

MEMORIA XUSTIFICATIVA

CARPETA 01.MX

PARTE I. MEMORIA INFORMATIVA

MX_01INF

1. Introducción.....	3
2. Situación e ámbito	3
3. Normativa urbanística.....	3
4. Características do ámbito	9
5. Infraestruturas existentes	19
6. Elementos de valor patrimonial.....	21
7. Información catastral	21



PARTE I. MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN

Este plan especial de infraestruturas e dotacións ten por obxecto completar a ordenación da parcela dotacional SU-4, prevista polo PXOM vixente en Santiago de Compostela, establecendo as determinacións da súa ordenación detallada. A parcela forma parte do sistema xeral de equipamentos públicos da cidade, con destino a servizos urbanos e neste momento está xa ocupada en parte polas instalacións do recinto feiral de Amio.

O plan especial vai establecer as medidas necesarias para producir unha axeitada integración dos usos xa implantados cos previstos para o resto da parcela, resolver os problemas que poida xerar a implantación de novos usos no ámbito e garantir a correcta funcionalidade e a accesibilidade universal, tanto no propio ámbito de actuación como na súa contorna.

Para establecer as ditas medidas levouse a cabo o estudo 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

O ámbito de estudo está situado ao nordeste do centro urbano de Santiago, inserida na área empresarial e industrial que aglutina os polígonos do Tambre, de Costa Vella e da Sionlla.

Está delimitado ao norte, pola avenida do Cruceiro da Coruña, e ao sur, pola avenida de Asturias. Ao leste queda delimitado pola rúa de Amio que comparte co polígono de Costa Vella. Polo oeste linda coa denominada rúa da Pena Corveira, en realidade un camiño que a altura da rúa da Travesa da Campiña se adentra no ámbito para desembocar na rúa de Amio, e con outras parcelas de uso industrial, servidas pola avenida da Coruña.

A superficie así delimitada ten unha extensión considerable, preto das 30 Has., e configura unha peza esencial para a futura integración da zona empresarial e industrial dos polígonos coas zonas residencias do norte da cidade.

3. NORMATIVA URBANÍSTICA

O ámbito de ordenación forma parte do sistema xeral de equipamentos públicos da cidade coa denominación SU-4.

O PXOM vixente establece o criterio xeral para a ordenación dos grandes equipamentos da cidade (apartado 2.3.4 da Memoria de ordenación) e establece, entre outros, o seguinte obxectivo concreto en relación co ámbito en estudo:

Culminación da ordenación da Área de Servizos Urbanos de Amio (SU-4) no que se plantea tanto a necesidade de diversificación de usos co obxecto de potenciar a utilización do recinto feiral como para culminar a súa ordenación.

A ordenanza que regula o sistema xeral de equipamentos públicos está contida no artigo 136 do PXOM vixente. O contido íntegro da citada ordenanza é o que se transcribe a continuación:

Artigo 136. Ordenanza de equipamentos públicos

1. Concepto

O sistema de equipamentos comprende as superficies así cualificadas polo plan xeral e polos plans parciais e especiais aprobados e en vigor, con destino a usos e actividades de carácter dotacional.

O Plan xeral relaciona os terreos que forman parte do sistema xeral ou local de equipamento da cidade, indicando o seu carácter público ou privado (cadros números 9 a 16, e 22 a 36 da Memoria do PXOM)

Os equipamentos públicos son os que figuran así cualificados polo plan xeral ou polos plans de desenvolvemento.

Teñen sempre a cualificación xurídica de bens demaniais ou de dominio público, regulándose pola normativa especial aplicable ao dominio público da administración titular.

Os equipamentos de carácter público poden adquirirse pola administración a través de calquera dos procedementos ao efecto habilitados na lexislación do solo para a obtención de dotacións públicas.

2. Usos e actividades

Os equipamentos públicos poderán dedicarse aos seguintes usos e actividades:

- a) Docente e investigación. Centros docentes e de ensino, en todos os seus niveis e para todas as materias obxecto de ensino (educación infantil, primaria, secundaria, ensino especial, ensino profesional, ensino técnico e superior, escolas oficiais), e centros de investigación. Inclúe as instalacións anexas deportivas, culturais, de investigación e outros servizos vinculados á actividade principal.

Inclúe tamén o uso universitario, variante do anterior que se refire especificamente aos equipamentos e actividades de ensino e de investigación da Universidade de Santiago, e ás actividades auxiliares ou complementarias que proporcionen un servizo exclusivo ou preferente á comunidade universitaria (servizos da universidade, comedores universitarios, etc.)

Inclúe tamén as residencias universitarias, cando estean xestionadas pola Universidade ou por outras entidades públicas.

- b) Deportivo. Instalacións destinadas á práctica do deporte, tanto ao aire libre como no interior, incluídos os anexos de servizo, edificacións para espectadores e aparcamentos.
- c) Sanitario e asistencial. Instalacións e servizos sanitarios (ambulatorios, dispensarios, clínicas e centros hospitalarios), de asistencia e de benestar social (garderías, centros de día, residencias de maiores, residencias destinadas a persoas con necesidades especiais).
- d) Sociocultural. Bibliotecas, centros sociais e culturais, museos, auditorios, salas de cultura, salas de reunións, exposicións de interese público e comunitario.
- e) Público-administrativo. Centros ou edificios para servizos da administración pública, do poder lexislativo e do poder xudicial, bombeiros, seguridade, concesionarios de servizos públicos, etc.
- f) Servizos funerarios: cemiterios, tanatorios, crematorios, e servizos análogos e complementarios.
- g) Mercados e abastecemento. Centros para mercado polo miúdo, mercados centrais, centros lóxicos de distribución de mercadorías, e matadoiros.
- h) Calquera outro uso dotacional que a administración considere de interese público.

Ao abeiro deste apartado h) poderán autorizarse actividades ou servizos de interese público que se realicen pola administración en calquera das formas de xestión dos servizos públicos.

Así mesmo, poderán autorizarse actividades ou servizos de interese xeral a realizar por entidades sen ánimo de lucro que consten legalmente declaradas como de utilidade pública, interese autonómico ou concepto análogo, sempre que reúnan os requisitos para a utilización do dominio público en réxime de concesión demanial, concerto ou outro título análogo.

Os terreos e construcións cualificados como equipamento público deberán dedicarse aos concretos usos dotacionais atribuídos polo plan que estableza a súa ordenación detallada.

Non entanto o anterior, en todos os equipamentos públicos que teñan atribuído un uso específico poderase acordar, sen necesidade de seguir o procedemento de modificación do plan, a ampliación ou o cambio de uso, ao abeiro do disposto na lexislación do solo de Galicia (artigo 42.5 LSG)

Os equipamentos públicos cualificados poderán dedicarse directamente a calquera dos usos antes relacionados, previa xustificación da súa necesidade ou conveniencia para o interese xeral, en razón das súas características, funcións sociais e complementariedade, sen necesidade de adoptar o acordo de cambio de uso previsto na Lei do solo de Galicia, nos seguintes supostos:

- Cando o planeamento non lles asigne un uso específico (equipamentos múltiples ou multiuso)

- Cando a ordenanza aplicable ao equipamento permita expresamente a substitución ou intercambio de distintos usos dotacionais, suposto no que poderán dedicarse directamente a calquera dos sinalados na norma que habilita o intercambio.

Os equipamentos públicos que se ordenen a través dun plan especial de infraestruturas e dotacións poderán dedicarse aos usos e actividades de carácter dotacional e interese público que autorice o respectivo plan especial.

En todos os equipamentos admitiranse os usos ou servizos complementarios ou auxiliares que garden relación ou proporcionen servizo aos usuarios da actividade principal (comercial, restauración, oficinas, residencia de persoal, instalacións deportivas, etc.) sempre que o uso principal manteña a súa condición de uso maioritario)

3. Ordenación detallada

Os equipamentos e dotacións regularanse polo disposto na respectiva ordenanza aplicable do plan parcial ou do plan especial que estableza a súa ordenación detallada.

Os equipamentos situados en solo urbano, non remitidos a plan especial, regularanse polo tipo de ordenación da zona na que se empracen, mantendo condicións de composición urbanística acordes coa mesma e respectando, no seu caso, as aliñacións do seu quinceiro e colindantes, cos axustes que sexan necesarios para cumprir a normativa sectorial reguladora da actividade.

Cando pola forma da edificación resulten espazos libres de amplitude suficiente trataranse con xardinería e arborado. Procurarase que a altura da edificación non exceda os 12 metros sobre a cota natural do terreo, agás incrementos puntuais debidamente xustificados.

Os equipamentos e dotacións situadas en solo rústico regularanse polo establecido na lexislación do solo de Galicia, e, de ser o caso, polo respectivo plan especial de dotacións.

Os equipamentos existentes manteranse en todo caso dentro de ordenación, permitíndose, dentro das limitacións da ordenación zonal, a súa ampliación sen superar o 20% da edificación orixinaria.

En cumprimento do esixido pola vixente lexislación do solo de Galicia, os equipamentos incluídos ou adscritos a un sector de solo urbanizable poderán ordenarse a través do plan parcial que estableza a ordenación detallada do solo urbanizable, ou a través dun plan especial de infraestruturas e dotacións.

Todos os equipamentos e dotacións que figuran cualificados e delimitados nos planos de ordenación do Plan xeral poderán ser obxecto dun plan especial de infraestruturas e dotacións, que terá o carácter de non previsto ¹.

4. Condicións aplicables a determinados equipamentos

¹ Inciso corrixido para dar cumprimento ao informe da Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo (III.4.c)

A ordenación do sistema xeral de equipamento deportivo de Cornes (ZD-5) desenvolverase de acordo co establecido nestas normas admitindo a edificación de instalacións deportivas sen sobrepasar os 12 metros de altura.

Os sistema xerais SU-4 (Feiral de Meixonfrío) e SU-3 (Mercagalia), terán o uso propio de servizos urbanos na súa categoría de mercados e abastecemento, admitindo os complementarios de administrativo, sanitario-asistencial, docente, garaxe-aparcamento, así como os de instalacións comerciais e de distribución vinculados ao uso global de servizos urbanos.

O sistema xeral de equipamento deportivo de Poza de Bar (EU-11) desenvolverase mediante o Plan especial de ordenación do Campus Universitario PE-8R.

O sistema local de equipamento sanitario S-9 poderá ampliarse cun pequeno pavillón sobre a terraza existente, mantendo as liñas xerais da arquitectura do inmovible respecto da altura de cornixa e aliñación co perímetro exterior da balaustrada.

5. Dotación de aparcadoiro

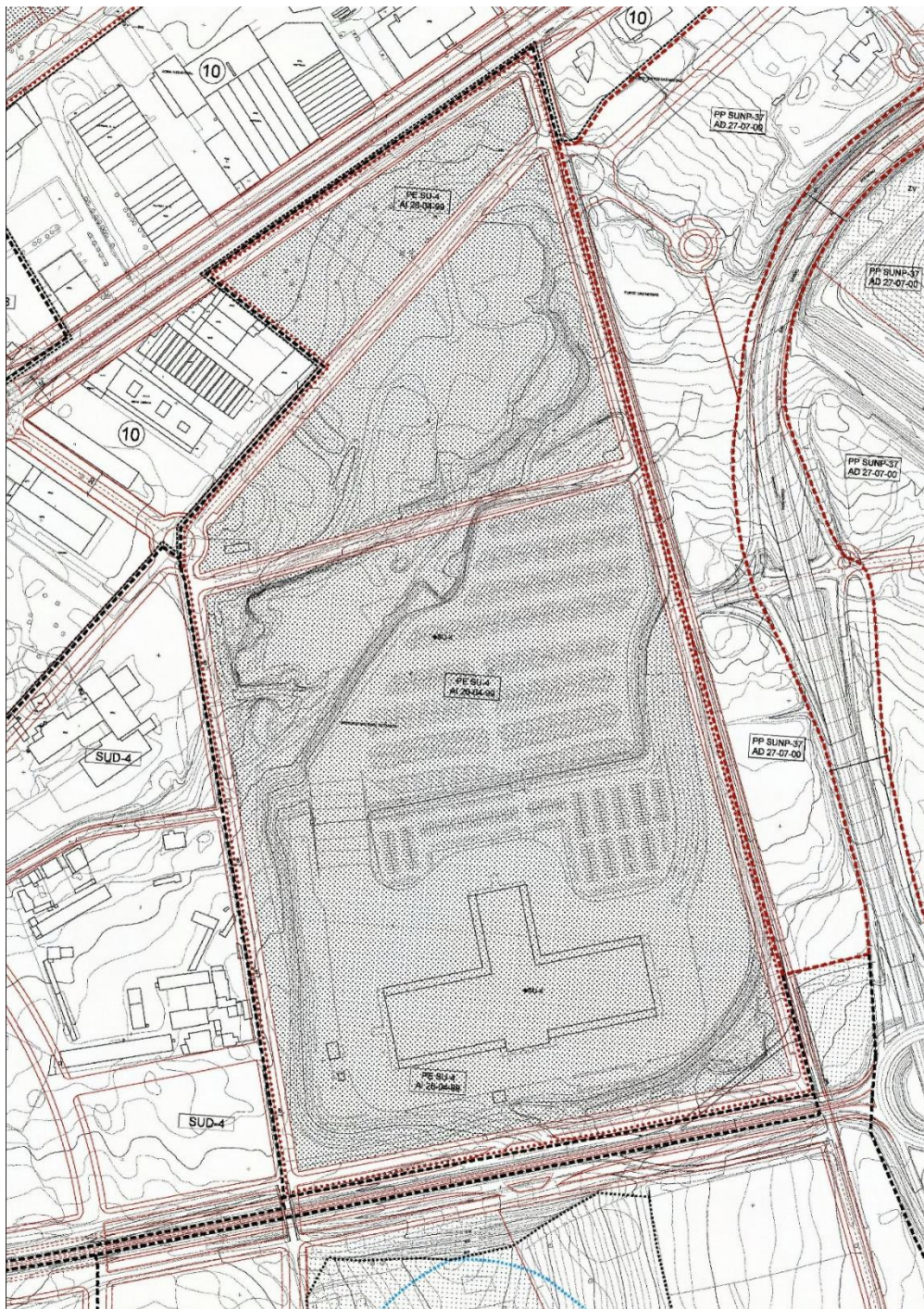
Para a implantación dos usos dotacionais esixírase a dotación mínima de 1 praza de aparcadoiro por cada 100 m² construídos.

Esta dotación non será esixible cando se trate de edificacións xa existentes en zonas consolidadas e se acredite a imposibilidade ou especial dificultade de situar as prazas dentro da parcela.

En todo caso, a implantación ou ampliación dos equipamentos públicos deberá acompañarse dun estudo específico da mobilidade que analice as necesidades e demandas específicas do uso proxectado (estimación de afluencia de vehículos para traballadores e usuarios, prazas de aparcadoiro estimadas en función da afluencia...) indicando, no seu caso, as medidas precisas para mitigar o impacto no tráfico producido pola implantación do uso dotacional (accesos e dotación de prazas suficiente para o uso previsto, implantación de transporte colectivo de empresa, convenio con aparcadoiros na zona...) e para garantir unha mobilidade urbana sostible na zona de implantación. O dito estudo poderá xustificar a esixencia dunha dotación mínima diferente da establecida como norma xeral, que poderá ser maior ou menor, en función do resultado deste estudo.

O ámbito do SU-4 foi cualificado como parte do sistema de dotacións públicas da cidade polo PXOU anterior, o do ano 89, que o clasificou como solo urbanizable. A dita clasificación mantense no PXOM hoxe vixente, se ben o ámbito non está adscrito a ningún solo urbanizable para o seu desenvolvemento, xa que foi obtido por expropiación en desenvolvemento do PXOU anterior e hoxe é xa de titularidade municipal na súa totalidade.

O plan xeral prevé o seu desenvolvemento a través dun plan especial, e remite ao que tiña iniciada a súa tramitación no momento de aprobarse o PXOM. Dado o tempo transcorrido e os cambios normativos acaecidos elabórase un novo plan especial de infraestruturas e dotacións, atendendo a situación actual dos terreos e tendo en conta as previsións contidas no propio PXOM. En coherencia co anterior tramítase este plan especial como un plan especial previsto polo PXOM vixente.



4. CARACTERÍSTICAS DO ÁMBITO

O ámbito delimitado polo PXOM para o desenvolvemento do plan especial comprende unha superficie total de 289.556 m², toda ela de titularidade municipal se ben os terreos presentan un grao de desenvolvemento desigual.

Unha parte do ámbito está xa executada e en uso desde o ano 1998 (zona sur) mentres que a outra parte (zona norte) mantén basicamente a configuración natural dos terreos, agás pequenas actuacións puntuais de acondicionamento mínimo, para usos concretos vinculados a distintos servizos municipais.



A zona sur: o recinto feiral de Amio e o parque da Campiña

O recinto feiral

A parte xa ocupada e en uso correspóndese co que denominaremos o recinto feiral de Amio, que constitúe un complexo formado por dúas grandes explanadas horizontais situadas, na cota 312 m. a inferior, e na cota 319 m. a superior, é dicir, cunha diferenza de nivel entre elas de 7 m.

Na plataforma inferior está o edificio do Mercado de Gando propiamente dito e outras construcións menores situadas na banda oeste destinadas a usos auxiliares ou complementarios do mercado (centro de lavado e desinfección, lazareto, depósito de lixo do mercado, pulpeiras...). Tamén hai un edificio destinado a oficinas que alberga ou albergou nalgún momento, a xulgar polos rótulos que ostenta o edificio, as sedes de *Tenera Gallega* e *Tralusa*.



O edificio principal, en forma de cruz, está composto por tres naves comunicadas entre si, co edificio de servizos na zona central.

Este edificio, ademais de acoller as actividades gandeiras propias da súa orixe como Mercado Nacional de Gando, que se desenvolven todos os mércores, acondicionouse para poder albergar outras actividades de carácter feiral, recreativo ou cultural.

A nave A, dedicada a actividade feiral ocupa una superficie de 4.452 m² útiles (53x84).

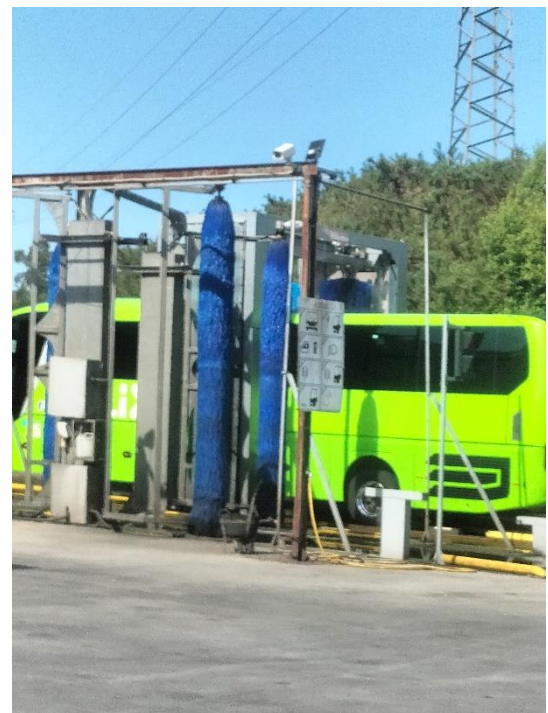
A nave B conta cunha superficie de 2.856 m² (34x84) e a nave C, a máis grande do recinto, ocupa 6.120 m² (53x115'5).

A superficie total do edificio de servizos é de 2.668 m², distribuída en dúas plantas. Inclúe un vestíbulo de 160 m², con altura ata a cuberta, comunicado coa cafetería-restaurante, que ocupa unha superficie de 300 m².

A planta superior conta cunha zona de visitas de 520 m², un salón de actos de 222 m² e unha sala de xuntas de 100 m².



A plataforma superior parece estar, porén, especializada como zona de servizo para vehículos de transporte colectivo. Conta con amplas zonas de aparcadoiro, dársenas tipo lúa, zona de limpeza, taller de reparación e gasoleira. A maior parte dos vehículos estacionados pertencen a empresa Monbús, aínda que se poden ver estacionados vehículos doutras empresas.



Unha parte desta plataforma úsase, neste momento, como zona de depósito dos autobuses urbanos fóra de servizo.



O parque da Campiña

Chamamos deste modo á porción de terreos que desde o límite do recinto feiral chegan ao bordo da avenida de Asturias e que están acondicionados como un pequeno parque lineal. Conforman un itinerario peonil e ciclista que foi integrado no denominado Xiro dos Montes.



A zona norte: a zona pendente de desenvolver

Esta zona mantén basicamente a súa configuración orixinal se ben quedou totalmente desligada da zona sur como consecuencia das grandes explanacións levadas a cabo coa execución do mercado de gando, que provocan un corte abrupto do terreo na zona de contacto entre ambas.

A zona norte está formada por dúas parcelas catastrais diferentes, con referencias catastrais 15079A50500223 e 15079A50701197.

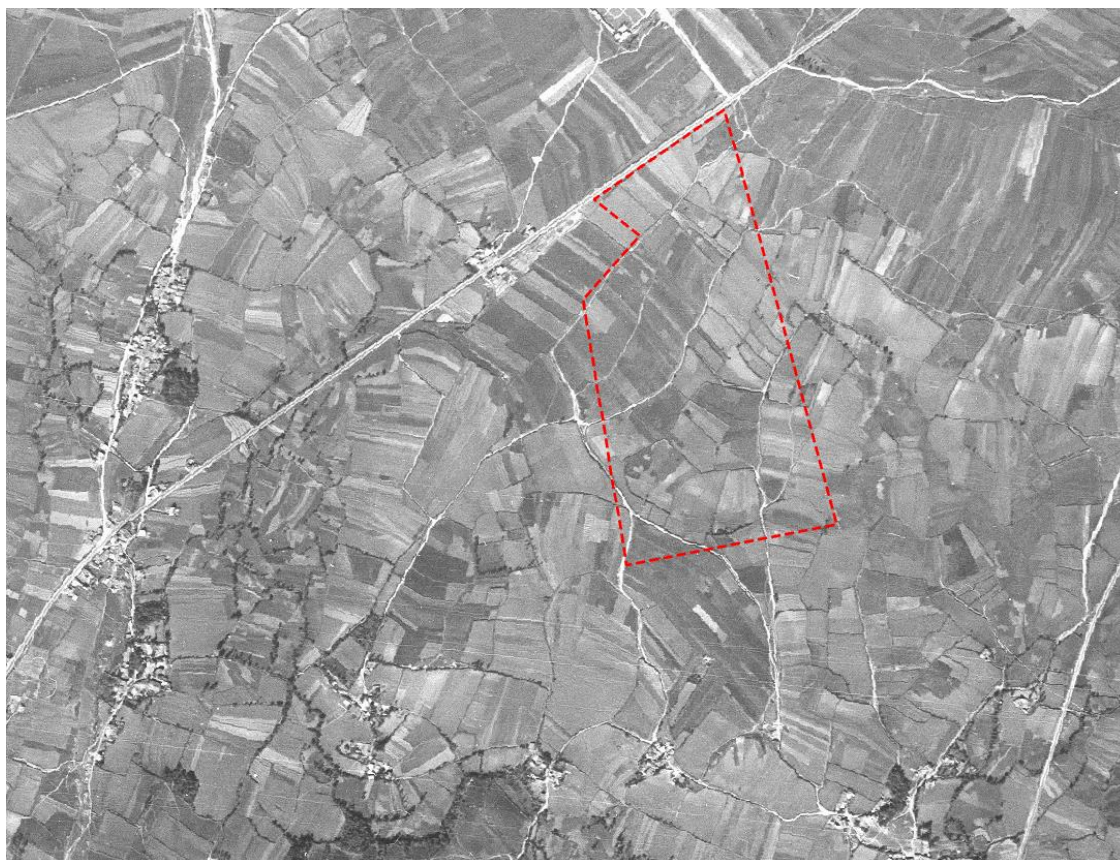


Parcela con referencia catastral 15079A50500223.

A parcela situada máis ao norte ten unha superficie de 21.422 m². Dá fronte en toda a súa extensión á avenida do Cruceiro da Coruña, polo que está chamada a configurar a fachada representativa do complexo de servizos urbanos de Amio.

Polo sur queda delimitada por un tramo do camiño que comunicaba os núcleos de Mallou, Piñeiro e Amio con Boisaca. Neste tramo o camiño aínda mantén o seu trazado orixinal, se ben o proceso de concentración parcelaria levada a cabo na zona, alterou profundamente a traza camiñeira tradicional que enlazaba estes núcleos entre si.

A seguinte imaxe mostra a situación en 1946, antes de que o proceso de concentración parcelaria substituíse os camiños tradicionais polas actuais pistas.



Este camiño está hoxe practicamente en desuso, aínda que segue a dar servizo á parte posterior das naves industrias que dan fronte á avenida do Cruceiro da Coruña.



Ao leste discorre a rúa de Amio, na que se concentran os puntos de acceso ás distintas plataformas que configuran o conxunto do complexo dotacional SU-4 e ao oeste linda co tramo de naves do solo urbano de uso industrial da avenida do Cruceiro da Coruña.

Na actualidade está sen ocupar, agás unha pequena porción que se habilitou como aparcadoiro, con capacidade inicial para unhas 30 prazas, con acceso desde avenida do Cruceiro da Coruña.

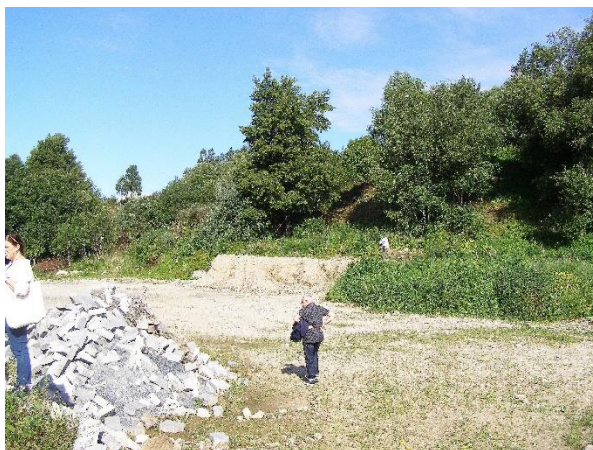
O resto da parcela está sen acondicionar e sen uso específico, se ben unha parte, con acceso desde a rúa de Amio parece estar destinándose a depósito de broza e restos de poda para compostaxe, entendemos que do Servizo Municipal de Parques e Xardíns.



Parcela con referencia catastral 15079A50709000

Esta segunda peza constitúe a franxa central do ámbito e acada unha superficie total de 78.502 m². Esta cuberta de vexetación, basicamente monte baixo, breixeiras e xesteiras, con algún exemplar arbóreo (carballos, sabugueiros...) principalmente bordeando a traza dos antigos camiños. Neste momento resulta practicamente inaccesible, agás nalgunha zona do bordo.

Ten unha zona acondicionada na parte oeste da parcela, como unha plataforma que está utilizando o Servizo de Vías e Obras Municipal para acopio de materiais de obra. Esta zona está valada e ten o seu acceso principal desde a travesa da Campiña, na zona que conflúe coa pista que prolonga a rúa da Pena Corveira, na zona na que conflúan varios dos antigos camiños.



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 rúa de Amio, que define o linde leste do ámbito é, neste momento o eixo vertebrador de toda a área de servizos SU-4 . Esta rúa conta xa con todos os servizos urbanos na beira en contacto co polígono de Costa Vella, polo que non se prevén problemas de acometida ás redes de servizo existentes.

Queda pendente, en todo caso, o remate desta rúa na beira de contacto co ámbito SU-4, sendo imprescindible e urxente a dotación dunha beirarrúa axeitada, que garanta certa continuidade dos itinerarios peonís na zona, hoxe practicamente inexistentes.



O ámbito está atravesado en dirección leste-oeste por un tendido eléctrico de alta tensión que desde a estación de Mesón do Vento vai cara á subestación Santiago Norte (S. Caetano).

O soterramento da dita liña de alta tensión era unha das previsións do PXOU anterior, do ano 89, que non chegou a executarse.

O PXOM vixente mantén a dita previsión (apartado 2.2.3 da Memoria de ordenación):

L.A.T. Mesón do Vento-Santiago

Constitúe a alimentación polo norte da cidade. Desta liña de Alta Tensión de 66 KV prevese a alimentación da nova subestación de Formarís. Proxéctase a retirada e soterramento de parte da liña entre Finsa e San Caetano, aproveitando parcialmente a canalización xa executada entre San Caetano e San Lázaro.

O soterramento desta L.A.T. constitúe, polo tanto, unha condición necesaria para o desenvolvemento do PEID SU-4.



6. ELEMENTOS DE VALOR PATRIMONIAL

Non existen dentro do ámbito elementos catalogados, nin consta a existencia de ningún elemento de valor cultural, etnográfico, histórico, arquitectónico ou arqueolóxico que xustifique a creación dun catálogo específico para o ámbito do PEID.

Fóra xa do ámbito, ao outro lado da avenida de Asturias está o Castro de Picou, en Piñeiro (GA15078045). Ningún dos ámbitos de protección e amortecemento deste xacemento incide no ámbito do estudo.



7. INFORMACIÓN CATASTRAL

Como xa dixemos, a totalidade do ámbito delimitado para o desenvolvemento do PEID SU-4 é de titularidade pública municipal. O conxunto dos terreos foi obtido por expropiación.

O ámbito está formado polas seguintes parcelas catastrais:

Parcela con referencia catastral 15079A50500223

Está situada entre a avenida do Cruceiro da Coruña e o camiño que prolonga a rúa da Pena Corveira, ao sur. Ten unha superficie de 21.422 m².

Parcela con referencia catastral 15079A50701197

Está situada ao sur da anterior, camiño público polo medio. Linda ao norte co citado camiño e ao sur cos terreos que configuran o recinto feiral. Ten unha superficie de 78.502 m².

Parcela con referencia catastral 15079A50709000

Esta parcela correspóndese co ámbito do recinto feiral propiamente dito, composto por dúas extensas explanadas cunha superficie conxunta de 155.602 m².

Se ben a parcela é de titularidade municipal a súa explotación está en concesión administrativa á empresa de transportes MONFOBUS S.L que ostenta un dereito de explotación sobre o 100% da parcela. O período de 25 anos desde o inicio da súa explotación remataría no ano 2023.

O resto de terreos, ata acadar os 289.556 m² que configuran o ámbito delimitado, forman parte do denominado parque lineal da Campiña que se desenvolve na beira norte da avenida de Asturias.

Conexións exteriores

Para garantir a correcta integración do sector, desde o punto de vista da mobilidade e da accesibilidade universal sería conveniente considerar a ampliación do camiño que define o linde oeste da rúa da Pena Corveira.

Os terreos están destinados a sistema viario e incluídos no ámbito do Plan parcial SUD-4 de Amio, que xa conta con aprobación definitiva.

A aprobación do PEID habilitaría, no seu caso, para a súa obtención anticipada, no suposto que as súas previsións se executaran con anterioridade ao desenvolvemento do SUD-4.

RELACIÓN DE PARCELAS CATASTRAIS AFECTADAS	
INCLUÍDAS NO ÁMBITO DO PEID	15079A50500223
	15079A50701197
	15079A50709000
POSIBLES CONEXIÓNS EXTERIORES AO ÁMBITO	15079A507001310000FI
	15079A507001290000FJ
	002502100NH35B0001QW

Santiago de Compostela
A xefa da Sección de Planeamento do Concello
Asinado electronicamente