FERNANDO ARTEAGA ROS
Arquitecto

Modificación Puntual del Plan Parcial del SUNP-22

BORRADOR MODIFICACIÓN PUNTUAL

manzana 16

Avenida Montevideo con Plaza Andrés do Barro

SUNP – 22, Castro de Abaixo, Santiago de Compostela

Peticionario:
EMAC Proyectos y Obras S.L.

Arquitecto:
Fernando Arteaga Ros

Fecha:
14 noviembre 2017

c/ Madre de Dios 28016 Madrid. T 91-3592238 / 609-000192 artri@artri.e.telefonica.net

FERNANDO ARTEAGA ROS
Arquitecto

ÍNDICE:

1. INTRODUCIÓN, DATOS, ANTECEDENTES Y MARCO NORMATIVO.....

1.1.Promotor y redactor .....

1.2. Antecedentes.....

1.3. Contenido del documento

1.4. Tramitación de la Modificación del PP.....

1.5. Ámbito y objeto de la Modificación Puntual

1.6. Objetivos de la Modificación Puntual

1.7. Justificación de la procedencia, conveniencia y oportunidad de la redacción de la Modificación Puntual del Plan Parcial.

1.8. Subsidiaridad del PGOM de Santiago y del Plan Parcial con respecto a la modificación del Plan Parcial.

2. PROPUESTA .....

2.1. Delimitación del ámbito de la modificación.

2.2. Alcance y contenido de la modificación:

2.2.1. Identificación de los aspectos a definir y Objetivos de la Modificación

2.2.2. Descripción de la Propuesta.

2.2.3. Justificación Urbanística de la Propuesta.

2.2.4. Cuadro Justificativo del Aprovechamiento.

2.3. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PLAN.....

3. PLANOS

PLANOS INFORMACIÓN:

I-01. Situación y Emplazamiento
I-02. Ámbito
I-03. Topográfico
I-04. Catastral
I-05. Plano Ordenación Urbanística
I-06 Plan Parcial vigente. Plano Ordenación
I-07 Plan Parcial vigente. Sección Longitudinal
I-08 Fotografías estado actual.

PLANOS ORDENACIÓN:

O-01. Propuesta. Alineación y Parcelación
O-02. Superposición nueva ordenación sobre Plan Parcial
O-03. Ocupación por niveles. Planta Sótano.
O-04. Ocupación por niveles. Planta Baja.
O-05. Ocupación por niveles. Planta Primera.
O-06. Ocupación por niveles. Planta Segunda.
O-07. Ocupación por niveles. Planta Cubierta.
O-08. Sección Longitudinal.

c/ Madre de Dios 28016 Madrid. T 91-3592238 / 609-000192 artri@artri.e.telefonica.net

FERNANDO ARTEAGA ROS
Arquitecto

1 INTRODUCCIÓN, DATOS, ANTECEDENTES Y MARCO NORMATIVO:

1.1 Promotor y Redactor:

El presente documento se redacta por encargo de la sociedad mercantil, **EMAC PROYECTOS Y OBRAS S.L.**, con domicilio en Rúa das Hedras, nº 4, 1ºF Parque Empresarial Novo Milladoiro, 15.895, Ames - A Coruña, y C.I.F.: B-70076757. Representada por D. Emilio Mato Íñiguez con DNI 33.269.648-X.

EMAC Proyectos y Obras S.L. tiene una opción de compra sobre los terrenos de dicha manzana y cuenta con autorización expresa de los propietarios de los mismos para tramitar la presente Modificación Puntual del Plan Parcial.

El redactor del presente documento es Fernando Arteaga Ros, arquitecto colegiado COAM 12.045 y habilitado COAG 10.225, con DNI 36.079.905-N.

1.2 Antecedentes:

Los antecedentes de este Documento de Modificación Puntual del Plan Parcial del Suelo Urbanizable no Programado número 22 (SUNP-22) Castro de Abaixo, en el ámbito de la Manzana 16, son los siguientes:

1. La Revisión del Plan General de Ordenación Municipal del Ayuntamiento de Santiago de Compostela (en adelante PGOM), fue aprobado definitivamente por Orden de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Transportes (En la actualidad Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras), el 1 de septiembre de 2.008.

2. El anterior y revisado planeamiento general de 1.990, delimitaba un sector de suelo urbanizable no Programado denominado SUNP-22 CASTRO DE ABAIXO, que fue desenvuelto a través de un Plan Parcial cuya aprobación definitiva es de fecha de 30 de junio de 2.003.

3. No obstante, la "Disposición Transitoria Tercera. Suelo Urbanizable no Programado" del vigente PGOM, establece el siguiente:

"Los ámbitos clasificados como suelo urbanizable no programado por el Plan General que ahora se revisa, que cuentan con Plan Parcial o Plan de Sectorización, aprobado o en tramitación, con la clasificación de suelo urbanizable delimitado, seguirán desarrollándose según sus determinaciones, por lo que el presente Plan General se remite a los documentos respectivos para cada ámbito, respetando sus ordenanzas urbanísticas, normas de edificación, trazados y demás determinaciones gráficas recogidas nos planos de ordenación-entendiéndose que su reproducción nos planos de ordenación del Plan General no alteran aquellas determinaciones-salvo en los casos explícitamente relacionados en esta Disposición".

4. En relación al SUNP-22, el PGOM no establece ninguna condición especial ni modificación, por lo que se remite íntegramente a lo dispuesto en el indicado Plan Parcial, para el referido ámbito.

5. El Plan Parcial establecía como sistema de actuación para el desarrollo el de Expropiación, cuya gestión indirecta la encomendó el Excmo. Ayuntamiento de Santiago de Compostela a EMUVISSA (Empresa Municipal de Vivenda e Solo de Santiago, S.A.), por acuerdo plenario de fecha de 29 de marzo de 2.001, designándola cómo beneficiaria de la misma, y estando prevista la futura ejecución de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

6. Con fechas de 1 de agosto de 2.003 y 21 de junio de 2.004, la Comisión de Gobierno y la Xunta de Gobierno Local acordaron, respectivamente, la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y Expropiación del SUNP-22 redactados por EMUVISSA, y con fecha de 16 de noviembre de 2004, se iniciaron las obras de urbanización por parte de la empresa COMSA, S.A., adjudicataria de las mismas tras el correspondiente proceso de licitación pública. En la actualidad el sector se encuentra completamente urbanizado, además de estar construidas y entregadas el 95% de las viviendas.

7. El Pleno de la Corporación del Ayuntamiento, en la sesión ordinaria que tuvo lugar el día 26 de junio de 2.008, aprobó definitivamente un estudio de detalle de la Manzana 16 del suelo urbanizable no programado número 22 (SUNP-22) de Castro de Abaixo, redactado por EMUVISSA.

   Con este documento redactado a instancia de EMUVISSA (propietaria en aquel momento de 4 de las 7 parcelas) se pretendía dar una solución global al conjunto de las parcelas que conforman la manzana, fijando la solución de garaje mancomunado en planta sótano, modificándose para ello la alineación y ocupación de la planta sótano con circunstancias y justificación similares a las actuales.

8. El Pleno de la Corporación del Ayuntamiento en la sesión ordinaria que tuvo lugar el día 27 de diciembre de 2012 aprobó definitivamente una Modificación del Plan Parcial del Suelo Urbanizable no Programado número 22 (SUNP-22) de Castro de Abaixo en el ámbito de la Manzana 16.

   Con este documento redactado por los arquitectos Álvaro Fernandez Carballada y Beatriz Aneiros Filgueira a petición de Santiago Sur Galicia S.L. (empresa propietaria en ese momento de la totalidad de los terrenos del ámbito), y en el que se proponía la reorganización de los espacios libres de las parcelas de forma que fuese posible la solución de localizar las plazas de aparcamiento de las viviendas en el espacio libre privado de las mismas, atendiendo a la supuesta inviabilidad económica de la construcción de las plazas en planta sótano dada la condición de viviendas de protección de las mismas.

   Este documento invalidaba el Estudio de Detalle aprobado anteriormente.

Actualmente y dadas las actuales circunstancias económicas y de mercado, por parte de los nuevos gestores de este suelo se pretende recuperar la solución de garaje en planta sótano mancomunado para las viviendas por considerarlo la solución más adecuada y racional para las mismas y se pretende además solucionar las cubiertas de las viviendas con cubierta plana y solución de ático, con las condiciones que ya recoge el PGOM , siendo para ello necesario la modificación de la alineación de la planta sótano y otras modificaciones.

9. A tal fin con fecha 20 noviembre 2015 se presentó ante el Concello Estudio de Detalle mediante el cual se describían las soluciones propuestas y con fecha 12 enero 2016 en el informe al mismo de la Jefa de sección de planeamiento se estima que las propuestas presentadas en el documento son "*ajustadas y se estiman correctas desde el punto de vista de mejorar la ordenación del conjunto"* pero que la modificación , para "mayor seguridad jurídica" se debería de tramitar como Modificación Puntual de Plan Parcial.

1.3 Contenido del documento

La documentación de la presente modificación del Plan Parcial incluye los aspectos necesarios para reflejar sus determinaciones. En este sentido al tratarse de una Modificación de un planeamiento en vigor, en todos los aspectos que no sean modificados en este documento (la mayor parte) será de aplicación lo establecido en el mismo.

Hay que tener en cuenta que el presente documento modifica un aspecto tan especifico de la ordenación del ámbito que adquiere la consideración de complementario del Plan Parcial, por lo que se mantiene en vigor la práctica totalidad del Plan Parcial aprobado.

El contenido de los Planes Parciales se encuentra regulado en Decreto 143/2016 de 22 de septiembre "Reglamento de la Ley 2/2016 del suelo de Galicia en su Sección 2ª "Planes Parciales" artículos 161 al 176.

En este caso al tratarse de una modificación puntual del mismo, únicamente se incluyen los aspectos del Plan Parcial que se modifican, en la memoria como en los planos.

La Ley 2/2016 de 10 de febrero, del suelo de Galicia, integra el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico con la Evaluación Impacto Ambiental (en adelante EIA), atendiendo a los requerimientos de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.
Para su tramitación se ha elaborado un documento adjunto denominado Documento Evaluación Ambiental al que para su tramitación se adjuntará este este documento borrador de la modificación del plan Parcial.

FERNANDO ARTEAGA ROS
Arquitecto

1.4 Tramitación de la modificación del Plan Parcial

Se aplicará el contenido de la Ley del Suelo de Galicia 2/2016, de 10 de febrero, que establece la necesidad de someter a la Evaluación Ambiental Estratégica los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico.

En este caso en el art. 46 de dicha Ley se establece que deberá tramitarse la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada que según el art. 75.2 por lo que previamente al inicio de la modificación del Plan Parcial planteada seguirá la siguiente tramitación:

1. El promotor remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, a la que acompañará el borrador del plan y el documento ambiental estratégico, con el contenido establecido en la legislación vigente.
2. El órgano ambiental, en el plazo de dos meses, a contar desde la recepción de la documentación completa, formulará el informe ambiental estratégico, tras identificar y consultar a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas por plazo de dos meses.
3. El órgano ambiental, habida cuenta del resultado de las consultas, determinará en el informe ambiental estratégico si el plan tiene o no efectos significativos en el medio. En caso de no prever efectos significativos, el plan podrá aprobarse en los términos que el propio informe establezca.
4. El informe ambiental estratégico se remitirá en el plazo de quince días hábiles para su publicación en el Diario Oficial de Galicia y en la sede electrónica del órgano ambiental.

A continuación, se continuará con la tramitación de la modificación del Plan Parcial con el siguiente procedimiento:

5. El órgano municipal competente procederá a su aprobación inicial y lo someterá a información pública como mínimo durante dos meses, mediante anuncio que se publicará en el Diario Oficial de Galicia y en uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia. Asimismo, se notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados.

6. Durante el mismo tiempo en el que se realiza el trámite de información pública, la Administración municipal deberá recabar de las administraciones públicas competentes los informes sectoriales y consultas que resulten preceptivos. Los informes sectoriales autonómicos habrán de ser emitidos en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable.

7. Los servicios jurídicos y técnicos municipales deberán emitir informe respecto a la integridad documental del expediente, las actuaciones administrativas realizadas, la calidad técnica de la ordenación proyectada y la conformidad del plan con la legislación vigente.

8. Cumplimentados los trámites señalados en los apartados precedentes, el ayuntamiento procederá a su aprobación definitiva.

1.5 Ámbito de la Modificación Puntual

Manzana 16, Sector SUNP-22 Castro de Abaixo, Concello de Santiago de Compostela. Es decir, el ámbito es una de las 21 manzanas del SUNP-22, ámbito que está aprobado con la obra de urbanización ejecutada desde hace 10 años y de las 288 viviendas previstas todas ejecutadas salvo las 7 de esta manzana.

El SUNP-22 se encuentra situado en el límite Oeste de la ciudad de Santiago de Compostela, enmarcado por su frente Norte-Noroeste con la Rúa de Volta do Castro; en su frente Norte-Noreste con parte de los terrenos que configuran el SUNP 23 y parte de los terrenos del Sistema General del parque lineal PU-12, por último, el ámbito se ve limitado en su frente Sur por el periférico que forma el trazado de la Avenida de Antonio Fraguas.

La manzana que nos ocupa está situada en la zona Suroeste de este sector de suelo, en la confluencia entre la Avenida de Montevideo y la Plaza de Andrés Do Barro contando con acceso desde las mismas, así como desde la calle peatonal posterior.

En planos anexos se define gráficamente el ámbito de la Modificación.

1.6 Objetivo de la Modificación Puntual:

La Modificación puntual de Plan Parcial tiene por objeto posibilitar el cumplimiento de los estándares exigidos de plazas de aparcamiento por vivienda por lo que a través de la alteración del planeamiento de desarrollo se adoptan soluciones para su ubicación en planta sótano de forma mancomunada, ajustando las alineaciones y rasantes, redimensionando la superficie de las parcelas y ordenando los volúmenes y además se concretan las condiciones estéticas que debe cumplir la edificación de la manzana 16 con los siguientes objetivos concretos:

- Permitir la ubicación y su acceso de un aparcamiento en sótano mancomunado con las dimensiones necesarias y suficientes para permitir su correcto uso, ocupando para ello la totalidad de la parcela bajo rasante.

- Redefinir y ajustar la división de parcelas establecida como consecuencia de la incorporación de la rampa del garaje común, estableciendo un ancho mínimo de 5,5 m.
- Conseguir una imagen homogénea de la actuación incorporando la solución de cubierta plana y ático en las viviendas y ajustando los escalonamientos de las mismas.

En planos anexos se define gráficamente el ámbito de la Modificación.

1.7 Justificación de la procedencia, conveniencia y oportunidad de la redacción de la Modificación del Plan Parcial.

La Ley 2/2016 de 10 de febrero, del suelo de Galicia,), en su artículo 94, en su artículo 83 referente a la modificación de los planes, establece:

Artículo 83. **Modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico**

1. *Cualquier modificación del planeamiento urbanístico habrá de fundamentarse en razones de interés público debidamente justificadas.*

2. *La alteración del contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico podrá llevarse a cabo mediante la revisión de ellos o mediante la modificación de alguno de sus elementos.*

3. *Se entiende por revisión del planeamiento general la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto, por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación o el agotamiento de su capacidad.*

4. *En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración implicase cambios en la clasificación, la calificación del suelo o la delimitación del ámbito de los polígonos.*

5. *La revisión del planeamiento y las modificaciones de cualquiera de sus elementos se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.*

6. En el caso de las modificaciones del planeamiento general que tengan por objeto la delimitación del suelo de núcleo rural de acuerdo con lo establecido en el artículo 23, se tramitarán siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 78 de la presente ley.

La Modificación Puntual del Plan Parcial del SUNP-22, viene motivada por un estudio más detallado de la ordenación del ámbito apreciándose, como consecuencia de ese análisis, la inviabilidad de su ejecución, pues la propuesta de situar las plazas de aparcamiento en superficie prevista en la correspondiente Modificación Puntual de la manzana 16, utilizando los espacios libres privados, altera negativamente la calidad de los espacios libres, la del vial de uso peatonal que se utilizaría para su acceso y en general la de su entorno inmediato.

Por lo tanto, la alteración de planeamiento se basa en soluciones puntuales encaminadas a una mejora sustancial de la ordenación vigente que permitirá su desarrollo, posibilitando, la aplicación de la normativa vigente en cuanto los estándares de plazas de aparcamiento necesarias por vivienda.

La Modificación no implica ni la merma ni la eliminación de dotaciones públicas, simplemente se altera la disposición de volúmenes en el interior de la manzana de forma que permita la disposición de una rampa mancomunada de entrada a la planta sótano para su uso como garaje, en el extremo norte de la misma y posibilita la ocupación de la parcela en su totalidad en la planta sótano haciendo necesario un reajuste en la situación y dimensiones de las parcelas resultantes para las viviendas

Tampoco se incrementa la intensidad de uso en la zona por lo que no se exigen para su aprobación la previsión de mayores dotaciones públicas en el mismo distrito o sector, ni afectan a terrenos calificados como zonas verdes o espacios libres públicos, por lo que, en cuestiones de tramitación, no requieren el previo informe favorable de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia.

En definitiva, la Modificación posibilitará la definitiva ejecución de un proyecto de viviendas adosadas de protección pública, con los beneficios sociales que tal circunstancia conlleva, una vez comprobadas las dificultades de materialización que ofrecía la anterior ordenación, evitando así que el documento de planeamiento se erija como un papel sin contenido y de imposible ejecución real.

1.8 Subsidiaridad del PGOM de Santiago y del Plan Parcial con respecto a la modificación del Plan Parcial

En todos los puntos no desarrollados en la presente modificación del Plan Parcial, será de aplicación lo dispuesto en el Plan Parcial del SUNP-22 “Castro de Abaixo” y en el PGOM de Santiago de Compostela.

La presente modificación mantiene los parámetros de la ordenación del Plan Parcial Vigente y deja sin efecto la Modificación el Plan aprobada en el ámbito de esta manzana.

FERNANDO ARTEAGA ROS
Arquitecto

2 PROPUESTA

2.1 Delimitación del ámbito de planeamiento:

El ámbito objeto de la modificación Puntual coincide con la manzana 16 definida en el Plan Parcial de suelo urbanizable no Programado número 22 (SUNP-22) Castro de Abaixo.

Está delimitada por:

Norte y Oeste: Con parcelas en suelo urbano consolidado de uso residencial.
Sur y Este: Con la Avenida de Montevideo, Rua Mariana Pineda y la Plaza de Andrés Do Barro contando con acceso desde las mismas.

2.2 Alcance y contenido de la modificación:

2.2.1 Identificación de los aspectos a definir y objetivos de la Modificación:

A. Permitir la ubicación y el acceso al sótano para garaje mancomunado con las dimensiones necesarias y suficientes.

Uno de los aspectos que se pretende definir con el presente documento es la posibilidad de permitir la ubicación de las 2 plazas de aparcamiento obligatorias por vivienda según el PXOM en la planta sótano con una solución de garaje mancomunado entre todos los propietarios de las viviendas.

Para ello es necesario la definición de la situación de los accesos al mismo y la redefinición de las alineaciones de la edificación sobre y bajo rasante, ocupando la totalidad de la parcela bajo rasante, de forma que se puedan disponer dichas plazas obligatorias con las dimensiones y condicionantes mínimos que permitan su correcto uso y acceso.

B. Redefinir y ajustar la división de parcelas establecida como consecuencia de la incorporación de la rampa del garaje común:

Debido a la necesidad de disponer de la rampa de acceso al garaje mancomunado en la manzana es necesario ajustar la dimensión de las parcelas para absorber de manera lo más homogénea posible entre todas las parcelas esta variación de superficie disponible, estableciendo un ancho mínimo de parcela de 5,5 m.

C. Conseguir una imagen homogénea de la actuación incorporando la solución de cubierta plana y ático en las viviendas y ajustando los escalonamientos de las mismas.

Se pretende conseguir una imagen homogénea de las viviendas y dotarlas de una solución con cubierta plana transitable fundamentalmente por el aspecto e imagen de la edificación que se pretende ofrecer con dicha solución y porque la solución con cubierta plana transitable ofrece además unas posibilidades de uso como espacio libre fundamental para este tipo de viviendas unifamiliares.

Esta solución, con cubierta plana y con aprovechamiento del espacio bajo cubierta que permite completar el aprovechamiento establecido en el planeamiento para la manzana, ya se prevé en el art. 121.6 de las normas del PXOM para la ordenanza de vivienda unifamiliar. Dicho PXOM fue aprobado con posterioridad a la aprobación del Plan parcial que regula este ámbito.

Además, con este documento también se pretende ajustar las rasantes y escalonamientos de las viviendas a los condicionantes reales de los viales ejecutados de forma que se consiga un mejor acceso y a mejor adaptación al mismo.

2.2.2 Descripción de la propuesta:

Para solucionar el acceso y entrada al garaje mancomunado para las 7 viviendas, se dispone una rampa de 3 m de ancho en el testero Norte de la parcela, por ser el punto con la cota más baja de la misma y por lo tanto en el que la rampa de acceso al sótano tiene un menor desarrollo, con entrada por la Avenida de Montevideo.

Para poder cumplir con las pendientes y dimensiones mínimas establecidas por la Normativa y para el correcto uso del aparcamiento y su acceso, es necesario ocupar la totalidad del suelo de la parcela a nivel de la planta sótano, debajo de la zona libre privada de las viviendas, de la misma forma que lo previsto en las Ordenanzas 3 y 4 de vivienda colectiva del propio Plan Parcial.

Para reordenar las viviendas al introducir la rampa de garaje se establecen 7 nuevas parcelas con sus lindes paralelos entre sí, entre las cuales se reparten proporcionalmente el espacio "consumido" por la rampa ordenándose la edificación de forma que presenta un frente continuo a la Avenida de Montevideo por donde tienen el acceso principal las viviendas. En este espacio es donde se plantea la comunicación entre las viviendas y el garaje mediante una escalera privada para cada una de las viviendas.
Esta nueva parcelación obliga a una reducción del frente mínimo previsto en el plan Parcial para las mismas de 6 a 5,50 m.

A nivel de alzado se adapta la cota del forjado de la planta baja de cada una de las viviendas a la rasante real del vial, que no tiene una pendiente uniforme en el tramo en contacto con esta manzana, resultando una diferencia de 0,60 m entre la rasante de la acera y la cota del suelo acabado de la vivienda en las viviendas 1,2 y 3, de 0,30 m en las viviendas 4, 5 y 6 y de 0,37 m en la vivienda 7.

En la propuesta del presente documento el aprovechamiento del espacio "bajo cubierta o aprovechamiento por encima de la altura" se adapta a la solución prevista en el Artículo 121.6 de las Normas del PXOM con solución de azotea, con una altura máxima sobre la de cornisa de 3,50 m. y un retranqueo mínimo desde la línea de fachada de 2,50 m., con una ocupación máxima de un 60% de la planta del piso inferior.
Esta solución no prevista en el Plan Parcial, al ser anterior al PXOM, permite dar una solución arquitectónica con cubierta plana al volumen de la edificación y a la vez obtener un aprovechamiento bajo cubierta que permita completar los m2 de edificación máxima prevista para cada vivienda.

Estas modificaciones que se pretenden introducir en el Plan Parcial en el ámbito de la manzana 16, implican sólo la modificación puntual de algunos puntos de su artículo 21 que regula la Ordenanza 2 de Vivienda adosada en hilera y a los planos en los que se definen los parámetros que afectan a la manzana 16.

Con la solución propuesta se ha pretendido dar solución a los problemas y objetivos expuestos en el apartado anterior.

2.2.3 Justificación Urbanística de la propuesta:

El Plan Parcial prevé, para los bloques de ordenanza 2 como es el caso del bloque 16 que nos ocupa, la construcción de sótanos destinados preferentemente a garaje aparcamiento, estableciendo como alineación máxima de la planta sótano la proyección vertical de la planta baja.

La Ordenanza de aplicación para la manzana es la de vivienda unifamiliar en hilera y las reducidas dimensiones de las unidades edificatorias no permiten la solución de garajes individualizados por la imposibilidad de llevar a cabo el desarrollo de las rampas de acceso según las condiciones del planeamiento. Además, la aprobación del PXOM, posterior al Plan Parcial, ha modificado la dotación de plazas de aparcamiento mínimas previstas por vivienda de forma que actualmente son necesarias 2 plazas por vivienda.

Aunque en la modificación del Plan Parcial aprobada con fecha 27 de diciembre 2012 se prevé la posibilidad de que esta dotación de plazas se pudiese realizar en la planta baja en la zona de Espacio Libre privado de las viviendas, se considera que esta solución disminuye las prestaciones de las viviendas al no poder utilizarse el espacio libre como espacio exterior de calidad vinculado al uso de vivienda, perjudicando además la imagen de las viviendas y de su entorno urbano inmediato, independientemente de que, por las reducidas dimensiones de la parcela, si se colocasen las plazas en el espacio libre privado, la ocupación en planta baja de las viviendas (donde normalmente se ubican las estancias comunes de la misma) se vería reducida considerablemente, dando lugar a soluciones arquitectónicas poco equilibradas.

Además, las dimensiones del vial posterior por donde se planteaba el acceso de vehículos hacen muy dificultoso la entrada de vehículos a cada una de las viviendas.

Es por todas estas razones que se ha llegado a la conclusión de que la solución del aparcamiento debe de resolverse en planta sótano y ser de tipo mancomunado, estableciendo un único acceso para vehículos comunitario y accesos peatonales independientes directos a cada una de las viviendas.

A modo de ejemplo, la manzana 15, de la misma tipología que la 16, estableció este tipo de solución de garaje mancomunado.

En el Estudio de Detalle redactado por EMUVISSA para esta manzana se proponía la misma solución.
En dicho Estudio de Detalle aprobado el 26 de junio de 2.008 ya se planteaba la necesidad de la ocupación bajo rasante del espacio libre privado de las

parcelas para resolver el aparcamiento mancomunado en planta sótano y la necesidad de redimensionar las parcelas para ubicar los accesos al mismo.

Como se detallaba en el punto anterior el aprovechamiento del espacio "bajo cubierta o aprovechamiento por encima de la altura" se adapta a la solución prevista en el Artículo 121.6 de las Normas del PXOM con solución de azotea, con una altura máxima sobre la de cornisa de 3,50 m. y un retranqueo mínimo desde la línea de fachada de 2,50 m., con una ocupación máxima de un 60% de la planta del piso inferior.
Esta solución no prevista en el Plan Parcial, al ser anterior al PXOM, permite dar una solución arquitectónica con cubierta plana al volumen de la edificación y a la vez obtener un aprovechamiento bajo cubierta que permita completar los m2 de edificación máxima prevista para cada vivienda.

2.2.4 Cuadro comparativo del aprovechamiento:

Por lo expuesto se mantienen los parámetros previstos en el Plan Parcial para la manzana y no se produce aumento de la edificabilidad y ocupación fijados en el P.P. para esta manzana:

Determ. **Plan Parcial**	Determ. **Modificación Plan Parcial**
Altura max. edif.: B+1	Altura max. edif.: B+1
Ocupación máx. Planta Baja:	Ocupación máx. Planta Baja: 504 m2
12 m fondo x 42 m = 504 m2	38,4 m2 en zona rampa garaje+465,6 m2 en zona viviendas (12 m fondo x 38,80 m)
Sup. Const. max. Residencial: 1.065 m2	Sup. Const. max. Residencial: 1.065 m2
Nº max. de viviendas: 7	Nº max. de viviendas: 7

FERNANDO ARTEAGA ROS
Arquitecto

2.3 PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL:

NORMATIVA AFECTADA;

Artículo 21. Ordenanza 2 Vivienda Adosada en Hilera

Punto 8:

Texto actual:

Punto 8: "Se autorizan semisótano y sótanos hasta un máximo de uno, destinados a instalaciones al servicio del conjunto del edificio, locales anejos a las actividades de la baja, y, preferentemente a garaje aparcamiento; tanto los sótanos como los semisótanos se mantendrán al interior de la proyección vertical de la planta baja."

Texto Propuesto:

Punto 8: "*Se autorizan semisótano y sótanos hasta un máximo de uno, destinados a instalaciones al servicio del conjunto del edificio, locales anejos a las actividades de la baja, y, preferentemente a garaje aparcamiento; tanto los sótanos como los semisótanos podrán ocupar la totalidad de la parcela".*

Punto 11:

Texto actual:

Punto 11; El frente mínimo de edificación será de 6 m.

Texto Propuesto:

Punto 11; El frente mínimo de edificación será de 5,5 m.

PLANOS

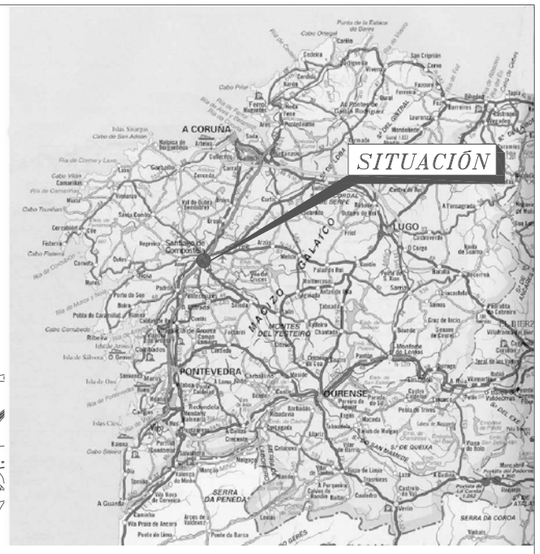
En los planos anexos se reflejan las modificaciones propuestas para la manzana 16.

En Santiago de Compostela a 14 de noviembre de 2017,

el arquitecto

Fernando Arteaga Ros

c/ Madre de Dios 28016 Madrid. T 91-3592238 / 609-000192 artri@artri.e.telefonica.net



BORRADOR MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL

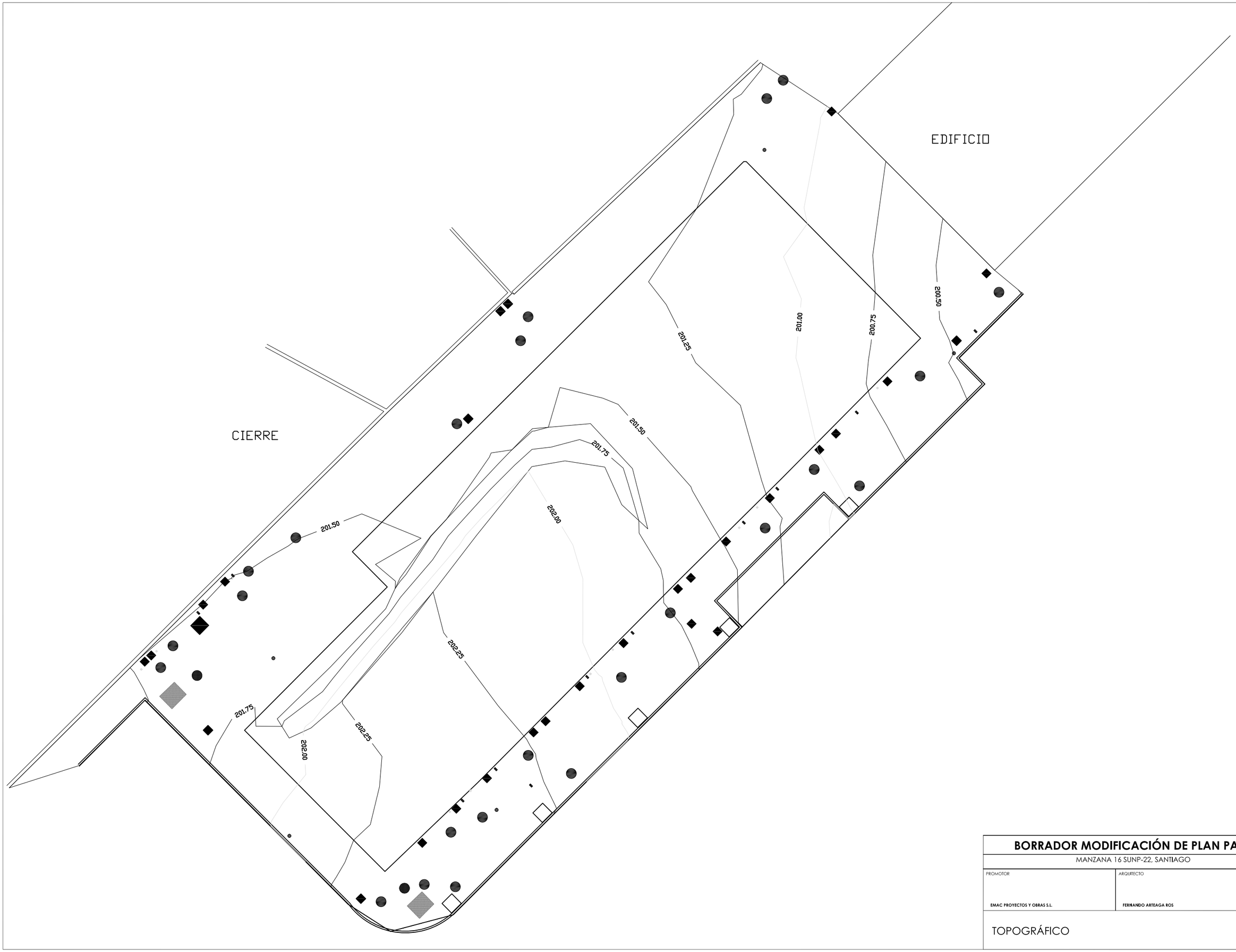
MANZANA 16 SUNP-22, SANTIAGO

PROMOTOR	ARQUITECTO	
EMAC PROYECTOS Y OBRAS S.L.	FERNANDO ARTEAGA ROS	I-01
SITUACION Y EMPLAZAMIENTO		2017-11-18

BORRADOR MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL

MANZANA 16 SUNP-22, SANTIAGO

PROMOTOR	ARQUITECTO	
EMAC PROYECTOS Y OBRAS S.L.	FERNANDO ARTEAGA ROS	I-02
ÁMBITO		1/500 - A3
		2017-11-18

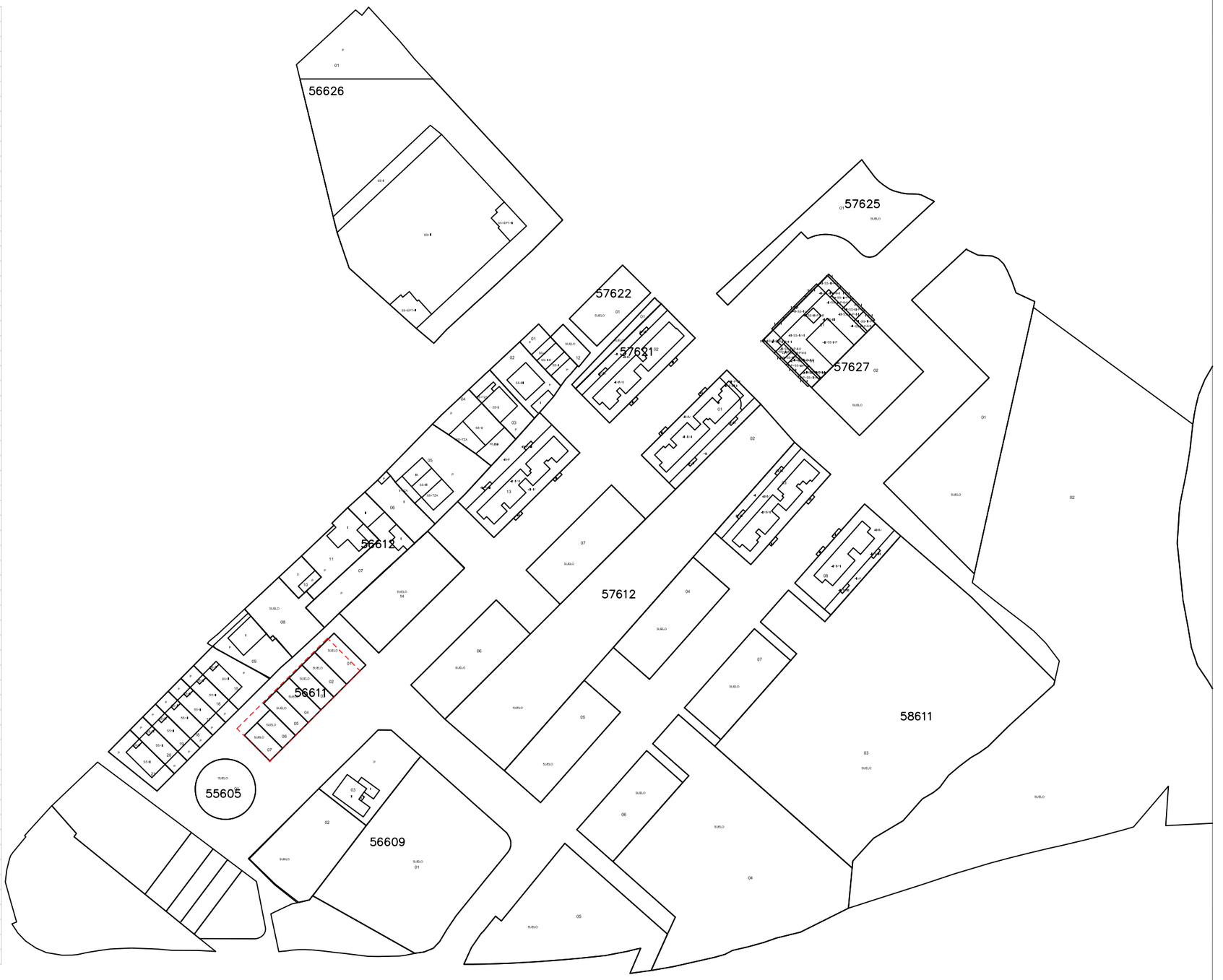


BORRADOR MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL

MANZANA 16 SUNP-22, SANTIAGO

PROMOTOR	ARQUITECTO	
EMAC PROYECTOS Y OBRAS S.L.	FERNANDO ARTEAGA ROS	I-03
TOPOGRÁFICO		1/200 - A3
		2017-11-18

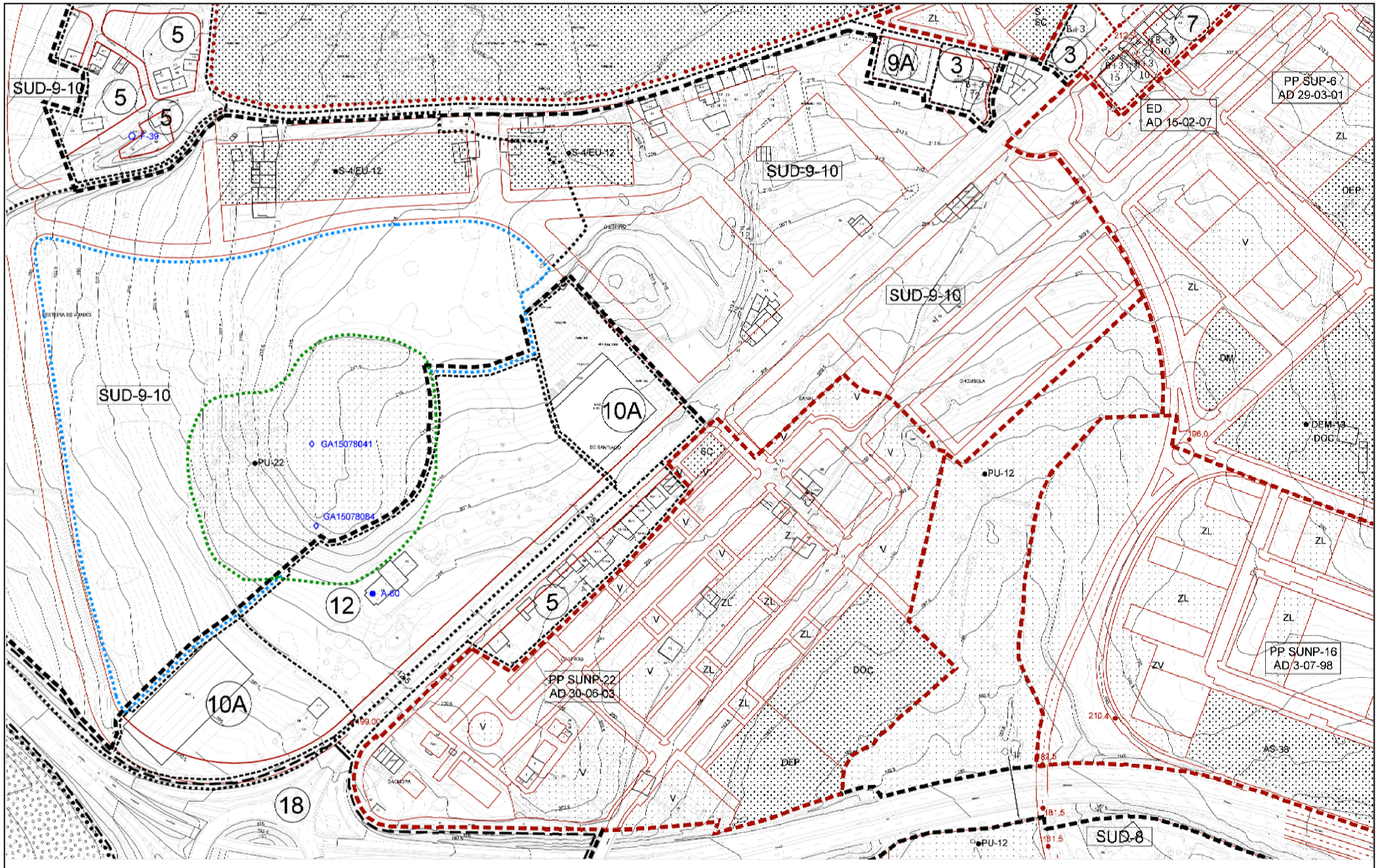
PCAT1	PCAT2	VIA	NUMER	NUMER	AREA	MASA	HOJA	PARCELA	REFCAT
5661210	NH3456B	98	55		99	56612	NH3456B	10	5661210NH3456B
5661212	NH3456B	98	33		80	56612	NH3456B	12	5661212NH3456B
5861104	NH3456B	1818	0		3465	58611	NH3456B	04	5861104NH3456B
5861106	NH3456B	1818	7		560	58611	NH3456B	06	5861106NH3456B
5861107	NH3456B	1818	5		560	58611	NH3456B	07	5861107NH3456B
5660903	NH3456B	1817	11		532	56609	NH3456B	03	5660903NH3456B
5661101	NH3456B	1817	14		134	56611	NH3456B	01	5661101NH3456B
5661102	NH3456B	1817	16		90	56611	NH3456B	02	5661102NH3456B
5661103	NH3456B	1817	18		90	56611	NH3456B	03	5661103NH3456B
5661104	NH3456B	1817	20		90	56611	NH3456B	04	5661104NH3456B
5661105	NH3456B	1817	22		90	56611	NH3456B	05	5661105NH3456B
5661106	NH3456B	1817	24		72	56611	NH3456B	06	5661106NH3456B
5661107	NH3456B	1817	26		72	56611	NH3456B	07	5661107NH3456B
5762201	NH3456B	98	31		326	57622	NH3456B	01	5762201NH3456B
5661209	NH3456B	98	59		272	56612	NH3456B	09	5661209NH3456B
5661215	NH3456B	98	61	A	248	56612	NH3456B	15	5661215NH3456B
5661208	NH3456B	98	57		355	56612	NH3456B	08	5661208NH3456B
5761205	NH3456B	1818	10		640	57612	NH3456B	05	5761205NH3456B
5761206	NH3456B	1817	9		640	57612	NH3456B	06	5761206NH3456B
5761207	NH3456B	1817	7		640	57612	NH3456B	07	5761207NH3456B
5762702	NH3456B	1818	2		675	57627	NH3456B	02	5762702NH3456B
5761204	NH3456B	1818	8		640	57612	NH3456B	04	5761204NH3456B
5762701	NH3456B	1817	1		675	57627	NH3456B	01	5762701NH3456B
5660902	NH3456B	1822	5		738	56609	NH3456B	02	5660902NH3456B
5959901	NH3455H	1449	7		404	59599	NH3455H	01	5959901NH3455H
5660901	NH3456B	1821	0		2268	56609	NH3456B	01	5660901NH3456B
5661201	NH3456B	98	35		169	56612	NH3456B	01	5661201NH3456B
5661202	NH3456B	98	37		288	56612	NH3456B	02	5661202NH3456B
5661203	NH3456B	98	39		208	56612	NH3456B	03	5661203NH3456B
5661204	NH3456B	98	41		328	56612	NH3456B	04	5661204NH3456B
5661205	NH3456B	98	45		590	56612	NH3456B	05	5661205NH3456B
5661206	NH3456B	98	47		222	56612	NH3456B	06	5661206NH3456B
5560501	NH3456B	1822	0		315	55605	NH3456B	01	5560501NH3456B
5661211	NH3456B	98	51		339	56612	NH3456B	11	5661211NH3456B
5661213	NH3456B	1817	6		712	56612	NH3456B	13	5661213NH3456B
5661216	NH3456B	98	61	B	125	56612	NH3456B	16	5661216NH3456B
5661217	NH3456B	98	63	A	125	56612	NH3456B	17	5661217NH3456B
5661218	NH3456B	98	63	B	125	56612	NH3456B	18	5661218NH3456B
5661219	NH3456B	98	65	A	124	56612	NH3456B	19	5661219NH3456B
5661220	NH3456B	98	65	B	125	56612	NH3456B	20	5661220NH3456B
5661221	NH3456B	98	65	C	190	56612	NH3456B	21	5661221NH3456B
5761201	NH3456B	1817	1		640	57612	NH3456B	01	5761201NH3456B
5761202	NH3456B	1821	0		3144	57612	NH3456B	02	5761202NH3456B
5761203	NH3456B	1818	2		640	57612	NH3456B	03	5761203NH3456B
5762101	NH3456B	98	31	A	96	57621	NH3456B	01	5762101NH3456B
5762102	NH3456B	1817	2		640	57621	NH3456B	02	5762102NH3456B
5861101	NH3456B	1818	0		2384	58611	NH3456B	01	5861101NH3456B
5861102	NH3456B	1820	0		11270	58611	NH3456B	02	5861102NH3456B
5861103	NH3456B	1820	0		6285	58611	NH3456B	03	5861103NH3456B
5861105	NH3456B	1818	0		1456	58611	NH3456B	05	5861105NH3456B
5861108	NH3456B	1818	1		560	58611	NH3456B	08	5861108NH3456B
5961301	NH3456B	1701	0		5731	59613	NH3456B	01	5961301NH3456B
5662601	NH3456D	98	32		5152	56626	NH3456D	01	5662601NH3456D
5762501	NH3456D	1819	0		879	57625	NH3456D	01	5762501NH3456D
5661214	NH3456B	1817	10		720	56612	NH3456B	14	5661214NH3456B
5661207	NH3456B	98	49		480	56612	NH3456B	07	5661207NH3456B
5660904	NH3456B	1624	0		527	56609	NH3456B	04	5660904NH3456B
5560901	NH3456B	98	67		987	55609	NH3456B	01	5560901NH3456B
5560902	NH3456B	1822	1		232	55609	NH3456B	02	5560902NH3456B
5560903	NH3456B	1822	2		156	55609	NH3456B	03	5560903NH3456B
5560904	NH3456B	1822	3		158	55609	NH3456B	04	5560904NH3456B
5560905	NH3456B	1822	4		320	55609	NH3456B	05	5560905NH3456B
5560906	NH3456B	98	69		1728	55609	NH3456B	06	5560906NH3456B



BORRADOR MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL

MANZANA 16 SUNP-22, SANTIAGO

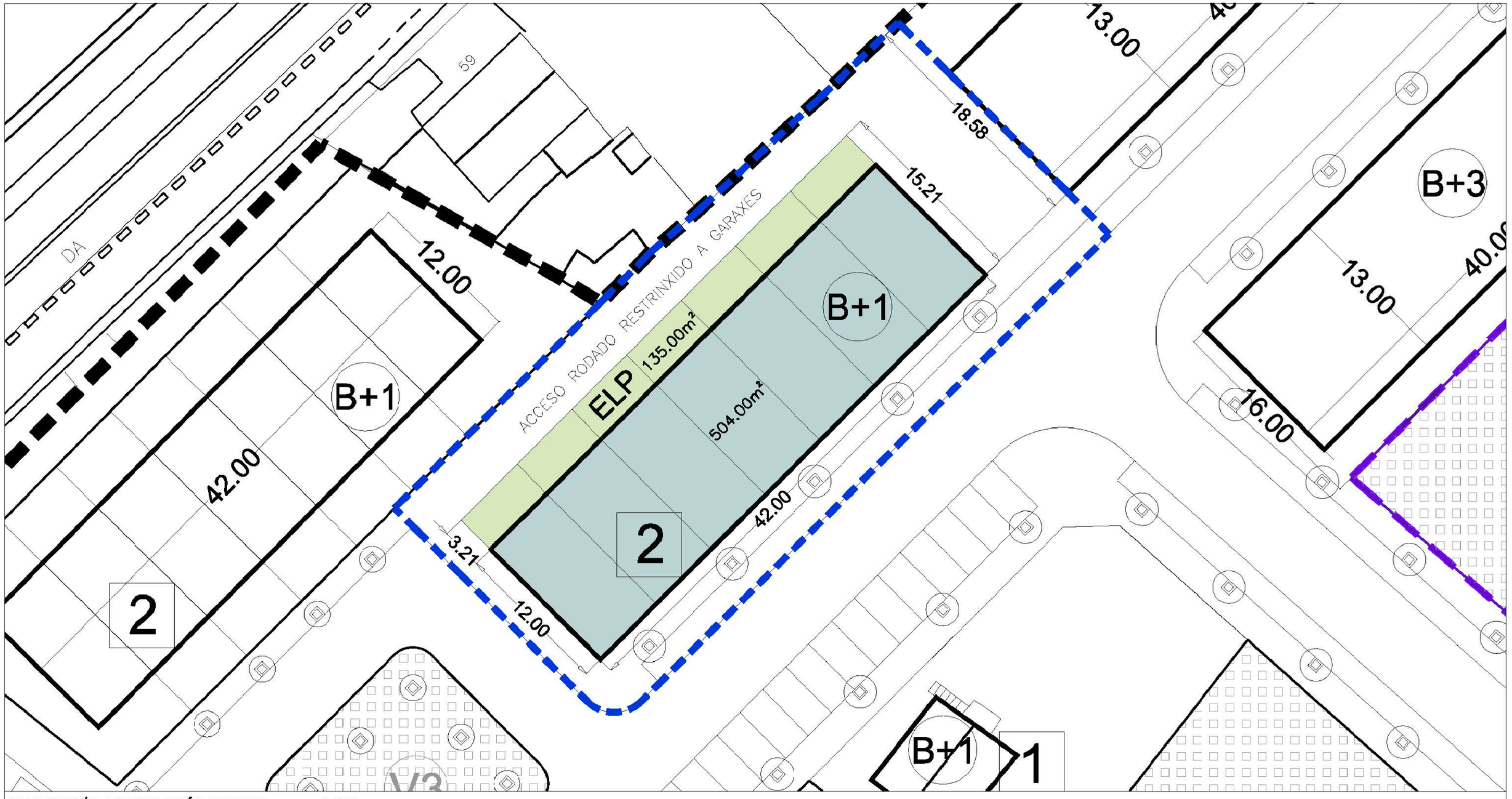
PROMOTOR	ARQUITECTO	I-04
EMAC PROYECTOS Y OBRAS S.L.	FERNANDO ARTEAGA ROS	
CATASTRAL		1/1500 - A3
		2017-11-18



BORRADOR MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL

MANZANA 16 SUNP-22, SANTIAGO

PROMOTOR	ARQUITECTO	I-05
EMAC PROYECTOS Y OBRAS S.L.	FERNANDO ARTEAGA ROS	
PLANO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		1/2000 - A3
		2017-11-18



ORDENACIÓN MODIFICACIÓN PUNTUAL esc: 1/300

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

PLAN PARCIAL SUNP-22		MODIFICACIÓN PUNTUAL	
MANZANA 16 B+1		MANZANA 16 B+1	
ORDENANZA 2.- VIVIENDA ADOSADA EN HILERA		ORDENANZA 2.- VIVIENDA ADOSADA EN HILERA	
Ocupacion máx. P. BAJA 504,00 m²		Ocupacion máx. P. BAJA 504,00 m²	
Sup. Const. máx. COMERCIAL 0,00 m²		Sup. Const. máx. COMERCIAL 0,00 m²	
Sup. Const. máx. RESIDENCIAL 1.065,00 m²		Sup. Const. máx. RESIDENCIAL 1.065,00 m²	
Nº MAXIMO VIVIENDAS 7 Viv.		Nº MAXIMO VIVIENDAS 7 Viv.	
Ocupación máx. Planta Baixa	504,00 m²	Ocupación máx. Planta Baixa	504,00 m²
Superficie de espacio libre	135,00 m²	Superficie de espacio libre	135,00 m²
Superficie de Parcela Privada	639,00 m²	Superficie de Parcela Privada	639,00 m²
Superficie de Viario Público	640,00 m²	Superficie de Viario Público	640,00 m²

OCUPACIÓN PLANTA BAJA

ESPACIO LIBRE PRIVADO (ELP)

fc a arquitecturaurbanismo

MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PLAN PARCIAL DO SOLO URBANIZABLE NON PROGRAMADO NÚMERO 22 (SUNP-22) CASTRO DE ABAIXO NO ÁMBITO DO QUINTERO 16

SANTIAGO DE COMPOSTELA

Peticionario: SANTIAGO SUR GALICIA, S.L

fernandezcarballada asociados
equipo redactor
alvaro fernandez carballada col:1047
beatriz aneiros filgueira col:2137
arquitectos

Escala: 1/300 (0 10 20 30 40 50m)

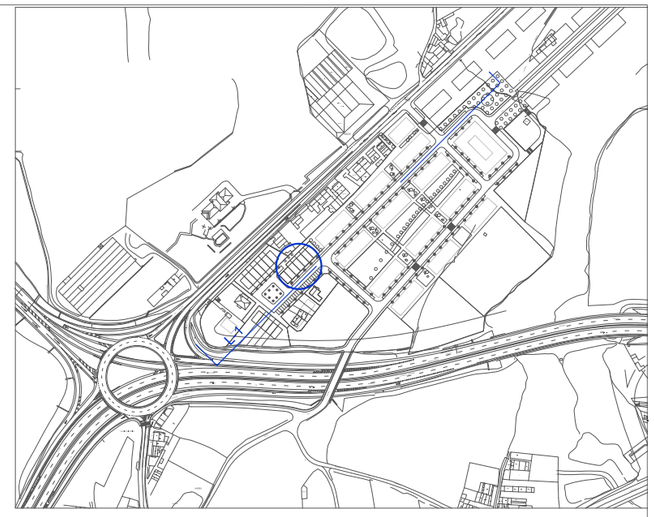
Exp: 07033 decembro2012

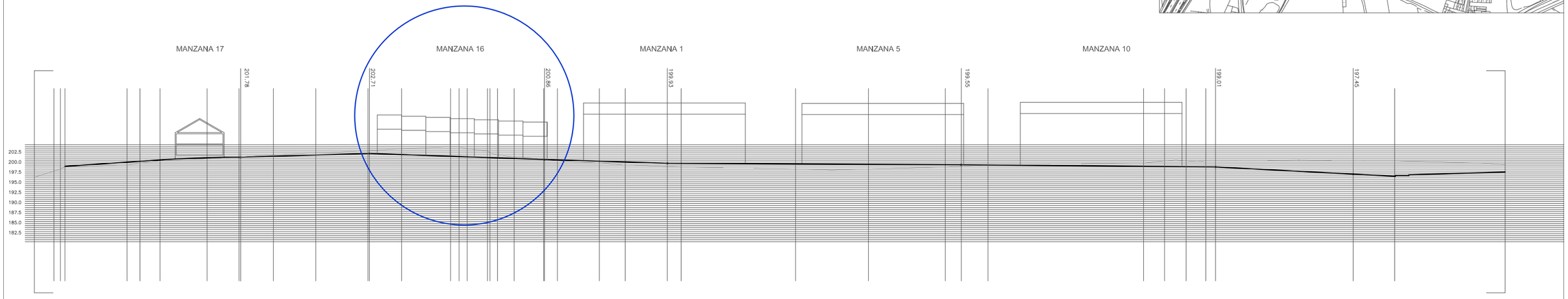
Plano nº O-02

BORRADOR MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL

MANZANA 16 SUNP-22, SANTIAGO

PROMOTOR	ARQUITECTO	
EMAC PROYECTOS Y OBRAS S.L.	FERNANDO ARTEAGA ROS	I-06
ORDENACIÓN PLAN PARCIAL		1/300 - A3
		2017-11-18





seccion longitudinal 1

BORRADOR MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL

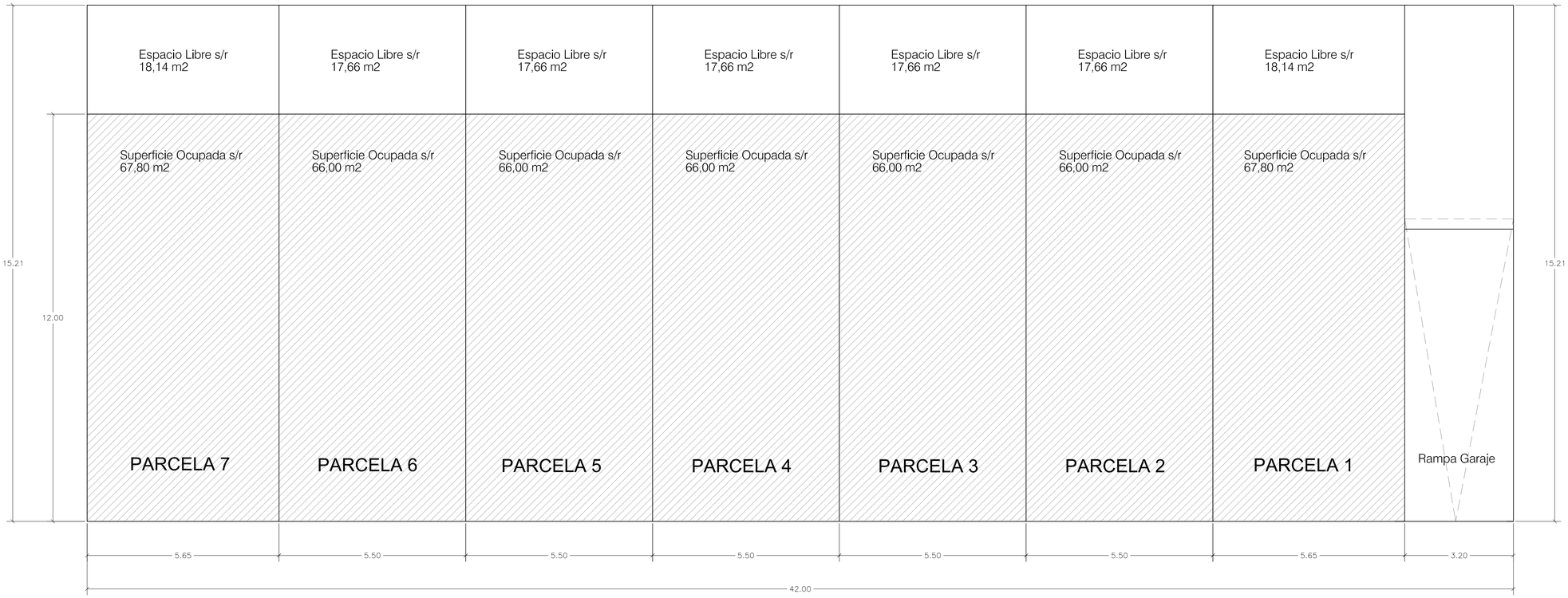
MANZANA 16 SUNP-22, SANTIAGO

PROMOTOR	ARQUITECTO	I-07
EMAC PROYECTOS Y OBRAS S.L.	FERNANDO ARTEAGA ROS	
PLAN PARCIAL SECCION LONGITUDINAL		1/2000 - A3
		2017-11-18

BORRADOR MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL

MANZANA 16 SUNP-22, SANTIAGO

PROMOTOR	ARQUITECTO	I-08
EMAC PROYECTOS Y OBRAS S.L.	FERNANDO ARTEAGA ROS	
FOTOGRAFÍAS ESTADO ACTUAL		2017-11-18



0 m 2 m 5 m

1 m 3 m

1/150

BORRADOR MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL

MANZANA 16 SUNP-22, SANTIAGO

PROMOTOR	ARQUITECTO	
EMAC PROYECTOS Y OBRAS S.L.	FERNANDO ARTEAGA ROS	O-01
PROPUESTA ALINEACION y PARCELACION		1/150 - A3
		2017-11-18

ÚLTIMA ORDENACIÓN PROPUESTA

ÚLTIMA ORDENACIÓN PROPUESTA

ORDENACIÓN PLAN PARCIAL VIGENTE

OCUPACIÓN PLANTA BAJA

ESPACIO LIBRE PRIVADO (ELP)

BORRADOR MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL

MANZANA 16 SUNP-22, SANTIAGO

PROMOTOR	ARQUITECTO	
EMAC PROYECTOS Y OBRAS S.L.	FERNANDO ARTEAGA ROS	O-02
SUPERPOSICIÓN NUEVA ORDENACIÓN SOBRE PLAN PARCIAL VIGENTE		1/300 - A3
		2017-11-18

BORRADOR MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL

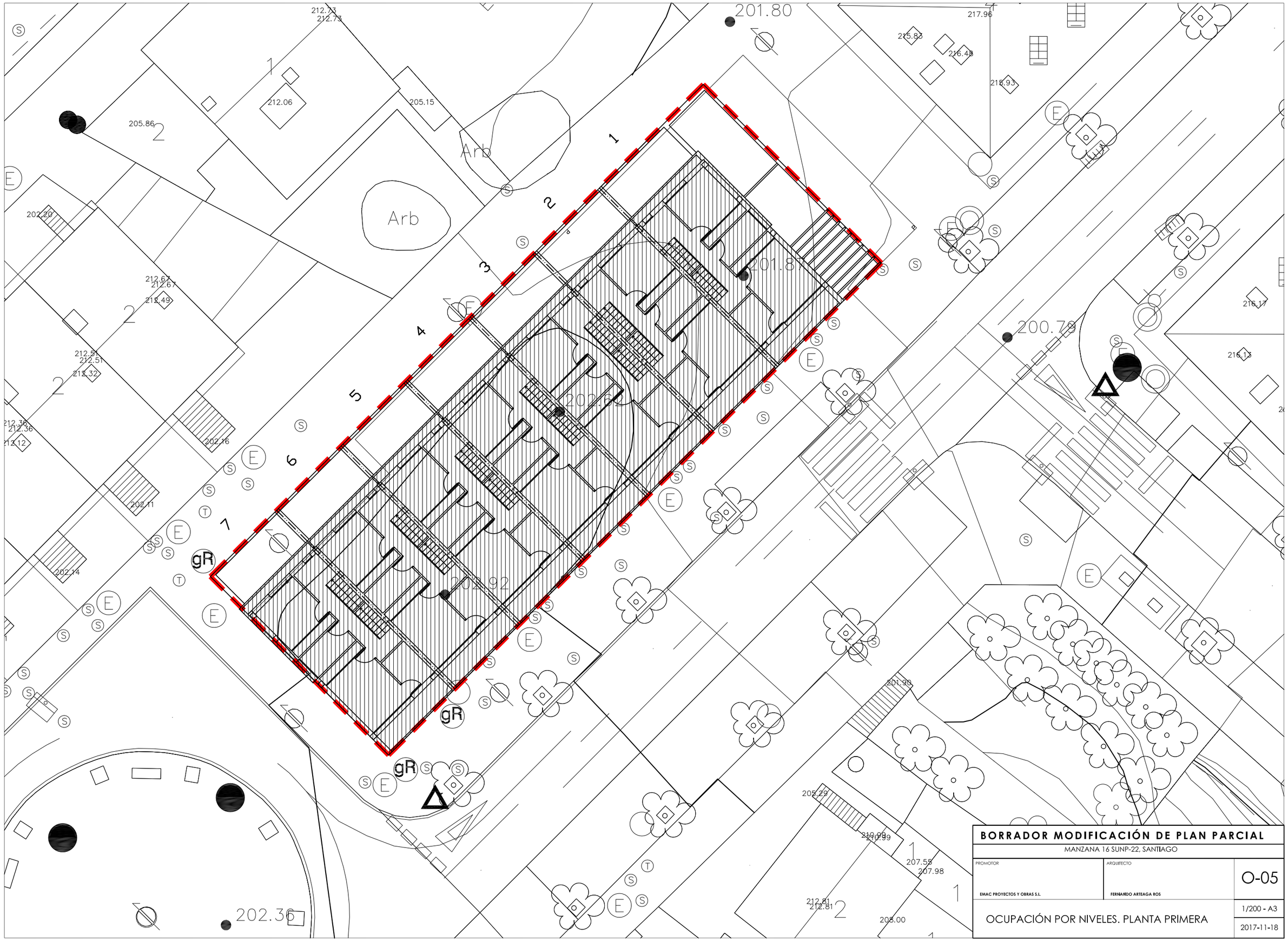
MANZANA 16 SUNP-22, SANTIAGO

PROMOTOR	ARQUITECTO	
EMAC PROYECTOS Y OBRAS S.L.	FERNANDO ARTEAGA ROS	O-03
OCUPACIÓN POR NIVELES. PLANTA SÓTANO		1/200- A3
		2017-11-18

BORRADOR MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL

MANZANA 16 SUNP-22, SANTIAGO

PROMOTOR	ARQUITECTO	
EMAC PROYECTOS Y OBRAS S.L.	FERNANDO ARTEAGA ROS	O-04
OCUPACIÓN POR NIVELES. PLANTA BAJA		1/200 - A3
		2017-11-18



BORRADOR MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL

MANZANA 16 SUNP-22, SANTIAGO

PROMOTOR	ARQUITECTO	
EMAC PROYECTOS Y OBRAS S.L.	FERNANDO ARTEAGA ROS	O-05
OCUPACIÓN POR NIVELES. PLANTA PRIMERA		1/200 - A3
		2017-11-18

BORRADOR MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL

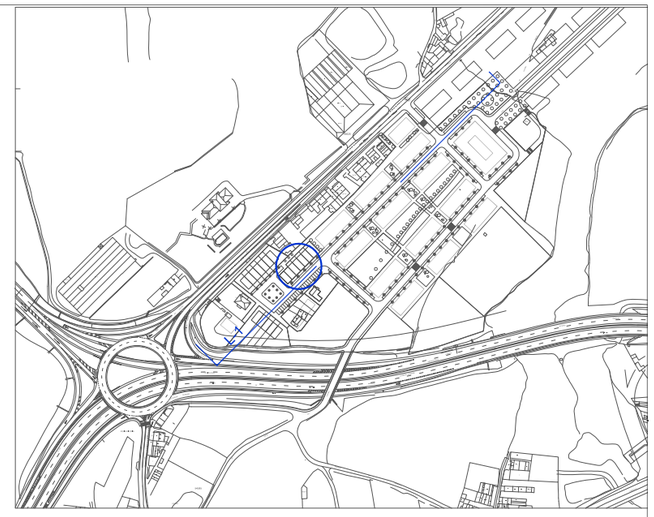
MANZANA 16 SUNP-22, SANTIAGO

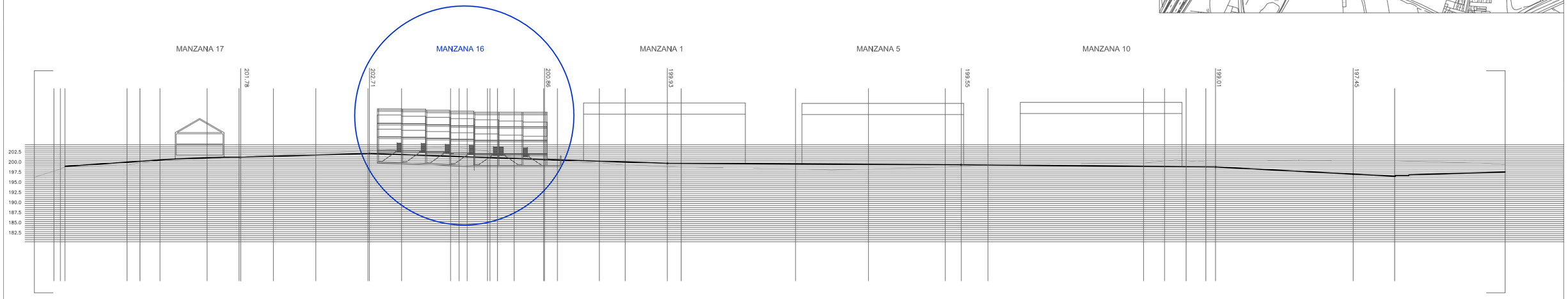
PROMOTOR	ARQUITECTO	
EMAC PROYECTOS Y OBRAS S.L.	FERNANDO ARTEAGA ROS	O-06
OCUPACIÓN POR NIVELES. PLANTA SEGUNDA		1/200 - A3
		2017-11-18

BORRADOR MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL

MANZANA 16 SUNP-22, SANTIAGO

PROMOTOR	ARQUITECTO	
EMAC PROYECTOS Y OBRAS S.L.	FERNANDO ARTEAGA ROS	O-07
OCUPACIÓN POR NIVELES. PLANTA DE CUBIERTA		1/200 - A3
		2017-11-18





seccion longitudinal 1

BORRADOR MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL

MANZANA 16 SUNP-22, SANTIAGO

PROMOTOR	ARQUITECTO	O-08
EMAC PROYECTOS Y OBRAS S.L.	FERNANDO ARTEAGA ROS	
PLAN PARCIAL SECCION LONGITUDINAL		1/2000 - A3
		2017-11-18