

Ilmo. Señor Alcalde:

D./a. _____ con DNI nº _____, con
endereço, _____ a _____ efectos _____ de _____ notificacións,
en _____, comparece
ante V.I. en nome propio e en representación da ASOCIACIÓN
, como _____, para formular

ALEGACIÓN

ao PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL, revisión 2005 aprobada inicialmente por ese Excmo. Concello e actualmente en fase de exposición pública, concretamente respecto da modificación introducida no chamado **PERI-11 de Salgueiriños (Complexo Administrativo)**, recollida nos seguintes documentos da exposición pública:

Páxina 208 da Memoria de Ordenación.-

"No que atinxe ó PERI-11 de Salgueiriños, desde o Plan establécese un enriquecemento dos seus usos, establecendo a necesidade de reordena-la ampla zona verde prevista." (sic)

Páxinas 423 e 424 da Normativa Urbanística.-

"DISPOSICIÓN TRANSITORIA DUODÉCIMA. PLANS ESPECIAIS DE REFORMA INTERIOR. (...) Condicións especiais e/ou modificacións que introduce a presente revisión do Plan Xeral para os respectivos ámbitos:

(...)

*PERI-11. Salgueiriños (Complexo Administrativo).
Establécese a seguinte modificación: na área sinalada con ED nos planos de ordenación, redactarase un Estudio de Detalle que ordene os volumes, aliñacións e rasantes pormenorizadamente. A superficie total construída non superará os 12.000 m² O uso será de vivenda colectiva suxeita a algún réxime de protección sobre solo público para un programa de entre 120 e 140 vivendas.*

Planos de Ordenación Urbanística, folla K22.-

Insírese copia do plano remarcando a modificación introducida, que consiste no grafiado dun rectángulo de 65,00 m por 127,00 m (8.255,00 m² en total), marcado coas siglas ED. No interior deste rectángulo dispóñense seis bloques de cincuenta metros de lonxitude por dez metros latitude, separados entre si dez metros e todos eles coa indicación "B+3".

1º Motivo de alegación.-

O artigo 94.4 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, coas modificacións derivadas da Lei 15/2004, do 29 de decembro, establece que *se a modificación dos plans urbanísticos afectase a terreos cualificados como zonas verdes ou espazos libres públicos, a súa aprobación requirirá o previo informe favorable da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia.*

Non se ten constancia que o dito informe fora emitido facendo referencia a este concreto punto ou modificación do plan urbanístico vixente, no que se recualifica unha zona verde e un espazo libre do **sistema xeral de espazos libres e zonas verdes públicas** para destinalo expresamente ao **uso de vivenda**.

2º Motivo de alegación.-

O artigo 94.3 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, coas modificacións derivadas da Lei 15/2004, do 29 de decembro, establece que *cando a modificación [do planeamento] tendese a incrementa-la intensidade do uso dunha zona, requirirase para aprobala a previsión das maiores dotacións públicas, de acordo cos estándares establecidos no apartado 2 do artigo 47, debendo situarse as novas dotacións no mesmo distrito ou sector, segundo se trate de solo urbano ou urbanizable.*

É evidente que a modificación pretendida polo Plan Xeral - de espazo libre a uso vivenda - **incrementa a intensidade de uso da zona**. Non hai ningunha previsión no Plan Xeral de incremento de dotacións públicas no distrito 3 NOROESTE no que se inclúe esta área do PERI-11. Salgueiriños (Complexo Administrativo), ou, polo menos, non consta mención expresa

de tal incremento de dotacións correspondente a este preciso incremento da intensidade de uso (en realidade, o incremento de espazos libres debería producirse non xa no distrito, senón na mesma área de reparto, por así establecelo a Lei 9/02 no seu art. 52.3, ao obrigar a manter o equilibrio a este respecto entre as diversas áreas).

E se ben é certo que tanto a previsión recollida na norma citada, coma a que se citou no motivo anterior, están formalmente referidas, segundo a sistemática da lei 9/02, ás modificacións do planeamento, e non ás revisións do mesmo, tamén o é que por razóns obvias tales esixencias deben ser aplicadas ós procesos de revisión, xa que a obriga de compensar as densidades edificatorias cos necesarios espazos libres é unha previsión de carácter xeral recollida na Lei 9/02 que establece, entre outras cuestións, que "o plan xeral deberá garantir a proporcionalidade entre o volume edificable e os espazos libres públicos de cada ámbito de ordenación" (art. 52.3 Lei 9/02).

Neste senso, o Tribunal Supremo ten anulado documentos de revisión do planeamento xeral por supresión inustificada de zonas verdes previstas no anterior instrumento de planeamento, podéndose citar, entre outras, a Sentenza do Tribunal Supremo de 8 de maio de 1.996 (El Derecho, 6549), que anulou o Plan Xeral de Mahón por este motivo.

Tamén pode citarse a Sentenza do Tribunal Supremo de 25 de abril de 1.986 (El Derecho, 2793), que confirmou a anulación das NNSS de Planeamento Municipal de Peñafiel, Valladolid, precisamente por ter clasificado como de uso residencial unha zona clasificada como verde no anterior planeamento, e establecendo expresamente a aplicación, para os supostos de revisión do planeamento, das condicións específicas esixidas no Regulamento de Planeamento -- substancialmente idénticas ás da Lei 9/02-- para as modificacións cando afecten a zonas verdes, de onde cabe extrapolar semellante conclusión no que respecta á obriga de compensar os incrementos de intensidade de uso con maiores zonas verdes e equipamentos.

3º Motivo de alegación.-

Entrando en cuestións que atinxen aos principios que informan os contidos do propio PXOM, a modificación do PERI-11 que se combate con esta alegación é contraria ás intencións e criterios explicitados nidiamente na Memoria do Plan. Na segmentación da cidade por pezas que a Memoria fai o PERI-11 é incluído dentro do que chama "a Cidade Consolidada": *"trátase daquel solo que con características urbanas e límites definidos acadou o seu desenvolvemento*

urbanístico, e polo tanto onde o planeamento con carácter xeral dá por pechada a súa volumetría e a definición do seu espazo público, sen que isto supoña a renuncia á introducción de actuacións puntuais de reforma e -sobre todo- unha acción decidida de recualificación e normalización do espazo público (...) A reflexión normativa da revisión, **lonxe de densificar novos aproveitamentos**, céntrase na calidade e na diversidade dos usos, mantendo os límites da clasificación vixente, agás reaxustes de carácter puntual (...) importancia do acabado da cidade herdada, con atención preferente para intervencións de escala pequena que permitan formalizar e revalorizar a cidade existente; a atención ao proxecto urbano e ao **acento na arquitectura e na calidade urbana**; e o interese pola **recomposición da continuidade do espazo público** incorporando e adaptando fragmentos edificadas." (páxina 198 da Memoria)

Despois destas rotundas afirmacións da Memoria, nesta "peza" denominada PERI-11 a "actuación puntual de reforma" que se propón **densifica asentamentos** mediante a recualificación de **oito mil douscentos vinte e cinco metros cadrados** (8.225 m²) do **sistema xeral de espazos libres e zonas verdes públicas**, que ademais é xa de propiedade pública, para destinalo expresamente ao **uso** (privado e lucrativo) **de vivenda**, disque para "enriquecemento dos seus usos". Será que o previsto polo vixente instrumento de planeamento non ten usos suficientemente "ricos", a saber: "un gran espacio [27.500 m²; ollo, non di **zona verde**] de uso público [no que] se ubican

- un intercambiador urbano en superficie
- un aparcamento público soterrado de 600 prazas (200 prazas por planta)
- un espazo cuberto ... de **usos múltiples** capaz de acoller diferentes usos públicos tales como: estancia, concertos, manifestacións culturais, espontáneas, feiras e mercados, etc.
- un espazo aberto de 50x50m (praza de 2.500 m² para **usos múltiples ao aire libre**)
- unha edificación (altura máxima dúas plantas), utilizable na súa cuberta como gradás, na que se ubican os accesos rodado e peatonal ao aparcamento público, aseos públicos, dependencias auxiliares, paradas de autobuses urbanos e de taxis (intercambiador de transporte urbano)
- un espazo arborado en plantación xeométrica (alameda)
- un espazo arborado en plantación densa (carballeira) en conexión coa zona verde do SUNP-2 Salgueiriños, tamén incluída no **sistema xeral de espazos libres e zonas verdes públicas** e coa

significativa recuperación do río do Corgo como fito fundamental da ordenación de todos estes elementos.

[datos recollidos da memoria do Plan Especial de Reforma Interior Salgueiriños PERI-11, redactado polo prestixioso arquitecto D. J.M. Gallego Jorroto, catedrático de Proxectos Fin de Carreira da ETS de Arquitectura da Coruña, Premio Nacional de Arquitectura, etc.]

Metendo de 120 a 140 vivendas máis, xa terá o que lle faltaba. Ironías á parte, é a nosa opinión que se trata dunha **operación de especulación** que privatiza un solo público e que **empobrece o espazo público** por facer imposible a execución do que prevé o planeamento vixente: un tratamento respectuoso coa historia, a vocación e a conformación física do terreo, resolto con sensibilidade e particularmente acertado na disposición formal e na gradación ou transición entre áreas de distinta intensidade de uso.

Cómpre remarcar que o uso de vivenda xa existente no PERI-11 foi incluído neste ámbito polo Plan Xeral hoxe vixente como "*uso complementario tolerado*", sendo o uso principal "*Administración Pública Central e Autonómica, así como Servicios Urbanos Municipais complementarios*" (artº 91 das ordenanzas do Plan Xeral vixente). E agora preténdese multiplicar por dous a "tolerancia".

Ademais, a implantación edificatoria que os documentos do PXOM expostos configuran é de gran pobreza arquitectónica, e non ten en conta siquera a orientación máis favorable para a disposición das vivendas previstas, a cualificación da "forma urbana" e a relación co xa edificado no contorno. A rixidez da proposta, cunha delimitación fixada no superior nivel do planeamento xeral, deixa nulas ou escasas posibilidades para unha recondución formalmente atractiva, imposible de acadar nos estreitos límites dun estudio de detalle que é a figura imposta polo PXOM inicialmente aprobado.

Téñase en conta, ademais, que a densificación pretendida incide nunha área na que xa existe unha alta intensidade de uso, posto que no propio PERI-11 temos, sen contar o futuro aparcamento público da zona libre,

- 30.000 m² construídos sobre rasante e 10.000 m² baixo rasante para **uso administrativo** (Xunta de Galicia).
- 7.200 m² construídos sobre rasante para **uso administrativo** (Administración central).
- 12.785 m² construídos para uso institucional-administrativo (Administración municipal - policía municipal e bombeiros, U.M.A.D.)
- 18.320 m² construídos sobre rasante para **uso residencial (140 vivendas) e comercial**.

e no inmediato SUNP-2 Salgueiriños

- 40.752 m² construídos sobre rasante para **uso residencial (379 vivendas)**.
- 2.140 m² construídos sobre rasante para **uso comercial**.
- 8.268 m² construídos sobre rasante para **uso administrativo** (bloques 4B1 e OF1)

en resumo, **519 vivendas, máis de 70.000 m² de edificación para uso administrativo e máis de 5.000 m² en locais de uso mixto (comercial e outros)**, ou, o que é igual, un polo de atracción de circulación e movemento para un gran número de persoas e vehículos.

Resulta moi evidente que nos aspectos relatados o PXOM incurre nunha clara infracción do principio xeral establecido no art. 52.2 da Lei 9/02, segundo o cal "o contido dos plans xerais de ordenación municipal deberá ser congruente cos fins que neles se determinen e adaptarse ás características e complexidade urbanística do territorio que sexa obxecto da ordenación, garantindo a coordinación dos elementos fundamentais dos respectivos sistemas xerais".

Téñase en conta que o feito de que as novas vivendas estean sometidas ao réxime de protección pública tampouco constitúe de por si argumento dabondo para xustificar a pretensión recollida no PXOM. Como dixo a Sentenza do TSJ do País Vasco de 29 de novembro de 2.004 (El Derecho, 233354), para un caso semellante, que prevía o destino para construción de vivendas nun solo que ata esa data se consideraba como de especial protección paisaxística, as previsións do plan "*no justifican el sacrificio de un área de alto valor paisajístico que hasta ahora era protegido por el planeamiento dado que tales valores se ven gravemente afectados sin justificación suficiente y sin que 12 viviendas de protección oficial sea un objetivo social suficiente como para entender adecuados y suficientes los hechos determinantes de la decisión administrativa recurrida*".

4º Motivo de alegación.-

Dentro diso que chama "a Cidade Consolidada", o Plan trata ás unidades que incrementan o seu aproveitamento "*como aos restantes polígonos aos efectos de adscribirlles sistemas xerais ou destinar vivenda suxeita a algún réxime de protección*" (páxina 199 da Memoria). Lemos así, por exemplo, que a unidade P-10 Ponte Pedriña "*aporta a sistemas xerais 903 m² do Parque Urbano do Sar PU-8 a carón do novo vial Sar-Ponte Pedriña, e 450 m² para ampliación do Parque da Almaciga*"; á unidade P-11 Castiñeiriño, "*adscribenselle para aportación a sistemas xerais 5.600 m² do PU-20 (Parque das Hortas)*"; e así sucesivamente para as unidades P-11, P-14, P-19, P-22, P-24 e P-38, pero nada se

di ao respecto, precisamente ao falar do PERI-11 (páxinas 200 a 208 da Memoria).

5º Motivo de alegación.-

Os números non casan: Na páxina 182 da Memoria de Ordenación aparece o seguinte cadro

CADRO Nº 8: SISTEMA XERAL DE ESPACIOS LIBRES E ZONAS VERDES PÚBLICAS
(...)

2. Espazos públicos.

DOTACIÓN/LOCALIZACIÓN	Nº EN PLANO	SUPERFICIE SOLO (m ²)			OBTENCIÓN
		CUALIFICACIÓN	EXISTENTE	DISPONIBLE	
Pza. do Obradoiro	ZL.1	6.460	6.460		Existente
Pza. da Quintana	ZL.2	3.500	3.500		Existente
Pza. do complexo admvo. de Salgueiriños	ZL.3	25.653		25.653	Dispoñible
Pza. do Auditorio	ZL.4	5.236	5.236		Existente
Pza. do Parlamento	ZL.5	6.989	6.989		Existente
Zonas verdes e libres universitarias	EU.2/EU.4	118.150		118.150	Dispoñible
TOTAL ESPAZOS PÚBLICOS		165.988	22.185	143.803	

Se aceptamos como válida a superficie dada polo PERI-11 definitivamente aprobado, a extensión desta ZL-3 será de 27.500 m², que quedarían reducidos a 19.245 m² de prosperar a "actuación puntual de reforma" que se propón. A medición sobre o plano a escala en exposición pública dá unha superficie de 26.880 m² para a suma da ZL-3 máis a área ED, do que se deduce que a ZL-3 ten unha superficie de 18.655 m². En calquera dos dous casos queda moi lonxe dos 25.653 m² consignados no cadro e contabilizados no cómputo de dotacións do **sistema xeral de espazos libres e zonas verdes públicas**. Hai, polo tanto, contradicción entre dúas determinacións do PXOM exposto.

6º Motivo de alegación.-

A adquisición destes terreos polo Concello (convenio asinado entre o Concello de Santiago e o Ministerio de Economía e Facenda o 3 de xuño de 1992) fíxose cunha vontade manifesta de destinalo a usos públicos -cumprimento da disposición contida no artº 91 das ordenanzas do Plan Xeral 1990-. A recualificación que se propón na documentación sometida a información resta espazo público e non está xustificada pola necesidade de obter terreo para

usos públicos como contrapartida da asignación dunha edificabilidade lucrativa de apropiación privada.

7º Motivo de alegación.-

De prosperar a "*actuación puntual de reforma*" que se propón na documentación sometida a información pública, os cidadáns veciños da rúa de Melide verían frustradas as expectativas xeradas por un planeamento vixente no momento de adquiriren as súas vivendas: no prezo das vivendas asumiron uns custos de urbanización compensados pola seguridade de dar fronte a un espazo libre de sistema xeral. Despois de se ver obrigados a un cumprimento estricto das limitacións de edificabilidade impostas polo PERI-11, teñen agora que presenciar como o Concello, incumpre o seu compromiso de urbanizalos completamente (convenio Concello-Ministerio), levanta toda limitación e promove unha operación especulativa privatizando parte deses terreos.

Por iso, a pretensión contida no PXOM, de prosperar, podería dar lugar ó nacemento dos correspondentes dereitos indemnizatorios en favor dos actuáis titulares das vivendas no ámbito do PERI, que foron adquiridas polos seus propietarios cunhas determinadas características e situación, entre as que non é precisamente a menos importante o feito de dar fronte a unha gran zona verde.

Si agora o Concello desexa modificar estas características do ámbito e transforma a zona verde en zona residencial, cunha finalidade puramente lucrativa para as arcas municipais, pero a custa de reducir a calidade de vida dos terceiros adquirentes das vivendas, parece claro que se lles estará defraudando nos seus dereitos e intereses lexítimos, especialmente tendo en conta que se trata dun solo público, polo que xusto será que se lles compense acoidamente.

En consecuencia, e por estimar que é de xustiza,

SOLICITA DE V.I. e desa Excma. Corporación:

- Que se declare non haber motivo para a modificación da ordenación vixente para a totalidade do PERI-11. Salgueiriños (Complexo Administrativo).
- Que se acepte, polo tanto, na súa totalidade a presente alegación e que se manteña a dita ordenación vixente tal e como foi aprobada definitivamente o vinte e nove de xullo de mil novecentos noventa e catro.

- Que se lle dea traslado de todas cantas resolucións se adopten respecto da revisión do Plan Xeral e a súa aprobación definitiva, e particularmente dos informes técnicos e resolucións respecto da presente alegación.

En Santiago, a dezaoito de agosto de dous mil cinco.

Asdo.:

AO ILMO. SR. ALCALDE-PRESIDENTE DO EXCMO. CONCELLO DE SANTIAGO DE COMPOSTELA