

Proxecto:

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PLAN PARCIAL DO
SOLO URBANIZABLE NON PROGRAMADO
NÚMERO 7 SITUADO NO LUGAR DE O AVÍO,
CONCELLO DE SANTIAGO DE COMPOSTELA.**

Fase:

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

Documento:

MEMORIA INFORMATIVA

Data de redacción:

NOVIEMBRE 2023

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 Non Programado Número 7 (situado no Lugar de O Avío, Concello de Santiago de Compostela, A Coruña, promovido por Dona María del Carmen Miguez Rodríguez, con DNI 33.218.001.K, domiciliada en Rúa Vite de Arriba 7, 15705 Santiago de Compostela, constando de:

MEMORIA INFORMATIVA

1. Antecedentes	3
2. Necesidade de modificar puntualmente o Plan Parcial.....	5
3. Alcance da modificación	7

Santiago de Compostela, novembro de 2023

Manuel Carbajo Capeáns
Arquitecto

Celso Barrios Ceide
Arquitecto

1. Antecedentes

O Pleno do Concello de Santiago de Compostela, en sesión do 3 de xullo de 1998, aprobou definitivamente, de forma simultánea, a modificación puntual do Plan Xeral de Ordenación Urbana de 1989 no ámbito dos solos urbanizables non programados (en diante SUNP) números 2 (Salgueiriños), 3 (Cancelas-Mallou), 7 (O Avío), 13 (A Estrada), 15 (Pontepreda) e 16 (Volta do Castro) e o Plan Parcial de ordenación do SUNP 7 (O Avío). A modificación do PXOU tiña como obxecto recoller as previsións convidadas entre os asinantes do *“Acordo marco de cooperación en materia de vivenda e solo residencial”* de modo que se incrementara a densidade de vivendas do ámbito e se incluía a tipoloxía de vivenda colectiva en bloque á de vivenda unifamiliar que xa se prevía.

A execución do Plan Parcial do SUNP-7, polo sistema de expropiación, efectuouse polo Instituto Galego da Vivenda e do Solo (en diante IGVS), mediante concesión administrativa outorgada á Sociedade Cooperativa Limitada de Vivendas Monte Aloia.

Por resolución do Director Xeral de Urbanismo da Xunta de Galicia, de data 26 de setembro de 2003, aprobouse definitivamente o proxecto de expropiación forzosa, por taxación conxunta, dos bens e dereitos necesarios para executar o plan parcial do SUNP-7. Na relación de bens e dereitos afectados pola expropiación, publicada no Diario Oficial de Galicia o día 27 de outubro de 2003, figura unha única parcela, a número 54 do plano parcelario do SUNP-7.

Na escritura pública de agrupación e división outorgada o 29 de setembro de 2004 perante o notario Enrique Roger Amat, número de protocolo 3.326, constan relacionadas e descritas as parcelas propiedade da Sociedade Cooperativa Monte Aloia, con indicación do seu título de adquisición.

Nun plano parcelario achegado ao proxecto de expropiación do SUNP-7 figuran diferenciadas as seguintes parcelas:

- Parcelas propiedade da Sociedade Cooperativa
- *Resto de parcelas*, a obter por expropiación en beneficio da concesionaria, das que só se identifica a parcela núm. 54.

- *Parcela excluída*, que se corresponde coa **núm. 15** do plano parcelario do Plan Parcial do SUNP-7.

Se ben a parcela designada co número 15 figura como “*excluída*”, non consta resolución da administración expropiante (o IGVS) que acorde expresamente a súa exclusión do procedemento de expropiación. Non entanto o anterior, tal exclusión atópase *implícita* na resolución do Director Xeral de Urbanismo de data 26 de setembro de 2003, pola que se aproba definitivamente a relación de bens e dereitos obxecto de expropiación, toda vez que nesta relación non figura a parcela 15.

Por medio de escritura pública outorgada o 13 de decembro de 2006 perante o notario de Santiago, D. Nelson Rodicio, número 4503 do seu protocolo, a Sociedade Cooperativa formalizou a transmisión ao Concello de Santiago dos terreos de cesión obrigatoria do SUNP-7. As obras de urbanización do SUNP-7 executáronse polo IGVS, e constan recibidas en acta asinada o 14 de novembro de 2007. Na acta de recepción faise mención da necesidade de derrubar unha edificación existente na zona verde. Analizado o expediente, compróbase que a zona verde ZV-2 estivo tamén ocupada por unha vivenda (nº 71 da travesa de Vista Alegre), que se corresponde coa parcela inicial número 76. Esta parcela adquiriuse pola Cooperativa en escritura de permuta autorizada o 24 de xullo de 2001 perante o notario Roger Amat, número 3292 de protocolo (modificada por outra posterior de 30 de xullo de 2001). Con data 3 de febreiro de 2009 perfeccionouse a permuta mediante a entrega da vivenda en escritura pública perante o notario Remuñán López (número 186 do seu protocolo). A vivenda existente na parcela número 76 foi xa derribada, e o terreo consta xa incorporado ao sistema de dotacións públicas do Concello de Santiago.

A parcela número 15, ocupada pola vivenda número 7 da rúa de Vite de Arriba, e cualificada no plan parcial como zona libre pública (ZL-4), non consta adquirida pola Cooperativa nin expropiada polo IGVS, polo que tampouco puido ser cedida ao Concello de Santiago. Esta parcela, de referencia catastral 000800500NH34H0001JH, atópase cualificada polo planeamento urbanístico vixente como ZONA LIBRE PÚBLICA, incluída no ámbito do SUNP-7. Porén, nin foi

adquirida polas entidades responsables da xestión urbanística do SUNP-7 (IGVS e sociedade concesionaria), nin foi entregada ao Concello de Santiago coas obras de urbanización do sector. Polo tanto, se ben non consta unha resolución administrativa que acorde a súa exclusión do SUNP-7, si existen actuacións posteriores da administración actuante (IGVS) que supuxeron, de facto, a súa exclusión ou, cando menos, a súa non afección polos actos de xestión urbanística do SUNP-7.

O Plan Xeral de Ordenación Municipal (en diante PXOM) vixente remite a ordenación detallada da parcela ao Plan parcial do SUNP-7 na súa disposición transitoria terceira, que a cualifica como zona libre pública.

Esta cualificación determina, *ex lege*, a aplicación á edificación existente do réxime legal de fóra de ordenación que regula o artigo 90.1 da Lei 2/2016 do solo de Galicia (LSG), que impide calquera actuación que exceda das de mera conservación e mantemento do uso preexistente.

Coñecidos estes extremos polo Concello de Santiago de Compostela, este emite informe en relación á situación urbanística da parcela, de novembro de 2022, asinado por Dona Pilar Rubín Paz, Xefa de Sección de Xestión Urbanística e Don Enrique Seoane Prado, Xefe de Servizo de Planeamento e Xestión Urbanística, instando ós propietarios da parcela 15 a presentar unha proposta de Modificación puntual do Plan Parcial do SUNP-7, asimilando a ordenación da parcela á da trama consolidada limítrofe.

2. Necesidade de modificar puntualmente o Plan Parcial

Consonte ó relatado nos antecedentes, parece xustificada a proposta de modificación do SUNP-7 O Avío, calificando a parcela de referencia catastral número 000800500NH34H0001JH coa Ordenanza 6 do PXOM atendendo ós seguintes motivos:

Exclusión da parcela do procedemento de expropiación do SUNP-7

A parcela que nos ocupa, fora incluída polo PXOU e o Plan Parcial no ámbito do SUNP-7 de O Avío aínda que no proceso de execución por razóns que non se atopan formalmente explicitadas non foi obxecto nin de expropiación nin de incorporación ó patrimonio da Sociedade Cooperativa que promoveu por concesión administrativa do órgano actuante (o IGVS) o desenvolvemento do SUNP-7, non sendo obxecto de urbanización e cesión á administración local, o que lle tería correspondido por estar a parcela incluído na delimitación da zona libre ZL4, sendo incluso denominada no plano parcelario do proxecto de expropiación aprobado como “parcela excluída”.

Estas circunstancias derivaron na súa exclusión tanto física como de facto, tendo transcorrido máis de quince anos dende a execución completa do desenvolvemento do ámbito, manténdose o uso e ocupación tanto da vivenda unifamiliar como do conxunto da unidade parcelaria.

Integración da parcela no tecido consolidado

A parcela referida, atópase edificada dende 1980, formando parte da trama consolidada vinculada á Rúa de Vite de Arriba, onde se asenta un conxunto de vivendas unifamiliares que acompañan o seu trazado dende a Rúa Gumersindo Busto Villanueva ata Vite de Abaixo. Esta agrupación forma un continuo construído que o PXOM cualifica (a excepción da unidade catastral número 000800500NH34H0001JH) coa Ordenanza 6, de Vivenda unifamiliar extensiva, polo que parece congruente que sexa a súa calificación, tanto por formar parte desta trama consolidada como por contar cos requisitos propios do solo urbano consolidado: acceso rodado e redes públicas de servizos urbanísticos con características axeitadas para servir á edificación existente.

Desproporción dos custes de incorporación da parcela ó sistema de espazos libres públicos.

Á vista das valoracións realizadas no apartado 6 do presente documento conclúese que o custe actual de incorporación deste solo ó sistema local de espazos libres ascendería a 543.816,78 € ou 647.457,04 €, en función de se a

obtención do solo fora a través da expropiación dos bens e dereitos afectados ou mediante a entrega dunha vivenda de realoxo (valor este último que se estima ó non existir bens equivalentes no entorno inmediato). Estas cantidades supoñen un custe unitario que van dende os 455,83 € ós 542,71€ por metro cadrado de zona libre pública, nun ámbito no que xa existen actualmente 19.469 m² dedicados a este fin que foran cedidos gratuitamente ó Concello pola administración actuante no ano 2007.

3. Alcance da modificación

A vixente lexislación do solo de Galicia habilita aos plans de desenvolvemento para reaxustar, por razóns xustificadas, a delimitación dos sectores de solo urbanizable e das áreas de reparto, sempre que non supoña unha alteración igual ou superior ao 10% do seu ámbito, mesmo cando o reaxuste afecte á clasificación urbanística do solo (artigos 65.2 da LSG e 157.2 do RLSG). Polo tanto, no actual marco normativo, o SUNP-7 pode excluír terreos da área de reparto, por non tratarse dunha alteración igual ou superior ó 10% do ámbito delimitado no plan xeral (artigo 157.2 do RLSG).

Consecuentemente a modificación suporá a exclusión da área de reparto do SUNP-7 O Avío da parcela de referencia catastral **00800500NH34H34H0001JH**, aplicándosele, en congruencia cos terreos edificados limítrofes, a Ordenanza 6 do PXOM, de Vivenda Unifamiliar Extensiva.