo urbanizable de Mallou (SUD-1)

O ámbito así delimitado ten unha superficie de 13.511 m², dos que uns 11.550 metros corresponden á parcela cualificada IA-8.

Limita ao norte, coa rotonda de Meixonfrío; coa avenida de Asturias, ao nordeste; e coa avenida do Cruceiro da Coruña, ao noroeste. Ao leste, linda coa rúa da Nogueira de Mallou que separa o ámbito doutros terreos urbanizables incluídos no sector SUD-1; e ao sur, con terreos incluídos no mesmo sector, cualificados como sistema viario. Ao oeste limita coa parte posterior das parcelas situadas entre os números 1A e 15 da rúa de Mallou e coa edificación núm. 110 da avenida do Cruceiro da Coruña, que é a situada máis preto do ámbito de actuación.



3. NORMATIVA URBANÍSTICA

Todos os terreos que conforman o ámbito do plan especial están incluídos no sector de solo urbanizable delimitado de Mallou (SUD-1) previsto polo plan xeral vixente.

A parcela IA-8 está incluída neste sector coa cualificación de sistema xeral de equipamento. A parcela obtívose por expropiación en execución do plan xeral anterior, se ben non chegou a implantarse a dotación inicialmente prevista, polo que hoxe a parcela forma parte da reserva de equipamentos públicos de titularidade municipal.

As determinacións para o desenvolvemento do SUD-1 recóllense no artigo 59 da Normativa do PXOM vixente, e son as que se reproducen a continuación:

Art. 59. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-1 MALLOU.

Implántase entre a avenida de Asturias e as ladeiras de Mallou e Cancelas, como unha das áreas de expansión que conforman o Ensanche de Amio. A súa superficie bruta é de 34,84 Ha.

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

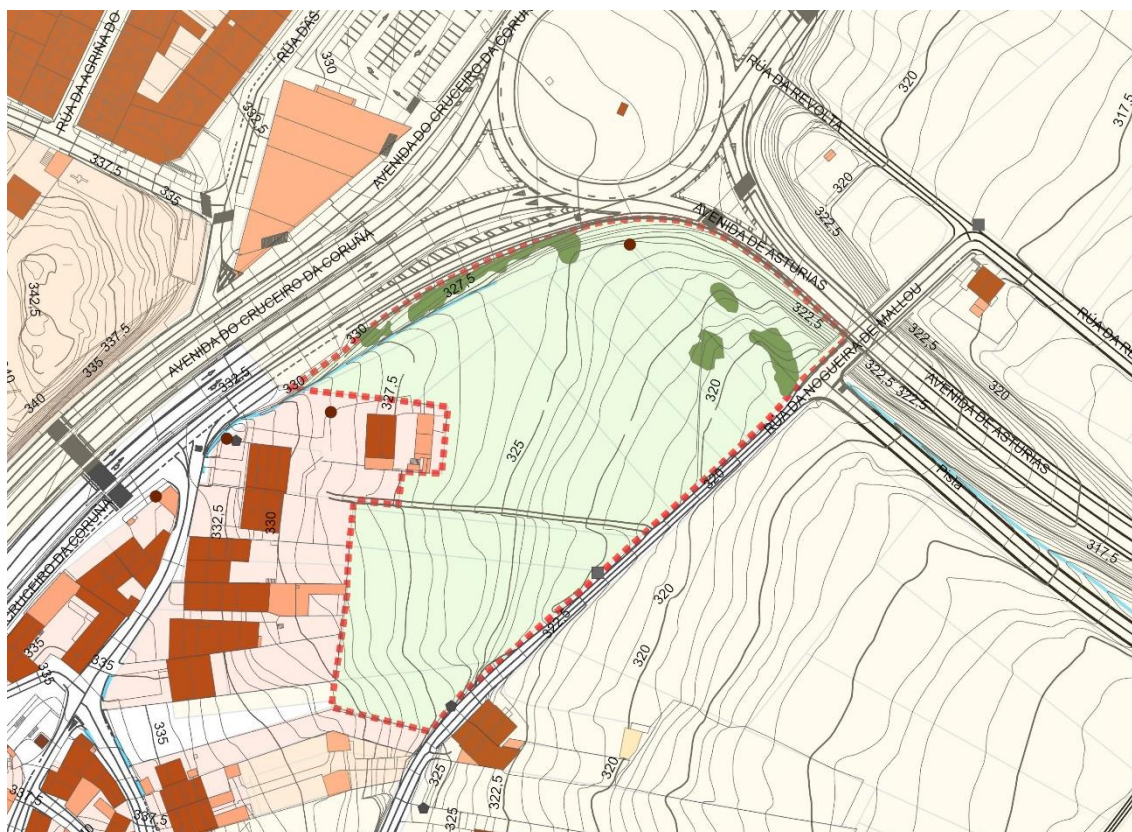
1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 1,00 m²/m².
2. Establécese unha densidade máxima de 100 vivendas/Ha.
3. O seu uso é o residencial denso co 75% da vivenda en réxime de protección en solo de promoción pública e usos comerciais e complementarios en planta baixa ocupando ata o 10% da edificabilidade. Destinarase a uso comercial e servizos en edificio exclusivo ata o 10% da edificabilidade. Estrutúrase nun potente eixe de actividades urbanas e un nó central, a partir dos cales se desenvolve un tecido residencial en continuidade co desenvolvemento urbano de Mallou e Meixonfrío e cunha relación directa con Cancelas e Fontiñas.
4. Como medidas de prevención e para a integración ambiental e paisaxística, establécese a preservación do regato do Porto do Medio. As dotacións de zonas verdes e equipamentos extensivos localizarase no contorno do Regato de Porto do Medio, de modo que se logre un Parque Fluvial continuo entre este ámbito, o SUD-2 Cancelas-A Muíña e o SUD-5 Amio Sur. Igualmente garantirase a prolongación da zona verde ata o parque do SUD-4 A Pulleira. A tal efecto o sistema xeral nel delimitado (PU-15) será complementado coa localización preferente de parte das dotacións de verdes de sistema local. Esta peza de urbanizable ordenará e urbanizará os bordos de contacto coa Avenida de Asturias dotándoos cun carácter urbano. Establecerase un Parque Urbano no Outeiro das Cancelas. Os trazados indicados en planos de ordenación entenderanse como orientativos, salvo indicación neste artigo.
5. A altura da edificación non deberá supera-la de 7 plantas, incluída a baixa, permitíndose adoptar volumetricamente solucións de maior altura en función de criterios de composición urbana.
6. As reservas para dotacións determinaranse de acordo coa LOUG.
7. Os sistemas xerais imputados ó sector son:
 - Ao interior do ámbito: 36.720 m² a localizar preferentemente nas áreas recollidas nos planos de ordenación, de xeito que se complete o gran parque, e se preserve o Monte de Pena María (PU-15) do ensanche norte; 11.000 m² para dotacións a localizar no IA-8 Administrativo de Meixonfrío.
 - Ao exterior do ámbito: 11.780 m² no Parque do Outeiro de Cancelas (PU-16); 54.718 m² no Parque Universitario de Poza de Bar (EU-11); 33.712 m² no Campus Sur (EU-2).
 - Ao exterior do ámbito: 6.862 m² do viario Cancelas-Camiño de Porto do Medio.
 - Viario no interior do ámbito: treito do eixe Boisaca-Cancelas-Fontiñas; treito do eixe Mallou-A Corveira; ampliación da avenida de Asturias. O sector cederá o solo necesario para o viario descrito e farase cargo da súa execución.

respecto da avenida de Asturias, que discorre nunha rasante máis elevada. Este desnivel permitiu a execución do paso inferior situado baixo a avenida de Asturias, previsto para conectar no futuro o ámbito do sector SUD-1 cos terreos urbanizables situados ao norte desta avenida.

No borde nordeste do ámbito, entre a parcela cualificada como equipamento e a avenida de Asturias acondicionouse un camiño que se integra na ruta de sendeirismo denominada o Xiro dos montes, que enlaza os distintos montes que arroden a cidade a través de sendas e camiños conectados entre si.

Nesta zona, a carón do camiño descrito recóllense as augas da escorrenta que, canalizadas por baixo da avenida da Coruña chegan ao ámbito, buscando as cotas máis baixas do terreo. Este rego configura un pequeno subámbito dentro da parcela que concentra o escaso arboredo existente, principalmente árbores de ribeira.

Na zona oeste do ámbito atópanse varias edificacións de carácter residencial, en tipoloxía de vivenda unifamiliar con espazos libres privados na parte posterior da edificación principal, en contacto directo co ámbito de actuación. Exceptúase o caso da edificación situada no núm. 110 da avenida do Cruceiro da Coruña, que presenta o espazo libre privado no seu fronte, polo que a edificación principal e os seus anexos están mais próximos ao límite do plan especial.



En conclusión, o ámbito está bordeado por vías urbanas de gran capacidade, e próximo á zona urbana. Non forma parte de ningún ámbito natural protexido, nin está considerado zona de especial protección paisaxística ou natural. Non hai constancia da existencia de elementos bióticos relevantes que requiran medidas de cautela ou protección específicos, máis alá das propias do tratamento e acondicionamento coidadoso da parcela.

No Documento ambiental estratéxico e no Anexo do estudo da paisaxe, desenvólvense máis polo miúdo as características máis salientables do ámbito de actuación.

5. INFRAESTRUTURAS EXISTENTES

O trazado e características das infraestruturas de servizos existentes recóllense nos planos de información que acompañan a este documento (PINF.04)

A parcela conta no seu borde de contacto coa avenida da Coruña e rúa de Mallou con todos os servizos urbanos, polo que non se prevén problemas de conexión ás redes de subministro, que se estiman de capacidade suficiente para acometer a actuación. A rúa da Nogueira de Mallou non conta, porén con servizos urbanos, polo que o plan prevé a implantación neste tramo de rede de saneamento e a súa extensión ata o colector xeral que discorre preto do ámbito en dirección norte-sur pola valgada do Porto do Medio.

No borde leste da parcela, seguindo o trazado da rúa de Nogueira de Mallou discorre un tramo aéreo da liña de media tensión, que vai desde a subestación das Cancelas aos terreos industriais do norte.

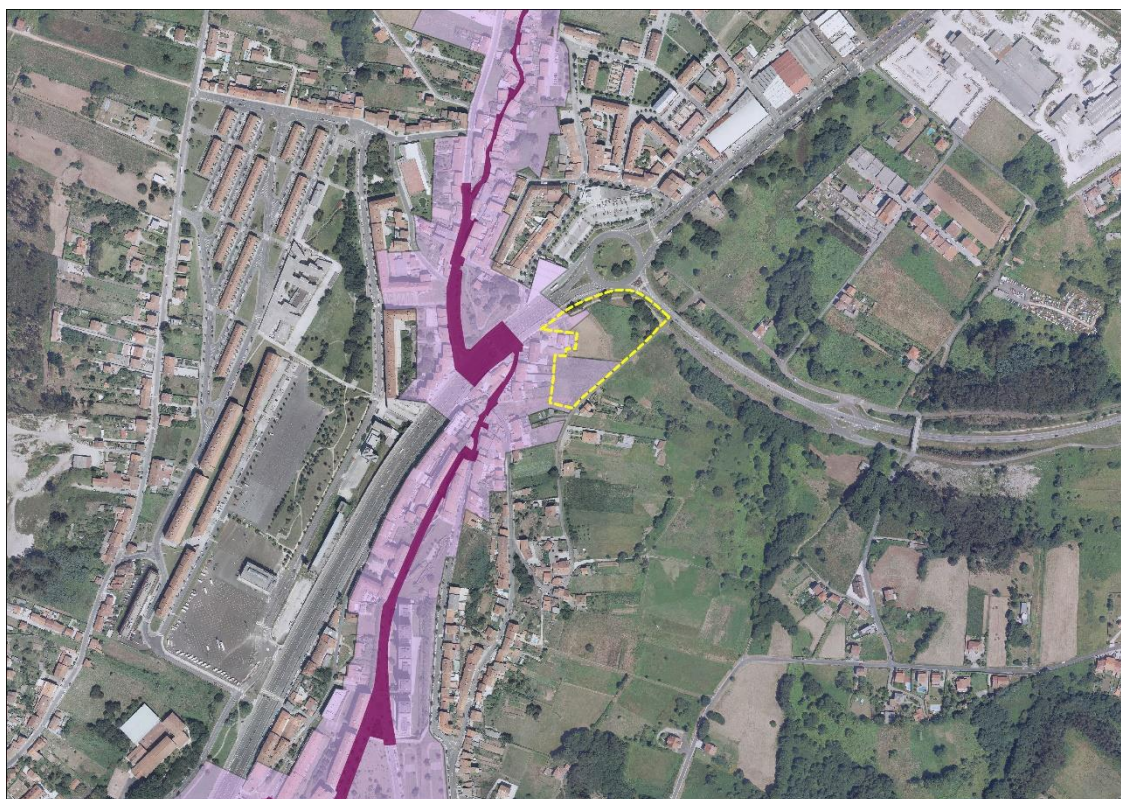
A dita liña discorre en tendido aéreo polo ámbito, agás no tramo que foi soterrado por mor da execución da prolongación da autovía da Lavacolla, hoxe avenida de Asturias. A liña volve a discorrer en tendido aéreo, a partir do soporte situado na rúa da Revolta, unha vez superado o trazado da avenida.

A conexión exterior ao colector xeral de saneamento e o soterramento da liña de media tensión inclúense no estudo económico do plan que avalía o custo de implantación desta actuación.



6. ELEMENTOS DE VALOR PATRIMONIAL

O trazado do Camiño inglés discorre preto do ámbito, a uns 30 metros no punto máis próximo. O territorio histórico asociado ao trazado do camiño superponse sobre o ámbito do plan especial, tal e como se mostra na imaxe seguinte:



Fóra do ámbito, ao outro lado da avenida do Cruceiro da Coruña, está o Castro do Cruceiro da Coruña, tamén coñecido como o Castro do Pozo da Neve, coa referencia do catálogo GA150078127. O nome fai referencia ao burato escavado na rocha no que se almacenaba a neve, para ter dispoñible o xeo nos meses máis cálidos. As obras de ampliación da antiga N-634 afectaron en boa medida a este xacemento, do que apenas quedan vestixios.

Na edificación situada no núm. 110 da avenida do Cruceiro da Coruña apréciase a existencia dun hórreo, disposto sobre un baseamento de ladrillo e postes de formigón e inserido entre outras construcións auxiliares de carácter non tradicional. Pola súa situación descontextualizada do entorno, hoxe de carácter eminente urbano, e polas súas propias características non semella que deba ter a consideración de BIC.



7. INFORMACIÓN CATASTRAL

O ámbito está formado polas seguintes parcelas catastrais:

15079A5 0500 105	15079A5 0500 106	15079A5 0500 110	15079A5 0500 111
15079A5 0500 112	15079A5 0500 113	15079A5 0500 114	15079A5 0500 115
15079A5 0500 116			

Todas estas parcelas son propiedade do Concello de Santiago, agás a parcela de referencia catastral 15079A50500**105**, situada no extremo sur do ámbito, que é de titularidade privada. A dita parcela está constituída por dúas subparcelas denominadas subparcelas a e b, que distinguen a parte en rústica da urbana. A parte incluída no ámbito é a subparcela b, de rústica, con referencia catastral 15079A50500**105**0001GP.

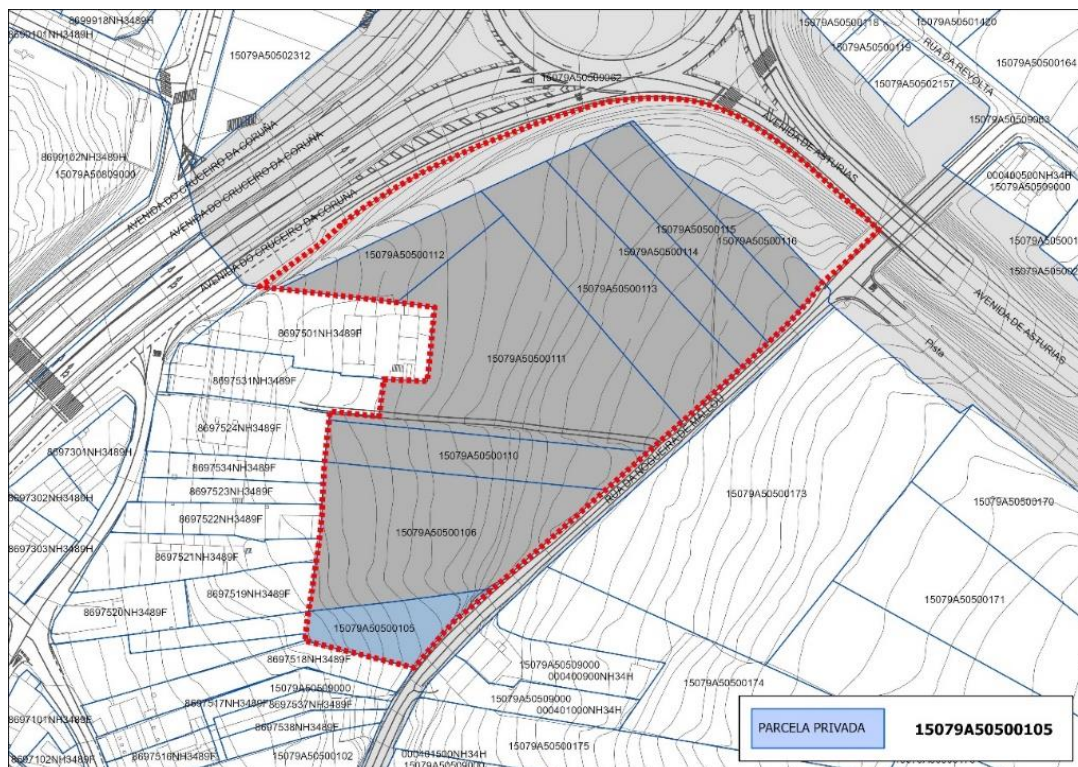
As parcelas foron obtidas polo Concello polo procedemento de expropiación, para a execución do equipamento IA-8, xa previsto no PXOU anterior. A actuación levouse a cabo no marco dun convenio asinado entre o Concello de Santiago e a Administración estatal, polo que o Concello cedería ao Estado a parcela expropiada e este trasladaría as dependencias da Policía Nacional do seu emprazamento na Zona Vella, na rúa de Rodrigo de Padrón, á dita parcela, na zona de Mallou.

Finalmente optouse por rehabilitar o edificio de Rodrigo de Padrón e manter a sede no seu emprazamento actual, polo que a cesión da parcela e o traslado non chegou nunca a producirse. Así, a parcela cualificada como equipamento, xa expropiada, incorporouse ás reservas de equipamento de titularidade municipal.

O proxecto de expropiación que foi executado non incluía a parcela de referencia catastral 5079A505001050001GP, que foi incorporada ao ámbito cualificado como IA-8 polo PXOM hoxe vixente, froito dun axuste no límite sur da parcela. A parcela non foi obtida no seu momento, e segue a ter titularidade privada, polo que resulta necesaria a súa obtención para a execución das previsións do plan PEID_IA-8.

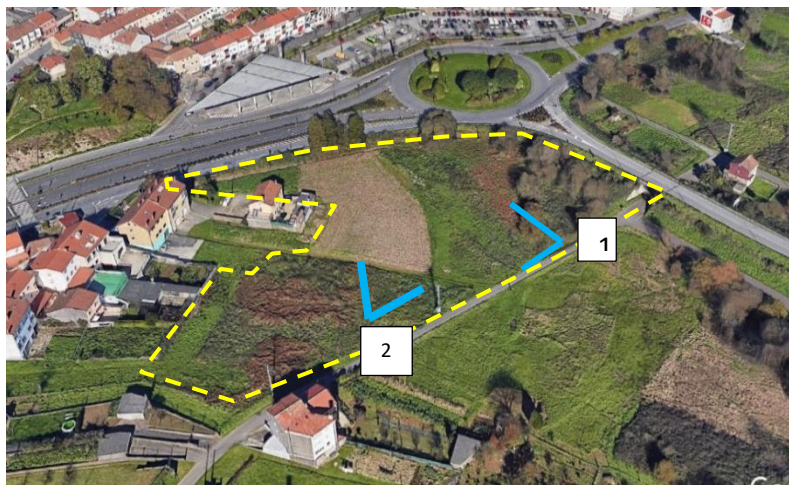
O resto dos terreos incluídos no ámbito do plan especial forman parte do dominio público viario e proveñen da expropiación realizada no seu día para a execución da autovía da Lavacolla e son hoxe, como xa dixemos, de titularidade municipal, ao terse cedido ao Concello este tramo da vía.

Con independencia das parcelas que configuran o ámbito de actuación, o plan especial prevé un ámbito de adaptación da urbanización exterior, maioritariamente xa destinado a sistema viario, pero que afectaría a varias parcelas de titularidade privada, tal e como se recolle no plano de conexións exteriores, que se inclúen tamén na relación de parcelas afectadas pola actuación, aos efectos da súa posible obtención.



RELACIÓN DE PARCELAS AFECTADAS	
INCLUÍDAS NO ÁMBITO DO PEID	5079A505001050001GP
CONEXIÓNS EXTERIORES AO ÁMBITO	8697501NH3489F0001XM 8697531NH3489F0001RM 000400500NH34H0001BH

8. REPORTAXE FOTOGRÁFICA



1 Vista cara ao ámbito desde o nordeste



2. Vista cara ao ámbito desde o suroeste





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