

EXPEDIENTE:	PLA/11/2017
PROCEDIMENTO:	Nova exposición pública do Plan parcial de ordenación do solo urbanizable non delimitado número 8 (SUND-8). Monte Vidán

A Xunta de Goberno Local do Concello de Santiago de Compostela, na sesión ordinaria celebrada o 20 de decembro de 2021 adoptou o seguinte acordo:

Nova exposición pública do Plan parcial de ordenación do solo urbanizable non delimitado número 8 (SUND-8). Monte Vidán

A proposta é do seguinte teor literal:

O Plan parcial do SUND-8, elaborado polo arquitecto don Manuel Gallego Jorreto, formúlase por iniciativa particular da mercantil SANTIAGO SUR GALICIA S.L. co obxecto de establecer a ordenación detallada da área de solo urbanizable non delimitado SUND-8 (Monte Vidán)

O sector SUND-8 atópase delimitado ao suroeste pola estrada de Santiago a Noia (na actualidade tramo de titularidade municipal nomeado rúa de Mestra Vitoria Míguez), e ao leste pola rúa do Souto e traseiras de terreos edificados con fronte á rúa de Vidán (números 3 a 15).

1. Resultado do trámite de participación pública

En aplicación do procedemento regulado nos artigos 75 da Lei 2/2016 do solo de Galicia (LSG) e 186 do seu Regulamento (RLSG), o plan parcial aprobouse inicialmente por acordo da Xunta de Goberno de data 21 de outubro de 2019, rectificado por outro posterior de 28 de outubro do mesmo ano.

O Plan someteuse a información pública durante o prazo de dous meses, mediante anuncios que para o efecto se publicaron con data 2.12.2019 no xornal *El Correo Gallego* e no Diario Oficial de Galicia. Simultaneamente practicouse citación persoal aos propietarios das parcelas afectadas, segundo figuran no Catastro, e publicouse edicto no Boletín Oficial do Estado do día 13 de novembro de 2019.

Durante o trámite de participación pública formuláronse as seguintes ALEGACIÓNS:

1ª Dona MARÍA VICTORIA GONZALEZ GAMBINO, propietaria de parte da parcela catastral 4866301NH3466 (nº 15 da rúa de Vidán), alega que a delimitación da citada parcela segundo o plan parcial non coincide exactamente coa que figura no Catastro.

A porción da parcela catastral que non foi vendida a SSG vai quedar fóra da área de reparto, debendo a interesada instar do Catastro as rectificacións que procedan.

2ª. Dona Olga Bello Vilariño, actuando en representación de GALP ENERGÍA ESPAÑA SAU (antes PETROGAL ESPAÑOLA S.A) alega que esta mercantil é propietaria da finca rexistral 12822, de 1.362,40 m², que foi en parte expropiada pola Xunta de Galicia para a construción dun paso a distinto nivel na estrada C-543.

Segundo o Catastro GALP figura como propietaria da parcela 001001300NH34E001AS, de 93 m² -na que se empraza a antiga gasoleira-, constando SANTIAGO SUR S.L. como titular da catastral 15079A199001050000QW. A medición desta parcela segundo Catastro é de 14.062 m², fronte aos 14.589,46 m² que figuran na relación de parcelas afectadas.

Segundo a escritura de compravenda outorgada no ano 1996 entre Santiago Sur e PETROGAL, a compradora adquiriu o “volume edificatorio” correspondente á finca rexistral 12822, con excepción dunha superficie de 350 m² que se reserva a vendedora.

Do anterior infírese que a delimitación e a titularidade catastral dos terreos propiedade de GALP e de SSG non coinciden exactamente co que figura no Rexistro da Propiedade nin coa que resulta da antedita escritura de compravenda.

Polo tanto, procede remitir ao futuro procedemento de equidistribución o deslinde e a medición máis precisa dos terreos achegados por GALP e por SSG, debendo considerarse que o RD 1093/1997 esixe considerar a titularidade das parcelas que conste inscrita no Rexistro da Propiedade, agás consentemento expreso do titular rexistral.

2. Resolución da Dirección Xeral do Patrimonio Cultural

A Dirección Xeral do Patrimonio Cultural emitiu unha primeira resolución desfavorable en febreiro de 2020, a resultas da cal se elaborou pola promotora a “*Memoria técnica da prospección arqueolóxica intensiva do ámbito e estudo de avaliación de impacto sobre o patrimonio cultural*”

A citada memoria, achegada do informe da arqueóloga municipal de data 8.07.2020, foi remitida en xullo de 2020 á Dirección Xeral do Patrimonio Cultural, que por resolución asinada o 19 de agosto de 2020, emite informe favorable condicionado a que se inclúan as medidas protectoras e correctoras que de seguido se resumen:

1. Deberá redactarse un catálogo propio do plan parcial no que se inclúa o transformador eléctrico existente no sueste do ámbito, precisando o nivel de protección aplicable, e delimitando o seu contorno de protección (artigo 12.2 da Lei 5/2016 do patrimonio cultural de Galicia), coas afeccións resultantes da normativa específica reguladora do patrimonio cultural.
2. A ordenación da zona sueste do ámbito deberá contribuír á posta en valor do elemento catalogado, evitando os desniveis que produzan afeccións desfavorables sobre o ben, situando espazos libres nas zonas contiguas e evitando que as novas construcións impidan a súa conservación e contemplación. Estes criterios deberán incluírse expresamente na normativa aplicable para *calquera construción nos terreos inmediatos, na parcela T2 e en todo o contorno de protección*.

3. Na normativa indicárase que “o proxecto de urbanización deberá concretar as medidas para protexer o elemento e integralo axeitadamente no contorno”.
4. Incluírse o réxime de autorizacións da consellería competente en materia de patrimonio cultural nos ámbitos protexidos establecido na Lei 5/2016 do patrimonio cultural de Galicia (artigo 45 e seguintes)

3. Documento reformado e alcance das modificacións propostas

Para dar cumprimento ao requirido polos servizos técnicos municipais, SANTIAGO SUR GALICIA S.L. presentou o día 13 de decembro de 2021 un documento refundido do plan parcial, no que se integran as seguintes reformas:

- Catalógase o transformador modernista existente no sueste do ámbito, delimitando o seu contorno de protección e o réxime de protección aplicable aos terreos afectados, en cumprimento do condicionado da resolución da Dirección Xeral do Patrimonio Cultural.
- Intégranse no documento as cuestións relacionadas no acordo de aprobación inicial de 21.10.2019, así como outras que foron sinaladas nos informes emitidos por esta Sección os días 21 de abril e 15 de novembro de 2021.

De seguido procédese a avaliar o alcance das reformas introducidas:

a) Catalogación do transformador

O artigo 170.1.g) do RLSG inclúe entre a documentación preceptiva dos plans parciais o “catálogo de elementos a protexer, cando as especiais características do sector o xustifiquen por conter elementos obxecto de protección”.

No acordo de aprobación inicial do plan parcial indicouse expresamente que o mesmo non tiña catálogo porque non se considerou a presenza no ámbito do SUND-8 de elementos de interese patrimonial.

Porén, e en cumprimento do informe da Dirección Xeral do Patrimonio Cultural, inclúese no catálogo do plan parcial o transformador existente ao sueste do ámbito, e delimítase o seu contorno de protección, que se estende a terreos exteriores ao ámbito do SUND-8.

Considérase que a inclusión dun novo elemento no catálogo do plan parcial, coa conseguinte incorporación á normativa das novas afeccións que resultan aplicables, tanto no ámbito do plan parcial como en terreos exteriores situados no contorno de protección, constitúe unha **modificación substancial**, que esixe a apertura dun novo trámite de información pública, de conformidade co disposto nos artigos 75.1.c) da LSG e 186.1.c) do seu Regulamento.

b) Reaxustes na delimitación da área de reparto

Ademais da exclusión de parte da parcela catastral 4866301NH3466 (rúa de Vidán, núm. 15) –cuxos propietarios foron xa citados no trámite de información pública–

compróbase que o plan inicialmente aprobado excluíu tamén a parcela catastral 4866307NH3466F (rúa de Vidán, núm. 3), debendo por tanto outorgarse un trámite de audiencia aos seus titulares.

Por outra banda, o documento refundido engade na súa normativa o novo réxime urbanístico aplicable aos terreos excluídos da área de reparto, que quedan coa condición de solo urbano consolidado e suxeitos á ordenanza 5 do PXOM, coas limitacións que resulten da súa inclusión no contorno de protección do ben catalogado.

c) Outras modificacións

No documento reformado clarifícase o emprazamento da reserva obrigatoria de vivenda protexida (938,32 m²c na parcela R-2), e incorpóranse tanto o Estudo de sostibilidade económica como a Memoria de viabilidade.

Así mesmo, e en cumprimento do acordo de aprobación inicial, establécese na normativa o deber de conservación da urbanización a cargo dos propietarios, durante o prazo de 15 anos.

Polo exposto, e CONSIDERANDO:

Primeiro. Que o plan parcial aprobado inicialmente o 21.10.2019 e sometido a exposición pública non considerou a existencia de elementos merecedores de protección.

Segundo. Que a lexislación do solo de Galicia esixe o Catálogo como un documento preceptivo nos plans parciais (artigo 170.1.g) do RLSG), e o configura como un instrumento complementario do plan (artigo 195.1) de alcance substancial (artigo 198), cuxa tramitación e aprobación é simultánea a do instrumento de ordenación (198.4)

Terceiro. Que a catalogación dun elemento esixe a delimitación precisa do seu contorno de protección, no que resultan de aplicación cautelas específicas. Entre elas, a esixencia da previa autorización sectorial do órgano competente na protección do patrimonio cultural para as intervencións reguladas no artigo 45 da LPCG.

Cuarto. Que o documento reformado presentado define na súa normativa (7.4) o novo réxime urbanístico aplicable aos terreos excluídos da delimitación da área de reparto (números 3 e 15 da rúa de Vidán).

PROPOSTA

Á vista de canto antecede, propónse á Xunta de Goberno Local, que adopte os seguintes acordos:

En cumprimento do esixido polos artigos 75.1.c) da Lei 2/2016 do solo de Galicia (LSG) e 186.1.c) do seu Regulamento,

Primeiro. Aprobar provisionalmente o documento reformado do Plan parcial de ordenación do SUND-8 (Monte Vidán), presentado por SANTIAGO SUR GALICIA S.L. o 13 de decembro de 2021, no que se incorporan as seguintes modificacións sobre o que fora inicialmente aprobado o 21 de outubro de 2019:

- 1ª Inclúese no Catálogo do Plan parcial o antigo transformador modernista existente na confluencia das rúas de Vidán e Mestra Vitoria Míguez, co nivel de protección ambiental.
- 2ª De conformidade co regulado no artigo 12.2 da Lei 5/2016 do patrimonio cultural de Galicia, no plano de ordenación P ORD 08 figura delimitado o contorno de protección do elemento catalogado, cos efectos previstos no artigo 45 da mesma lei.
- 3ª Defínese na normativa (7.4) o réxime urbanístico aplicable aos terreos excluídos da área de reparto (números 3 e 15 da rúa de Vidán), que quedan coa categorización de solo urbano consolidado e suxeitos á ordenanza 5 do PXOM, coas limitacións derivadas da protección do ben catalogado.
- 4ª A reserva obrigatoria de vivenda protexida, cunha superficie edificable de 938,32 m²c, emprázase na parcela R2.
- 5ª Incorpóranse o Estudo de sostibilidade económica e a Memoria de viabilidade.
- 6ª Reflictese na normativa (7.1) o deber dos propietarios de constituírse en Entidade Urbanística de Conservación, durante o prazo de quince anos, a contar dende a recepción completa da urbanización do polígono.

Segundo. Abrir un novo trámite de información pública sobre as Modificacións propostas, durante o prazo de DOUS MESES, mediante anuncios que para o efecto se publicarán no Diario Oficial de Galicia e nun xornal dos de maior difusión na provincia. Simultaneamente practicarase citación persoal a todos os propietarios dos terreos afectados que figuren no Catastro, e, de ser o caso, publicarase edicto no Boletín Oficial do Estado.

Así mesmo, practicarase notificación á Dirección Xeral do Patrimonio Cultural de Galicia.

A Xunta de Goberno Local acorda:

En cumprimento do esixido polos artigos 75.1.c) da Lei 2/2016 do solo de Galicia (LSG) e 186.1.c) do seu Regulamento,

Primeiro. Aprobar provisionalmente o documento reformado do Plan parcial de ordenación do SUND-8 (Monte Vidán), presentado por SANTIAGO SUR GALICIA S.L. o 13 de decembro de 2021, no que se incorporan as seguintes modificacións sobre o que fora inicialmente aprobado o 21 de outubro de 2019:

- 1ª Inclúese no Catálogo do Plan parcial o antigo transformador modernista existente na confluencia das rúas de Vidán e Mestra Vitoria Míguez, co nivel de protección ambiental.
- 2ª De conformidade co regulado no artigo 12.2 da Lei 5/2016 do patrimonio cultural de Galicia, no plano de ordenación P ORD 08 figura delimitado o contorno de protección do elemento catalogado, cos efectos previstos no artigo 45 da mesma lei.
- 3ª Defínese na normativa (7.4) o réxime urbanístico aplicable aos terreos excluídos da área de reparto (números 3 e 15 da rúa de Vidán), que quedan coa categorización de solo urbano consolidado e suxeitos á ordenanza 5 do PXOM, coas limitacións derivadas da protección do ben catalogado.
- 4ª A reserva obrigatoria de vivenda protexida, cunha superficie edificable de 938,32 m²c, emprázase na parcela R2.
- 5ª Incorpóranse o Estudo de sostibilidade económica e a Memoria de viabilidade.
- 6ª Reflictese na normativa (7.1) o deber dos propietarios de constituírse en Entidade Urbanística de Conservación, durante o prazo de quince anos, a contar dende a recepción completa da urbanización do polígono.

Segundo. Abrir un novo trámite de información pública sobre as Modificacións propostas, durante o prazo de DOUS MESES, mediante anuncios que para o efecto se publicarán no Diario Oficial de Galicia e nun xornal dos de maior difusión na provincia. Simultaneamente practicarase citación persoal a todos os propietarios dos terreos afectados que figuren no Catastro, e, de ser o caso, publicarase edicto no Boletín Oficial do Estado.

Así mesmo, practicarase notificación á Dirección Xeral do Patrimonio Cultural de Galicia.