

EXPEDIENTE:	2022/00023211N
PROCEDIMENTO:	Plan parcial de ordenación municipal

A Xunta de Goberno Local do Concello de Santiago de Compostela, na sesión extraordinaria e urxente celebrada o 26 de maio de 2023 adoptou o seguinte acordo:

Aprobación inicial do Plan parcial de ordenación do SUND-4 (Rebordaos)

A proposta é do seguinte teor literal:

O Plan parcial, asinado por ANAYA ARQUITECTOS, formúlase por iniciativa particular de LUIS GIGIREY Y OTROS CB, co obxecto de ordenar a transformación urbanística da área de solo urbanizable non delimitado SUND-4 (Rebordaos)

A promotora é propietaria dun 34,99% da superficie total do sector, e alega ter a adhesión doutros propietarios, que suman o 51,56%, para os efectos do esixido polos artigos 66.b da Lei 2/2016 do solo de Galicia (LSG) e 159.1.b do seu Regulamento.

1. Normativa aplicable para o desenvolvemento do SUND-4

O vixente Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) -aprobado durante a vixencia da xa derogada Lei 9/2002 *de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia* (LOUG)- sinala distintas áreas de solo urbanizable non delimitado (SUND), cuxa delimitación e ordenación detallada se remite a un *plan de sectorización*.

A vixente Lei 2/2016 do solo de Galicia, na súa disposición transitoria primeira, apartado 1.b, dispón que *a ordenación do solo urbanizable non delimitado realizarase a través de plans parciais, que deberán conter, ademais da delimitación do sector que será obxecto de transformación e das determinacións esixidas polo artigo 68 da LSG, as seguintes especificacións:*

- *Os sistemas xerais incluídos ou adscritos á xestión do sector.*
- *O trazado das redes fundamentais de abastecemento de auga, alcantarillado, enerxía eléctrica e demais servizos que, de ser o caso, preveña o plan.*
- *A determinación das conexións cos sistemas xerais existentes e exteriores ao sector e, de ser o caso, a previsión das obras necesarias para a ampliación e o reforzo dos ditos sistemas en función das necesidades xeradas pola actuación e de xeito que se asegure o seu correcto funcionamento.*
A estes efectos, o plan deberá de incluír un estudo que xustifique a capacidade das redes viarias e de servizos existentes y as medidas procedentes para atender ás necesidades xeradas e, de ser o caso, a implantación do servizo público de transporte, recollida de residuos urbanos y cantos outros resulten precisos.
- *As características, dimensións e capacidade mínima das infraestruturas e servizos necesarios para o desenvolvemento do sector, así como os terreos necesarios para a conexión co sistema xeral viario y de infraestruturas e*

servizos urbanos existentes que haberán de incluírse ou adscribirse ao desenvolvemento do sector.

- A asignación dos usos globais do sector e a fixación da edificabilidade e das tipoloxías edificatorias.*
- A previsión de solo para novas dotacións de carácter xeral, na proporción mínima establecida polo artigo 42.1, con independencia das dotacións locais. Os novos sistemas xerais haberán de emprazarse dentro do sector, agás no caso de que o plan xeral determinase especificamente o seu emprazamento concreto noutro lugar.*

Os artigos 78 e 79 da normativa do PXOM configuran o SUND-4 como un área tipo B, á que se aplican os seguintes parámetros e condicións urbanísticas:

Edificabilidade máxima: 0,30 m²c/m²s

Usos: Uso global residencial de baixa densidade, co 20% da edificabilidade destinada a comercial en planta baixa

Densidade máxima: 25 vivendas por hectárea¹.

Así mesmo, e en cumprimento do esixido polo artigo 80.4 do PXOM, en relación co 42.1 da LSG, o plan parcial haberá de prever as seguintes dotacións públicas de sistema xeral:

- Espazos libres públicos: 20 m² de solo por cada 100 m² edificables de uso residencial, localizados no parque recreativo de San Lázaro (PR-4): 7.761 m² (38805/100 x 20)
- Equipamento comunitario público: 5 m² de solo por cada 100 m² edificables de uso residencial, localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1: 1940,25 m² (38805/100 x 5)

Ademais, o artigo 80.4 sinala as seguintes obrigas:

- Cesión do solo urbano para o treito da vía do sistema xeral A Peregrina-Polígono industrial.
- Execución de parte do colector Rebordaos-Meixonfrío

2. Informe ambiental estratéxico

A Dirección Xeral de Calidade Ambiental, Sostibilidade e Cambio Climático, por resolución de data 24.02.2022 -publicada no DOG o 21.03.2022- emitiu o preceptivo Informe ambiental estratéxico (IAE).

Durante o trámite de consultas ambientais emitiron informe o Instituto de Estudos do territorio (IET) e a Axencia Galega de Infraestruturas (AXI).

¹ Densidade resultante da Modificación puntual do Plan xeral de ordenación municipal relativa ao incremento de densidade nos solos urbanizables non delimitados, aprobada definitivamente por Orde da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas de data 25 de maio de 2015.

A resolución ambiental esixe que o plan parcial conteña un estudo da paisaxe, proporcionado e específico ao lugar e ás funcións do plan, así como un estudo da paisaxe urbana (artigos 35 e 36 do Regulamento da Lei 7/2008). Sinala tamén a necesidade de adaptar a ordenación ás directrices da paisaxe DX.06 e DX.10, en particular no que atinxe á apertura visual cara a veiga do regato dos Vilares, e á altura das edificacións proxectadas no polígono 1.

O informe ambiental esixe tamén atender os reparos formulados pola AXI, que sinala a obrigatoriedade de cumprir as prescricións establecidas pola lei de estradas de Galicia para as vías de circulación de automóbiles (líña límite de edificación a 50 metros e limitación de accesos). A día de hoxe, estas limitacións xa non son aplicables, ao terse modificado a cualificación da vía VG.1.8, que pasou a clasificarse como estrada convencional por unha resolución da Consellería de Infraestruturas e Mobilidade de data 17.08.22 (publicada no DOG de 9.09.22).

A resolución ambiental require tamén que na normativa se integre a obrigatoriedade de realizar o estudo de ruído, coas limitacións de uso que poidan derivarse do citado estudo.

O documento presentado para aprobación inicial incorpora o Estudo da paisaxe, e achega a xustificación dos criterios de integración paisaxísticas aplicados. Así mesmo inclúe na normativa a obriga de realizar os estudos de ruído no contorno da VG-1-8, e de respectar as limitacións que resulten necesarias para a protección acústica.

3. Contido e determinacións do plan parcial

O plan parcial presentado reúne o contido e nivel de determinacións esixido polos artigos 68 e 69 da LSG, e 162 e seguintes do Regulamento de desenvolvemento (RLSG) como de seguido se resume:

a) Delimitación do ámbito de planeamento e da área de reparto

O plan parcial delimita o sector obxecto de transformación, que se corresponde coa totalidade da área prevista no Plan xeral (SUND-4), excluindo os terreos propiedade da administración titular da estrada VG-1.8 (Variante de Aradas).

O sector delimitado ocupa unha superficie total de 162.833 m². A superficie neta computable -detráida a ocupada polos camiños e as vías públicas municipais que se manteñen- é de 161.687 m².

O plan parcial delimita tamén a área de reparto, integrada polo sector delimitado e polos concretos terreos de sistema xeral adscritos (C-1 e PR-4), que figuran identificados no plano INF 02 CATASTRO SGA.

O cálculo do aproveitamento tipo da área de reparto contense ao final do apartado 1 da memoria xustificativa (0,281)

O plan parcial non establece a ordenación detallada dos sistemas xerais adscritos, posto que o C-1 xa conta cun plan especial aprobado, e o PR-4 deberá ser obxecto do plan especial previsto no artigo 137.4 do PXOM.

b) Cualificación do solo

O plan parcial ordena unha superficie edificable total de 48.506 m² construídos, resultado de aplicar o índice 0,30 sobre a superficie neta computable (161.687 m²)

Desta edificabilidade total, 38.805 m²c (80%) emprázase nas ordenanzas de uso residencial e 9.701 m²c (20%) nas ordenanzas de uso terciario (comercial e outros). O número máximo de vivendas non poderá superar en ningún caso 405 (25 vivendas/ha)

Nas ordenanzas de uso residencial permítese dedicar a planta baixa tanto a vivenda como a usos terciarios (comercial, ocio-restauración, oficinas, equipamento). En edificio exclusivo admítense tamén estes usos terciarios como alternativos ao residencial, pero a súa autorización queda condicionada a que se garanta un mínimo do 60% de uso residencial (29.103 m²c), incluída a reserva obrigatoria de vivenda protexida.

Nas ordenanzas de uso terciario (parcelas C1, C2, C3 e C4) autorízanse os seguintes usos característicos: comercial, ocio-restauración, oficinas e equipamento. Permítese tamén, como usos condicionados, os industriais (categorías 1ª e 2ª), servizo do automóbil, hospedaxe e terciario-residencial.

En todo caso establécese unha reserva mínima de uso comercial de 4.850 m²c (10% da edificabilidade total do ámbito), que poderá emprazarse na planta baixa dos edificios residenciais ou en edificio exclusivo.

A reserva obrigatoria de vivenda protexida é de 11.642 m²c, resultado de aplicar a porcentaxe do 30% da total edificabilidade residencial, consonte á disposición transitoria quinta da LSG, en relación co artigo 42.9 da mesma lei. Esta reserva obrigatoria emprázase nos bloques de residencial colectivo P1 (4.073 m²c) e P5 (7.568 m²c), nos que tamén se permiten vivendas libres ata completar a superficie edificable total permitida.

c) Dotacións públicas de sistema local, na proporción mínima esixida polos artigos 42 da LSG e 69 do seu Regulamento:

- Espazos libres de dominio público (18 m² de solo por cada 100 m² edificables de uso residencial e hoteleiro, e como mínimo o 10% da superficie total do ámbito, ademais da superficie que xustificadamente se considere necesaria para o uso terciario distinto do hoteleiro): O plan parcial cualifica unha superficie total de 46.775 m², con destino ao sistema local de espazos libres e zonas verdes públicas, de cesión obrigatoria ao Concello (plano PORD 05 CESIONES)

Existen ademais outros espazos libres privados que non forman parte do sistema local, pero que se cualifican como espazos libres de uso público.

- Equipamento comunitario (10 m² de solo por cada 100 m² edificables de uso residencial ou hoteleiro, así como a superficie que xustificadamente se considere necesaria en proporción ao uso terciario, distinto do hoteleiro): O plan parcial cualifica como equipamento dúas parcelas contiguas (E1 e E2), cunha superficie total de 4.980 m², con destino a calquera dos usos de equipamento público relacionados no artigo 136 do PXOM.

- d) Prazas de aparcadoiro de vehículos (1 por cada 100 m² edificables, das que como mínimo $\frac{1}{4}$ haberá de ser de dominio público). Isto supón unha dotación mínima obrigatoria de 485 prazas, das que 122 deberán situarse en solo público. O plan parcial remite neste punto á dotación requirida polo plan xeral para os concretos usos que pretendan implantarse. Nos planos de ordenación prevese un total de 268 prazas en solo de dominio público, pero trátase dunha mera estimación, remitíndose ao proxecto de urbanización a concreción das zonas de aparcadoiro, cun mínimo obrigatorio de 122 prazas en solo público.
- e) Arborado: 1 árbore por cada 100 m² edificables de uso residencial ou hoteleiro, ademais dos que xustificadamente se estimen necesarios en consideración ao uso terciario, distinto do hoteleiro. O plan parcial prevé un total de 1.095 árbores, pero remítese aos futuros proxectos de urbanización e de obras a concreción deste extremo, debendo respectarse en todo caso un mínimo obrigatorio de 485 árbores no conxunto do sector.
- f) Trazado e características da rede de comunicacións propia do sector e do seu enlace co sistema xeral de comunicacións previsto no plan xeral.
- g) Trazado e características das redes de abastecemento de auga e de saneamento, residuos, enerxía eléctrica, alumado público, telecomunicacións e gas.
- h) Determinacións de integración paisaxística. No apartado 3.4 da normativa (Condiciones de la edificación) establécense condicións específicas de protección da paisaxe que afectan ás parcelas P2, P3, P4 e U8.
- i) Conexión do sector cos sistemas xerais existentes. No plan parcial prevese varias actuacións sobre terreos exteriores, necesarias para enlazar o sector coa rede viaria e de servizos existentes. As parcelas exteriores ao sector, necesarias para executar as conexións propostas, figuran identificadas no plano INFS 02 (SGA) e deberán obterse pola Xunta de Compensación mediante expropiación forzosa ou calquera outro procedemento de obtención de dotacións locais en solo urbano consolidado.
- j) Adscrición de sistemas xerais: Os terreos de sistema xeral adscritos figuran identificados pola súa referencia catastral no plano INFS 02. Suman 7.761 m² no ámbito do PR-4 (Parque recreativo de San Lázaro), e 1.940 m² no C-1 (ampliación do cemiterio de Boisaca). No mesmo plano delimítanse os concretos terreos que se adscriben a cada un dos dous polígonos delimitados, para a súa cesión ao Concello nos respectivos proxectos de equidistribución.
- k) Prazos para o cumprimento dos deberes urbanísticos: Contéñense no apartado 7.1 da normativa. Establécese o deber de constituír unha Entidade Urbanística de Conservación durante o prazo de quince anos.

- l) Delimitación de polígonos e sistema de actuación: Delimítase dous polígonos (1 e 2), nos que tamén se integran as concretas parcelas de sistema xeral adscritas a cada un dos polígonos. Elíxese como sistema de actuación o de compensación, debendo actuarse mediante concerto se a totalidade dos terreos pertencesen a un único propietario).
- m) Estudo económico-financeiro, memoria de viabilidade e de sostibilidade económica.
- n) Catálogo de elementos a protexer. No plano PORD 01 USOS 2 identifícanse zonas de protección do arborado e da paisaxe, que condicionan a integración ambiental da edificación dos terreos adxacentes, segundo se indica nas respectivas ordenanzas afectadas.
- o) Estudo de avaliación da mobilidade, co contido esixido polo artigo 172 do RLSG.

4. Suficiencia de infraestruturas e servizos

Para os efectos do disposto polos artigos 162.g e 185.2 do RLSG, a promotora formulou consulta ás empresas subministradoras de servizos, se ben só recibiu contestación expresa de VIAQUA, UFD (grupo Naturgy), e NEDGIA GALICIA S.A.

5. Emendas a introducir no documento

No informe emitido pola arquitecta Xefa da Sección municipal de Planeamento descríbense varias emendas a introducir no documento presentado, que deberán integrarse no documento que se someta a exposición pública.

6. Procedemento e órgano competente

O procedemento de aprobación dos Plans parciais atópase regulado nos artigos 75 da LSG e 186 do seu Regulamento de desenvolvemento.

O órgano competente para adoptar o acordo de aprobación inicial é a Xunta de Goberno, de acordo co previsto no artigo 127.1.d) da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases do réxime local.

7. Proposta de resolución

Con base nas consideracións anteriores, propónse á Xunta de Goberno adoptar o seguinte ACORDO:

Primeiro. Aprobar inicialmente o Plan parcial de ordenación do SUND-4 (Rebordaos), promovido por iniciativa particular de LUIS GIGIREY Y OTROS CB, e elaborado por ANAYA ARQUITECTOS.

O documento que se somete a aprobación inicial é o que consta presentado o día 5 de maio de 2023, coas emendas que se relacionan no informe emitido pola arquitecta municipal o día 26 de maio de 2023.

Como condición para a apertura do trámite de participación pública, a promotora deberá presentar un documento refundido que integre todas as cuestións relacionadas no citado informe técnico.

Segundo. En aplicación do procedemento regulado nos artigos 75.1 da Lei 2/2016 do solo de Galicia e 186.1 do seu Regulamento, o plan parcial inicialmente aprobado someterase a información pública 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 notificación persoal aos propietarios de todos os terreos afectados, segundo figuren no Catastro.

Durante o trámite de información pública solicitaranse os informes sectoriais preceptivos (Patrimonio Cultural, Augas, Estradas, Telecomunicacións, Aviación Civil), e darase traslado ás empresas subministradoras de servizos afectados.

Así mesmo, solicitarase o informe da Intervención Municipal sobre o estudo de sostibilidade económica.

Terceiro. Como condición para a aprobación definitiva deberán emendarse as seguintes cuestións:

- Achegarse documento de aceptación dos propietarios do 50% do ámbito, co contido esixido no artigo 159.2 do RLSG.
- Incluírse nos planos de ordenación o de DELIMITACIÓN DA ÁREA DE REPARTO.
- No plano PORD 04 POL (Delimitación de polígonos), deberán engadirse os terreos de sistema xeral adscritos a cada un dos polígonos delimitados, de acordo co previsto no plano INFS 02.

A Xunta de Goberno Local acorda:

Primeiro. Aprobar inicialmente o Plan parcial de ordenación do SUND-4 (Rebordaos), promovido por iniciativa particular de LUIS GIGIREY Y OTROS CB, e elaborado por ANAYA ARQUITECTOS.

O documento que se somete a aprobación inicial é o que consta presentado o día 5 de maio de 2023, coas emendas que se relacionan no informe emitido pola arquitecta municipal o día 26 de maio de 2023.

Como condición para a apertura do trámite de participación pública, a promotora deberá presentar un documento refundido que integre todas as cuestións relacionadas no citado informe técnico.

Segundo. En aplicación do procedemento regulado nos artigos 75.1 da Lei 2/2016 do solo de Galicia e 186.1 do seu Regulamento, o plan parcial inicialmente aprobado someterase a información pública 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 notificación persoal aos propietarios de todos os terreos afectados, segundo figuren no Catastro.

Durante o trámite de información pública solicitaranse os informes sectoriais preceptivos (Patrimonio Cultural, Augas, Estradas, Telecomunicacións, Aviación Civil), e darase traslado ás empresas subministradoras de servizos afectados.

Así mesmo, solicitarase o informe da Intervención Municipal sobre o estudo de sostibilidade económica.

Terceiro. Como condición para a aprobación definitiva deberán emendarse as seguintes cuestións:

- Achegarse documento de aceptación dos propietarios do 50% do ámbito, co contido esixido no artigo 159.2 do RLSG.
- Incluírse nos planos de ordenación o de DELIMITACIÓN DA ÁREA DE REPARTO.
- No plano PORD 04 POL (Delimitación de polígonos), deberán engadirse os terreos de sistema xeral adscritos a cada un dos polígonos delimitados, de acordo co previsto no plano INFS 02.