

UNIVERSIDADE DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

**ESTUDO DE DETALLE NA PARCELA ZEU-25 DO PLAN ESPECIAL
DE ORDENACIÓN DO CAMPUS UNIVERSITARIO (PE-8) DE
SANTIAGO DE COMPOSTELA**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
MEMORIA XUSTIFICATIVA.

**ESTUDO DE DETALLE NA PARCELA ZEU-25 DO PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN
DO CAMPUS UNIVERSITARIO (PE-8) DE SANTIAGO DE COMPOSTELA.**

MEMORIA XUSTIFICATIVA.

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

FEBREIRO 2024

ESTUDO DE DETALLE NA PARCELA ZEU-25 DO PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DO CAMPUS UNIVERSITARIO (PE-8) DE SANTIAGO DE COMPOSTELA.

MEMORIA XUSTIFICATIVA.

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

FEBREIRO 2024

ÍNDICE	PÁX.
1. OBXECTO DO PRESENTE DOCUMENTO	2
2. CONVENIENCIA DA REDACCIÓN DO ESTUDO DE DETALLE	3
3. SOLUCIÓN PROPOSTA PARA O ESTUDO DE DETALLE	5
4. CUMPRIMENTO DA LEXISLACIÓN VIXENTE	13

1. OBXECTO DO PRESENTE DOCUMENTO

O presente Estudo de Detalle, redactado pola UTE OIKOS-CELSO LÓPEZ-JORGE SALGADO para a Universidade de Santiago de Compostela, ten por obxecto ordenar os volumes edificables establecidos para a parcela ZEU-25 polo Plan Especial de Ordenación do Campus Universitario de Santiago de Compostela (PE-8) conforme ao establecido no artigo 79 da Lei 2/2016 do Solo de Galicia, en adiante LSG, e 192.1.b.1) do seu Regulamento, en adiante RLSG, que establece:

“ ...

Art. 192. Estudos de detalle

En desenvolvemento dos plans xerais, plans parciais e plans especiais, poderán redactarse estudos de detalle cos seguintes obxectivos:

...

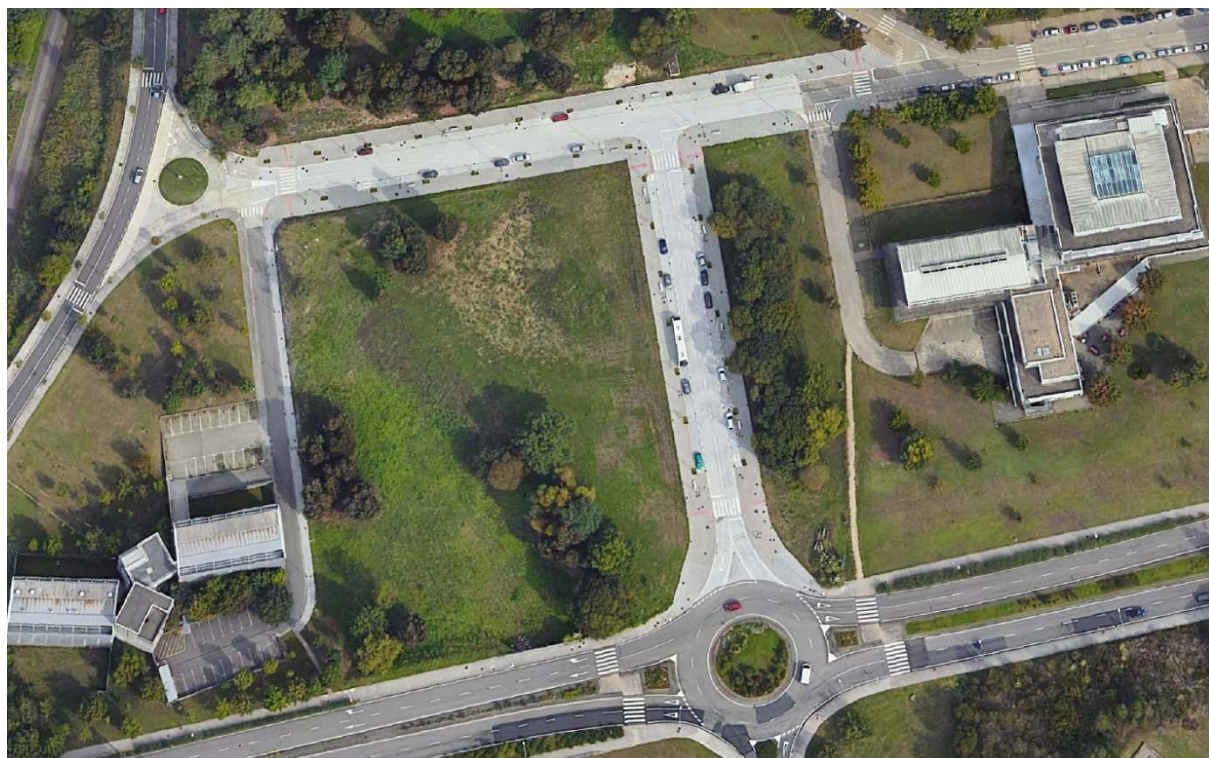
b) Ordenar os volumes edificables.

Os estudos de detalle que teñan como finalidade a ordenación de volumes poderán comprender os seguintes contidos:

b.1.) A asignación concreta ás parcelas dos volumes edificables, canto tal previsión non se conteña no plan.

...”

O seu contido documental regúlase no artigo 193 do RLSG.



2. CONVENIENCIA DA REDACCIÓN DO ESTUDO DE DETALLE

A xustificación sobre a conveniencia de redacción do Estudo de Detalle fundaméntase na necesidade de dar cumprimento ao establecido nas Normas Reguladoras do Plan Especial do Campus Universitario de Santiago de Compostela (PE-8) que no apartado 6.1.6. Desenvolvemento obrigatorio das súas Normas Xerais, establece que *“así mesmo redactaranse Estudos de Detalle nos casos especificamente previstos nesta Normativa”*, e nas súas Ordenanzas Particulares, apartado 6.2.1.2. Condicións particulares punto 4., textualmente indica:

“ZEU-25. Facultade de Odontoloxía e Enfermería.

Establécese unha ordenación da zona de edificación universitaria que se divide en dúas parcelas limitadas pola nova rúa C-E que une a Avda. Lope Gómez de Marzoa e a Avda. Mestre Mateo, na que se localizarán preferentemente os accesos a cada unha das novas dotacións.

Para garantir a coherencia da ordenación conxunta será necesario a redacción dun Estudo de Detalle de ordenación volumétrica, que garanta a adecuación das previsións da nova edificación contemplada no ámbito do Campus Sur no conxunto, baixo os seguintes criterios de ordenación:

- . Na parcela leste, destinada a albergar a nova edificación de Enfermería, establécese unha área de movemento da edificación que ocupa a totalidade da parcela edificable, prevéndose a execución dunha edificación que terá, con fronte a Avda. López Gómez de Marzoa, unha altura máxima de baixo e dúas plantas, e con fronte ao novo vial unha altura máxima de baixo e dúas plantas; admitíndose puntualmente concentrar o resto da superficie construída en edificios esveltos que terán unha altura máxima de 8 plantas (baixo + 7 plantas).*
- . Na parcela oeste, destinada a albergar a Facultade de Odontoloxía e as áreas comúns a ambas dotacións, establécese unha área de movemento da edificación que se recúa da Avda. Mestre Mateo tal como figura nos planos de ordenación, e que poderá ser ocupada pola edificación nun máximo do 70% da súa superficie. Con fronte á Avda. Lope Gómez de Marzoa e o novo vial establécese unha altura máxima de baixo máis tres plantas, permitindo a execución de volumes illados con altura máxima de baixo e oito plantas, co obxecto de concentrar o resto da superficie construída.*

Con fronte á Avda. Mestre Mateo a altura máxima da edificación non superará as tres plantas de altura (baixo e dúas plantas).

O resto da parcela non ocupada pola área de movemento da edificación terá o carácter de zona libre de uso público.

Ao interior da zona de edificación universitaria preverase a execución, en superficie e baixo rasante, dunha dotación de aparcamento dun mínimo de 350 prazas.

Entre ambas parcelas poderá admitirse a execución dun paso peonil elevado que garanta a comunicación entre ambas dotacións, mantendo en todo caso un gálibo mínimo de 5 metros sobre a rasante do novo vial.

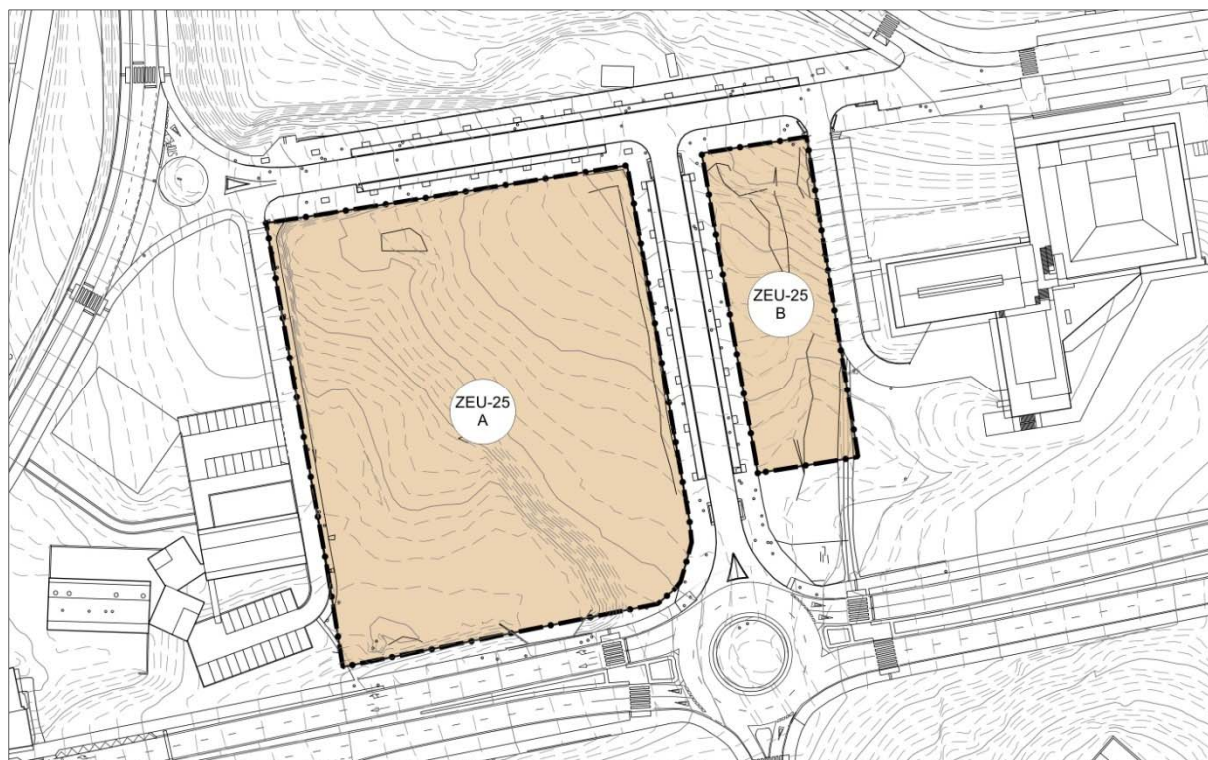
A superficie construída máxima para ambas dotacións será de 12.100 m².

3. SOLUCIÓN PROPOSTA PARA O ESTUDO DE DETALLE

A solución de ordenación volumétrica establecida polo Estudo de Detalle parte da proposta seleccionada no Concurso Aberto de Proxectos para o Centro de Ciencias da Saúde convocado pola Universidade de Santiago de Compostela, co obxecto de atender ás necesidades derivadas da actividade académica das titulacións de Enfermería e Farmacia, partindo das condicións urbanísticas actuais da parcela ZEU-25.

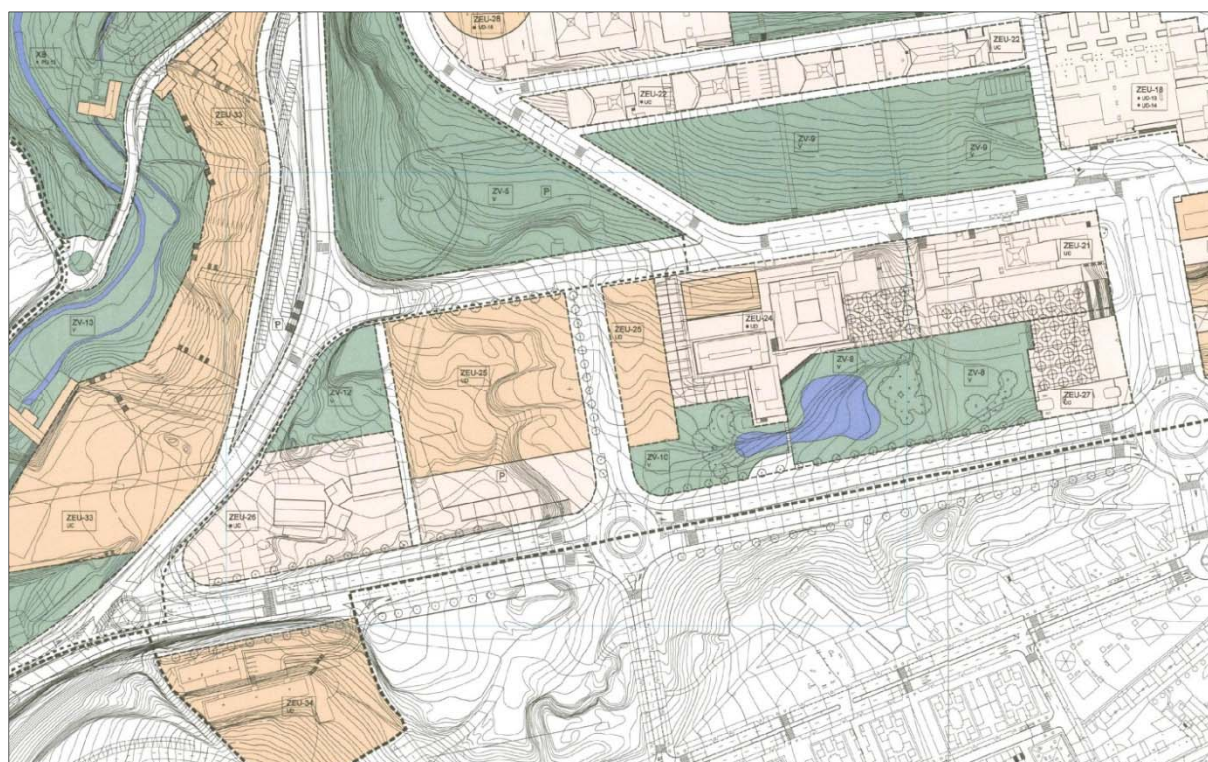
Neste senso os condicionantes establecidos para este ámbito polo planeamento serían entre outros:

- 1º. A delimitación de dúas parcelas segregadas pola nova vía que une a Avda. Lope Gómez de Marzoa e a Avda. Mestre Mateo, a parcela A situada ao oeste de dita vía e a parcela B situada ao leste.
- 2º. O establecemento, dentro das parcelas delimitadas, de áreas de movemento da nova edificación, do 70% na parcela A e do 100% na parcela B.
- 3º. A fixación dunhas alturas máximas xenéricas de edificación de baixo e tres plantas na parcela A e de baixo e dúas plantas na parcela B, permitíndose en ambos os dous casos concentrar puntualmente a superficie construída en volumes de nove e oito plantas nas parcelas A e B respectivamente.
- 4º. A cuantificación da superficie construída máxima en 12.100 m².



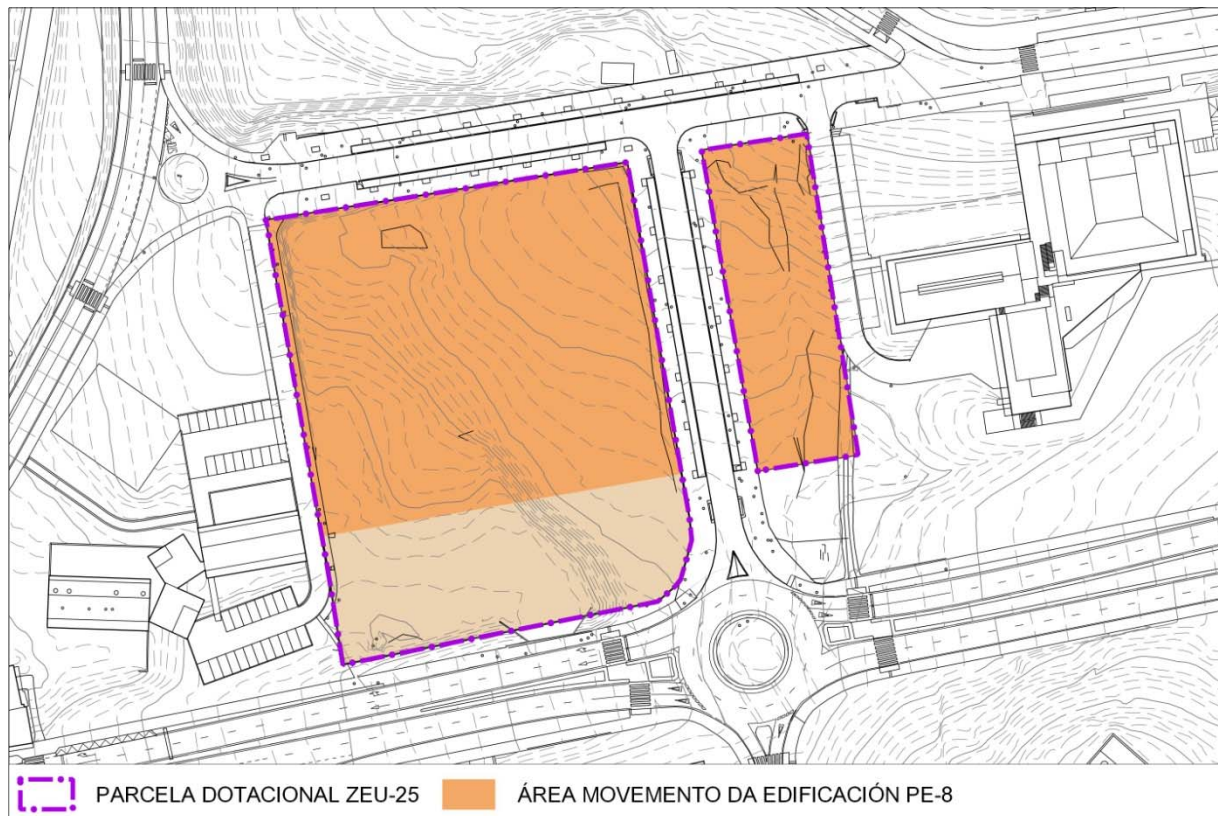
Conforme ao establecido na Memoria de Ordenación do Plan Especial as dotacións que se desenvolven ao interior da zona ZEU-25, incluído o novo viario de conexión entre a Avda. Mestre Mateo e a prolongación da Avda. Lope Gómez de Marzoa e instalacións complementarias de aula de estudo, cafetería e outros servizos, permitirán formular a rótula sobre a que xira a ordenación do novo Campus de Ciencias da Saúde, conformando o futuro centro urbano do sur do Campus e, por extensión, o remate da ordenación urbanística no sudoeste da cidade compacta, e baixo criterios de conxugación de cheos e baleiros, volumes baixos e realces puntuais con edificacións en altura, incorporándose para os efectos entre os planos de ordenación do Plan Especial unhas seccións de ordenación (planos 9 e 10).

Baixo estas premisas, a proposta de ordenación parte da concentración da totalidade da superficie máxima a construír na parcela A, situada ao oeste do novo vial, e procurando unha menor ocupación da área de movemento da edificación garantindo deste xeito a conformación dunha zona libre que dea continuidade ás zonas verdes previstas no planeamento especial ZV-8 e ZV-10, como elemento estruturante da ordenación do Campus Universitario no seu contacto coa Avda. Mestre Mateo.



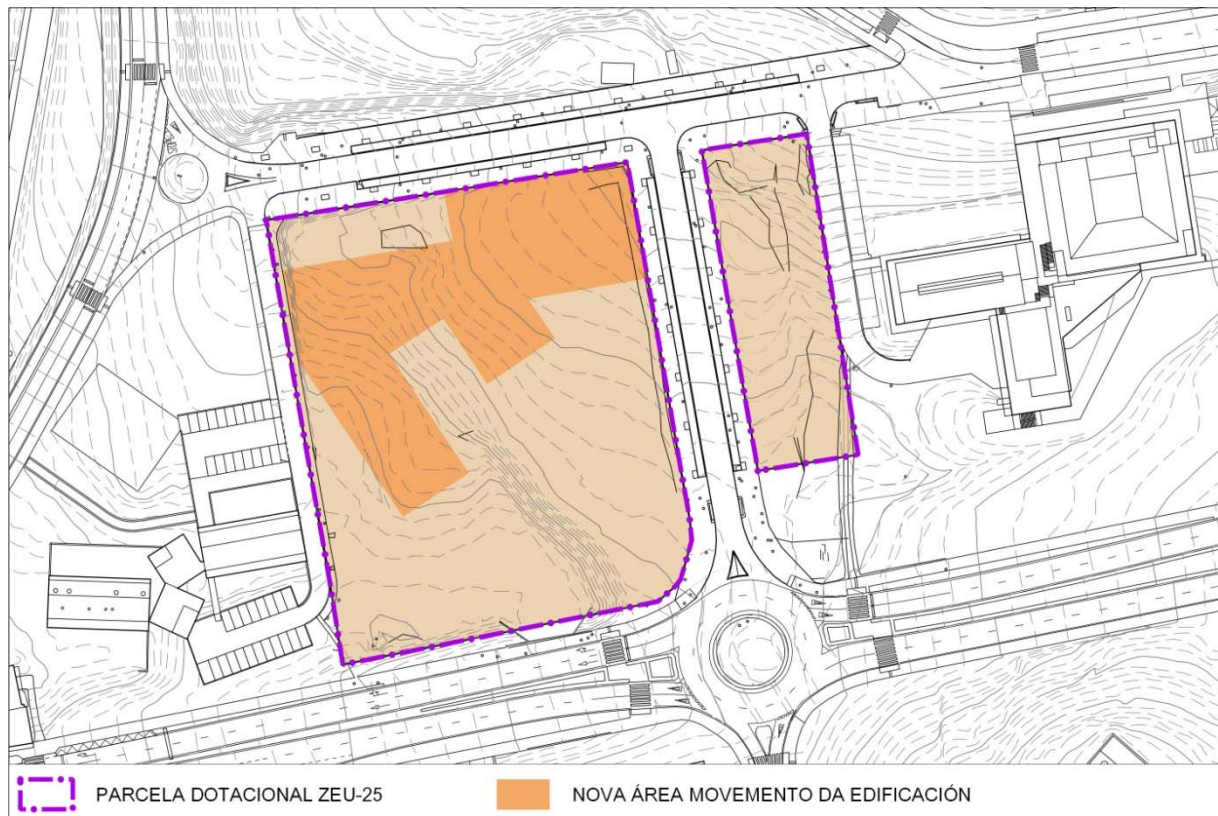
Partindo da extensión superficial das áreas de movemento da edificación das dúas parcelas que compoñen a dotación ZEUA-25, 7.969 m² para a parcela A e 2.362 m² para a parcela B, a ocupación máxima das mesmas en aplicación da normativa urbanística do Plan Especial sería de 7.940 m², dos que 5.578 m² se corresponden á parcela A, o 70%, e 2.362 m² a parcela B, o 100%, o que representaría en conxunto o 76,85% da totalidade das dúas áreas de movemento de edificación.

	SUPERFICIE ÁREA MOVEMENTO NOVA EDIFICACIÓN	SUPERFICIE MÁXIMA OCUPACIÓN	% OCUPACIÓN
PARCELA A	7.969 m ²	5.578 m ²	70,00
PARCELA B	2.362 m ²	2.362 m ²	100,00
TOTAL	10.331 m²	7.940 m²	76,85



A proposta de ordenación establecida no presente Estudo de Detalle parte dunha ocupación de 3.918 m² da área de movemento da parcela A, o que representa o 49,16% da mesma, deixando libre de edificación a parcela B, resultando polo tanto unha ocupación máxima total das dúas áreas de movemento da parcela dotacional ZE-25 do 37,92%.

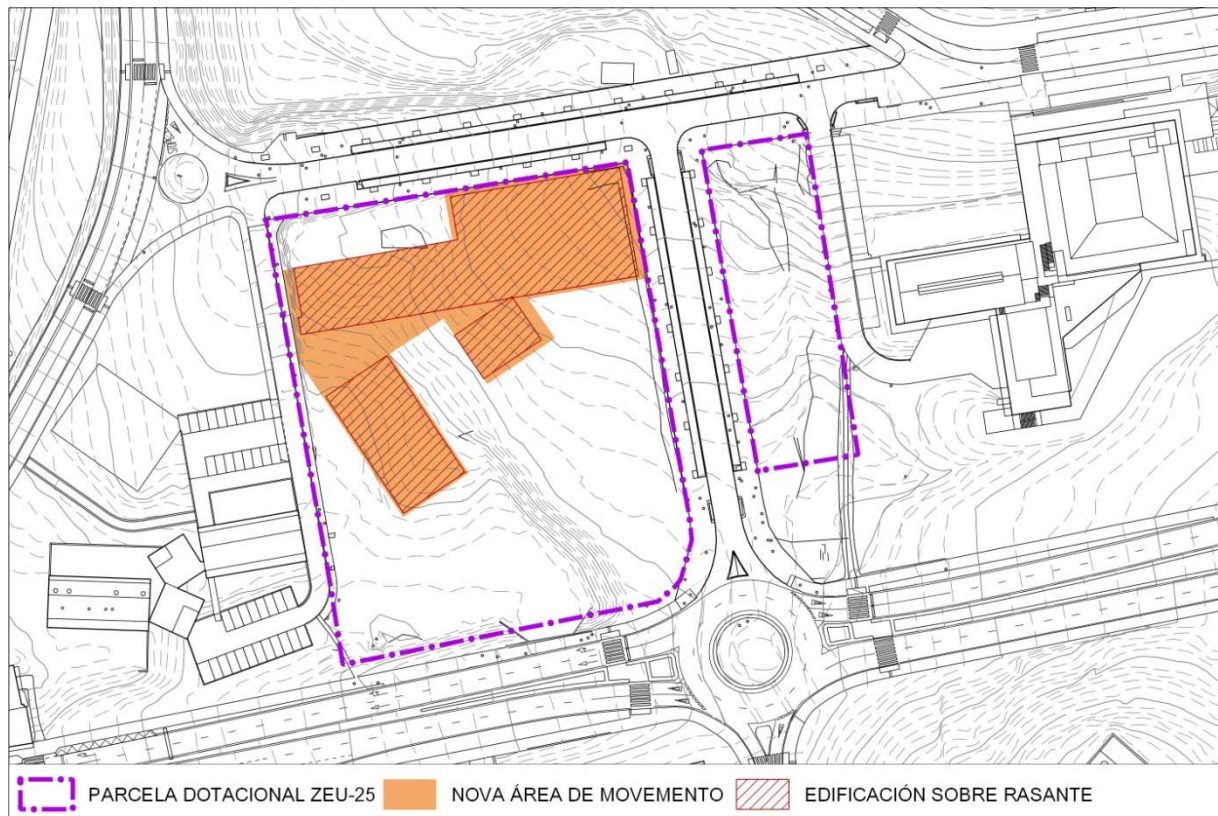
	SUPERFICIE ÁREA MOVIMENTO NOVA EDIFICACIÓN	SUPERFICIE MÁXIMA OCUPACIÓN	% OCUPACIÓN
PARCELA A	7.969 m ²	3.918 m ²	49,16
PARCELA B	2.362 m ²	-	-
TOTAL	10.331 m²	3.193 m²	37,92



Esta proposta de ordenación supón pasar dunha ocupación máxima da área de movemento da parcela A do 70% ao 49,16%, e no conxunto do ámbito da parcela ZE-25, pasar dunha ocupación do 76,85% ao 37,92%, e polo tanto incrementar a zona libre de uso público.

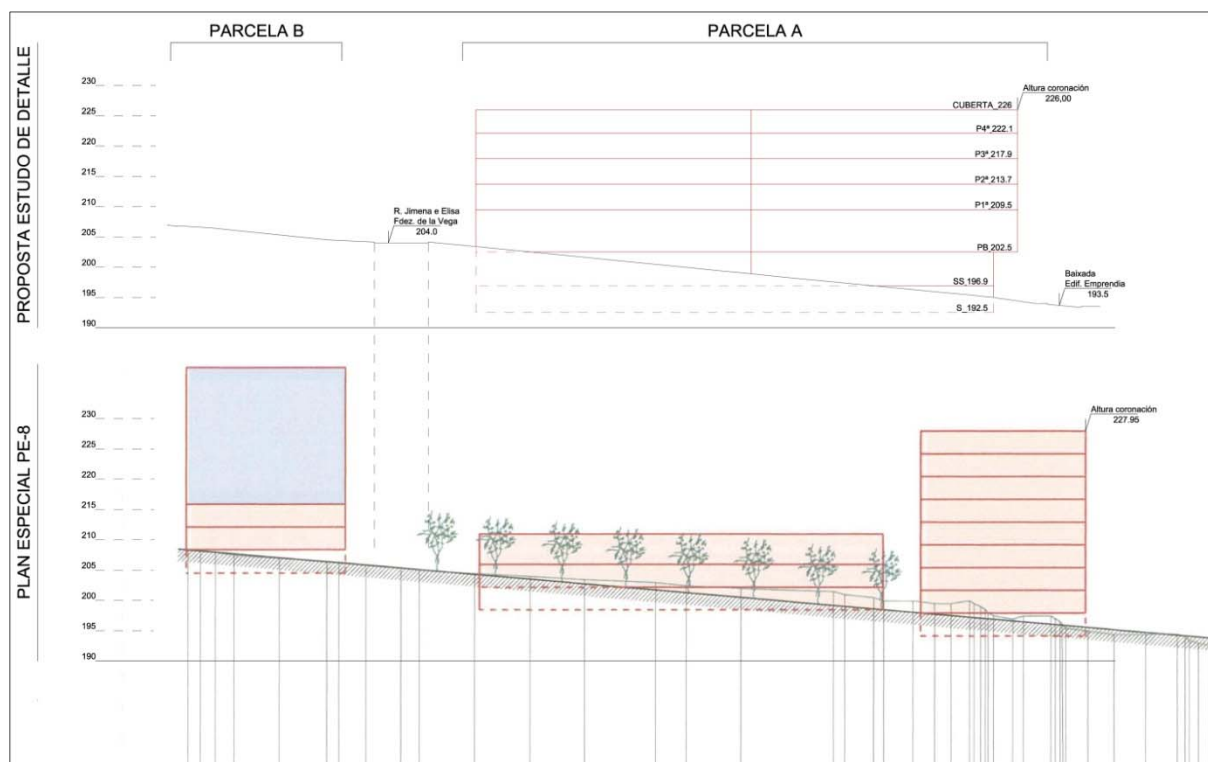
Esta diminución da ocupación acádase coa concentración puntual da nova edificación en dous volumes con ocupacións en plantas de 2357 m² (o 60,15 % da área de movemento) para o Edificio destinado a Aulario, e 723 m² (28,45 % da área de movemento) para o edificio destinado a Prácticas, e altura máxima de edificación sobre rasante en ambos casos de baixo e catro plantas e planta semisoto, por debaixo das nove plantas previstas polo Plan Especial.

EDIFICIO	OCUPACIÓN	% OCUPACIÓN	ALTURA MÁXIMA
Aulario	2357 m ²	60,15 %	B+4
Prácticas	723 m ² .	18,45 %	B+4



Esta disposición permite acadar o obxectivo de ordenación establecido na Memoria de Ordenación do Plan Especial PE-8, referido á necesidade de conxugar cheos e baleiros, volumes baixos e realces puntuais con edificación en altura.

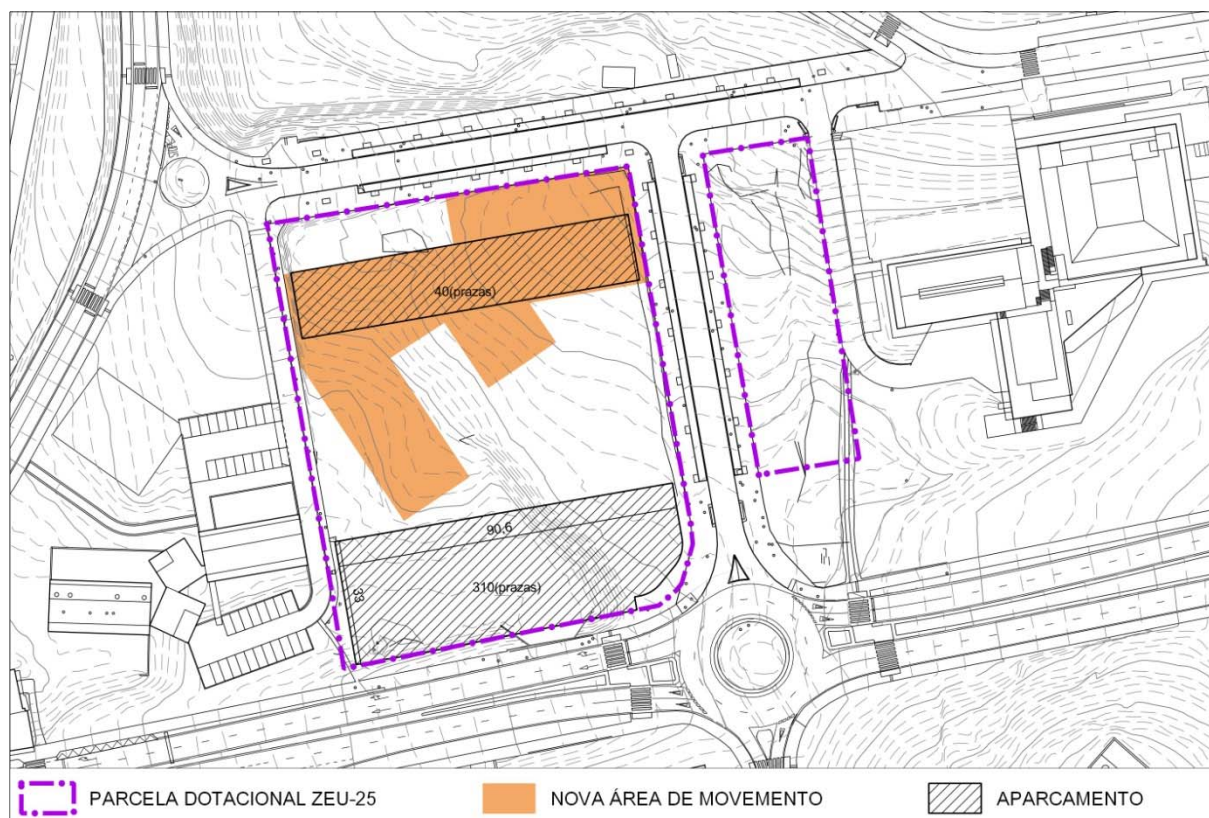
A estes efectos acompáñase comparativa entre as seccións da ordenación establecidas no Plan Especial e as resultantes do presente Estudo de Detalle.



A superficie total construída nos dous volumes non supera a establecida como máxima no Plan Especial para a parcela ZE-25, 12.100 m², desagregado en 8.500 m² no Edificio de Aulario, excluíndo do cómputo a planta soto destinada a aparcamento e servizos técnicos, e 3.600 m² no edificio de Prácticas.

Por outra banda, e conforme ao indicado nas Normas Reguladoras do Plan Especial PE-8, para a parcela ZE-25 establécese que “ao interior da zona de edificación universitaria preverase a execución, en superficie e baixo rasante, dunha dotación de aparcamento dun mínimo de 350 prazas” vinculadas á execución das novas dotacións. Esta cuantificación de aparcamento restrinxido nas Zonas de Edificación Universitaria detállase igualmente na Memoria de Ordenación do Plan Especial, diferenciándose de aqueles outros que poden ter un uso tanto universitario como para uso público.

Neste senso, e ao interior da parcela ZE-25, establécense dúas previsións para esta reserva de aparcamento, unha primeira vinculada ao Edificio de Aulario, na súa planta soto baixo rasante cun máximo de 40 prazas de aparcamento, e ás restantes 310 prazas en superficie e baixo rasante, fora da área de movemento da nova edificación, cunha ocupación en planta de 2.820 m², non superando o estándar de 25 m²/praza que establece como máximo o artigo 117.4 da Normativa Urbanística do vixente Plan Xeral de Ordenación Municipal de Santiago de Compostela, para o uso garaxe-aparcamento de uso colectivo en categoría 2ª e 3ª.



4. CUMPRIMENTO DA LEXISLACIÓN VIXENTE

O artigo 79.2 da LSG establece que os Estudos de Detalle en ningún caso poderán:

- a) Alterar o destino urbanístico do solo.*
- b) Incrementar o aproveitamento urbanístico.*
- c) Reducir as superficies destinadas a viarios, espazos libres ou dotacións públicas.*
- d) Prever a apertura de vías de uso público que non estean previamente contempladas no plan que desenvolvan ou completan.*
- e) Aumentar a ocupación do solo, as alturas máximas edificables ou a intensidade de uso.*
- f) Parcelar o solo.*
- g) Non ter en conta ou infrinxir as demais limitacións que lle impoña o correspondente plan.*
- h) Establecer novos usos e ordenanzas.”.*

Conforme ao anterior, o Estudo de Detalle non altera o destino urbanístico do solo, mantendo a clasificación de solo urbano e a súa cualificación urbanística establecida polo Plan Especial PE-8; non incrementa o aproveitamento urbanístico establecendo en 12.100 m² de superficie construída para a parcela ZEU-25; non reduce a superficie destinada a viario, espazos libres ou dotacións públicas, incrementando en calquera caso a superficie destinada a uso público ao diminuír a ocupación pola nova edificación; non prevé a apertura de vías de uso público que non estean precisamente contempladas no planeamento; non aumenta a ocupación do solo establecido nun máximo do 70% da área de movemento da nova edificación nin as alturas máximas permitidas, senón que as diminúe de xeito significativo; non propón parcelación algunha do solo; axústase ao establecido nas Normas Reguladoras do Plan Especial PE-8; e, por último, non establece novos usos ou ordenanzas diferentes das previstas no planeamento.