

Proxecto:

**ESTUDO DE DETALLE DOS CUARTEIRÓNS 1 E 2
SUP 1, ROMERO DONALLO (SANTIAGO DE COMPOSTELA)**

Documento:

MEMORIA XUSTIFICATIVA

Fase:

APROBACIÓN DEFINITIVA

Redacta:

FERNANDO ARTEAGA ROS

Arquitecto representante:

FERNANDO ARTEAGA ROS

Promotor:

SANTIAGO SUR GALICIA

Data de redacción:

XULLO 2022

ÍNDICE DA MEMORIA XUSTIFICATIVA

1. DATOS DE PARTIDA	2
1.1 AXENTES	2
1.2 ÁMBITO	2
1.3 OBXECTO	2
1.4 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	3
1.5 DESCRICIÓN DO TERREO	4
1.6 NORMATIVA URBANÍSTICA	5
1.6.1 Ordenanza cuarteirón 1	6
1.6.2 Ordenanza cuarteirón 2	7
2. SOLUCIÓN ADOPTADA.....	9
2.1 IDENTIFICACIÓN DOS ASPECTOS A DEFINIR E OBXECTIVOS DESTE E.D.	9
2.2 CRITERIOS FUNDAMENTAIS SEGUIDOS PARA A ELABORACIÓN DA PROPOSTA	10
2.3 DESCRICIÓN DA PROPOSTA	11
2.4 XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DA LEXISLACIÓN DO SOLO DE GALICIA:	13
2.5.1- Edificabilidade sobre rasante	15
2.5.2- Ocupación máxima	15

1- DATOS DE PARTIDA

1.1 AXENTES

O presente estudo de detalle foi encargado ao arquitecto Fernando Arteaga Ros, arquitecto, colexiado 12.045 COAM e habilitado 10.224 COAG pola sociedade SANTIAGO SUR GALICIA S.L., con domicilio en Rúa do Buxo, nº 2, Parque Empresarial Novo Milladoiro, 15.895, Ames - A Coruña, e C.I.F.: B-70.257.472, representada por D. Emilio Damián Penas Gerpe, con DNI 33.231.590-V.

Santiago Sur Galicia S.L. é propietaria da totalidade dos terreos do cuarteirón 1 e máis do 90% dos do cuarteirón 2.

1.2 ÁMBITO

O ámbito deste estudo de detalle é o correspondente aos cuarteiróns 1 e 2 do Solo Urbanizable Programado nº 1 (SUP 1) de Romero Donallo, en Santiago de Compostela.

Estes cuarteriós atópanse situadas no límite sur do ensanche da cidade de Santiago de Compostela, entre o solo urbano de Cornes e a Avenida de Romero Donallo.

En particular, o ámbito dos cuarteiróns 1 e 2 obxecto deste estudo de detalle ten unha forma sensiblemente triangular e atópase delimitado entre a Avenida de Romero Donallo, o viario de nova creación do SUP 1 denominado S.V. 5 no Proxecto de Compensación e a parcela denominada S.V 4 paralela ao viario SC-20, denominado nesa zona Avenida de Antón Fraguas.

Hai que destacar que queda fóra do ámbito do Plan Parcial e por tanto do presente estudo de detalle o edificio de vivendas existente con entrada pola Avenida de Romero Donallo nº42.

1.3 OBXECTO

O presente estudo de detalle ten por obxecto axustar as aliñacións e rasantes, ordenar os volumes e concretar as condicións estéticas que debe cumprir a edificación dos cuarteiróns 1+2.

Dado o tempo transcorrido desde o inicio da tramitación da Modificación do Plan Parcial, superior a 15 anos, e a aparición de novas normativas, especialmente o Código Técnico da Edificación e as Normas do Hábitat Galego, estimamos que se fai necesario dada a relación tan directa entre proxecto arquitectónico e ordenación urbanística (característica distintiva do

concepto de “proxecto urbano”, como é este), revisando e actualizando a ordenación dos cuarteiróns cos seguintes obxectivos concretos:

- A. Mellorar a integración da proposta arquitectónica dos dous cuarteiróns 1 e 2 para dar unha solución máis homoxénea ao conxunto.
- B. Reorganizar a disposición da superficie privada de uso público do ámbito prevista, mellorando a súa integración coa trama urbana existente e tentando que a súa execución non interfira coas canalizacións das redes principais de instalacións existentes que actualmente discorren ocupando parcialmente ao cuarteirón 1.
- C. Reorganizar os volumes das dúas edificacións con tipoloxía de torre previstas no cuarteirón 1 (con altura de B+10+BC e cunha superficie por planta de 85,5 m² de cada edificio) de forma que a edificación poida cumprir cos requisitos da normativa e, simultaneamente, a súa disposición poida ser máis racional, sen perder o carácter de “fito” definido no Plan Parcial.
- D. Mellorar as condicións do patio de cuarteirón previsto na cuarteirón 2.

A xustificación da atribución dos estudos de detalle para a definición destes parámetros provén da propia lexislación urbanística e en concreto do Artigo 73 da Lei 2/2016 LSG e do art. 192 do Decreto 143/2016 do Regulamento da Lei do Solo de Galicia.

1.4 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

Os antecedentes urbanísticos do estudo de detalle do cuarteirón 1+2 do Plan Parcial do Solo Urbanizable Programado número 1 (SUP1) Romero Donallo son os seguintes:

Na Revisión do Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Santiago de Compostela (en diante PXOM), que foi aprobado definitivamente por orde da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes o 1 de setembro de 2008, incorpórase o Plan Parcial SUP1, coas súas revisións correspondentes, como área de “plan incorporado” ao mesmo, é dicir, o PXOM mantén e integra as determinacións previstas no Plan Parcial aprobado no ámbito.

O ámbito foi desenvolvido a través dun Plan Parcial que se aprobou definitivamente o 25-04-97 e que posteriormente foi modificado e adaptado á LOUG, sendo aprobado definitivamente polo Pleno da Corporación do Excmo. Concello de Santiago o 28 de setembro de 2006. O devandito instrumento modificado contén as determinacións que regulan urbanisticamente o ámbito.

O Plan Parcial prevé a delimitación dun único polígono e a súa xestión correspóndese coa totalidade do sector obxecto de ordenación, establecéndose como sistema de actuación o de compensación.

A Xunta de Goberno Local do Excmo. Concello de Santiago aproba definitivamente, en sesión de 18 de novembro de 2002, o Proxecto de Delimitación do ámbito, así como os Estatutos e Bases da actuación.

A constitución da Xunta de Compensación foi acordada en Asemblea Constituínte celebrada o 19 de xuño de 2003, outorgándose escritura pública ante o notario de Santiago D. Manuel Perexil Cambón o día 13 de agosto de 2003 co número de protocolo 1.221.

A Xunta de Goberno Local do Excmo. Concello de Santiago de data 19 de xullo de 2004 aproba a constitución da Xunta do SUP 1, ordenando a súa inscrición no Rexistro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

O Proxecto de Compensación aprobouse definitivamente en Xunta de Goberno o 7 de xuño de 2012 (aprobación do documento refundido o 17 de xaneiro de 2013) e o Proxecto de Urbanización recibiu o visto bo definitivo o 25 de febreiro de 2009.

Na actualidade, na data de redacción do presente documento o ámbito atópase coas obras do proxecto de urbanización parcialmente executadas.

Con data 4 de xullo de 2022 o Pleno do Concello de Santiago aprobou definitivamente unha Modificación Puntual do SUP-1 Romero Donallo no ámbito dos cuarteiróns M1+M2. Con esta modificación, entre outras cuestións, prevese a posibilidade de tramitar Estudos de Detalle para poder reorganizar os volúmenes en cuarteiróns contiguos, como é o caso dos cuarteiróns M1 e M2, de maneira conxunta e así poder dar unha solución mais homoxénea ao conxunto.

1.5 DESCRICIÓN DO TERREO

Os límites dos cuarteiróns 1 e 2 configuran unha planta de forma irregular, próxima a un triángulo cuxa superficie é de 4.262,05 m², dos que 2.316,17 m² corresponden o cuarteirón 1 e 1.945,88 m² do cuarteirón 2.

Linda ao norte coa Avenida de Romero Donallo, ao oeste co viario de nova creación do SUP 1 denominado S.V. 5 no Proxecto de Compensación e ao sur coa parcela denominada S.V 4 paralela ao viario SC-20, denominado nesa zona Avenida de Antón Fraguas.

Hai que destacar que queda fóra do ámbito do Plan Parcial, e por tanto do presente estudo de detalle, o edificio de vivendas existente con entrada pola Avenida de Romero Donallo nº42.

Segundo se pode apreciar na documentación gráfica e nas fotos, existe gran desnivel entre a rasante da rúa Romero Donallo e a rasante da vía de nova apertura, que son as dúas vías por onde pode haber acceso rodado á edificación.

Na actualidade no terreo non existe ningunha edificación.

Pola parte sur do terreo, na zona que linda coa parcela S.V. 4 e invadindo o ámbito do mesmo discorren dúas canalizacións de redes de servizos públicos: unha canalización de 500 mm da rede principal de abastecemento de auga e unha canalización de 1.200 mm de saneamento e pluviais.

Os cuarteiróns 1 e 2 figuran inscritas no Rexistro da Propiedade nº2 como predios rexistrados nº 50.601 tomo 1.657; libro 699 e folio 61 e nº 50.603; tomo 1.657; libro 699 e folio 84 e as súas referencias catastrais son 6867717NH3466F0000XO e 6867718NH3466F0000IO.

1.6 NORMATIVA URBANÍSTICA

A normativa urbanística a aplicar vén definida polo PXOM de Santiago de Compostela e en particular polo Plan Parcial do SUP1.

A ordenación urbanística regulada nas ordenanzas particulares do Plan Parcial componse da ordenación volumétrica, en planos cun nivel de definición propia do estudo de detalle, unida ás prescricións normativas fixadas para cada un dos ámbitos e especificamente para cada un dos cuarteiróns. Estas determinacións son suficientes para que, cos axustes necesarios, se trasladen ao proxecto de edificación, sen necesidade de entender este unicamente como a transcripción técnica ao proxecto arquitectónico de parámetros tradicionais, como fondo edificable, altura máxima, ancho de beirís, etc.

Así, as prescricións fixadas en planos pero "intencionadamente" non acoutadas poderán axustarse lixeiramente nos proxectos de edificación sen alterar os criterios de ordenación fixados e mantendo, en todo caso, as edificabilidades totais existentes para o conxunto de cuarteiróns obxecto do proxecto, que poderán axustarse lixeiramente entre elas en caso de proxecto conxunto de varios cuarteiróns.

Tomando como base a parcelación contida no Plan Parcial e a súa ordenación defínense as seguintes ordenanzas:

1.6.1 Ordenanza cuarteirón 1

1.1.- Ordenación da edificación segundo plano de ordenación de detalle

1.2.- Edificabilidade sobre rasante

- Residencial: 1.638,90 m²
- Outros usos: 200,00 m²

TOTAL EDIFICABILIDADE: 1.838,90 m²

1.3.- Ocupación máxima

- Ocupación máxima sobre rasante: 371,10 m²
- Ocupación máxima baixo rasante: 2.240,00 m²
- Sup. mínima sobre rasante uso público: 1.868,90 m²

1.4.- Alturas máximas

As sinaladas graficamente, a medir en base ao criterio do PXOM de medición "por número de plantas", coas alturas libres entre plantas reguladas para cada uso.

1.5.- Condicións de proxecto: proxecto conxunto cuarteiróns 1 e 6

1.6.- Obxectivos de deseño urbano: Observacións

O deseño dos tres edificios torre (cuarteiróns 1 e 6) debe ter unha formulación e un desenvolvemento unitario de acordo cos obxectivos sinalados na memoria xustificativa da solución proposta, atendendo ao criterio de crear uns elementos de deseño urbano con carácter de fito puntual, á vez que contempla a necesidade de establecer unha imaxe urbana con carácter unificador para o conxunto da Avda. de Romero Donallo. O deseño das torres complementase neste cuarteirón coa existencia dun espazo de uso comercial de 200 m², cuxo uso exclusivo debe ser o de restaurante-cafetería, e esta instalación deberá situarse no interior dun elemento de uso público de maior tamaño e de tipo invernadoiro cuberto, debendo ser o resto da cafetería non ocupada de uso público.

1.7.- Usos permitidos

- Plantas tipo: vivenda e uso compatible: oficinas, sanitario, asistencial e hoteleiro.
- Planta baixa: uso exclusivo cafetería-restaurant.
- Planta baixo-rasante: aparcadoiro (2 prazas mínimo cada 100 m² construídos computables), rochos-almacéns, locais auxiliares da planta baixa, sala de instalacións e locais de uso non permanente.

A efectos de cómputo de plantas baixo-rasante, estas mediranse exclusivamente desde a rúa Romero Donallo segundo os criterios da documentación gráfica. O zócolo producido na rúa de nova apertura debe ter un tratamento uniforme conxuntamente co cuarteirón 2 que se definirá no proxecto de urbanización.

1.6.2 Ordenanza cuarteirón 2

2.1.- Ordenación da edificación segundo plano de ordenación de detalle

2.2.- Edificabilidade sobre rasante

- Residencial: 9.386,54 m²
 Vivenda libre: 5.156,64 m²
 Vivenda Protexida: 4.229,90 m²

- Outros usos: 1.340,46 m²

TOTAL EDIFICABILIDADE: 10.727,02 m²

2.3.- Ocupación máxima

- Ocupación máxima sobre rasante: 1.717,95 m²
- Ocupación máxima baixo rasante: 1.980,00 m²
- Sup. mínima sobre rasante uso público: 262,05 m²

2.4.- Alturas máximas

As sinaladas graficamente, a medir en base ao criterio do PXOM de medición "por número de plantas", coas alturas libres entre plantas reguladas para cada uso.

2.5.- Beirís

Permítese beirís pechados de lonxitude máxima de 1 m. e cunha superficie ocupada máxima do 30% da superficie da fachada, sen incluír a planta baixa.

2.6.- Cubertas

Expóñense dúas solucións, a primeira como cuberta inclinada reproducindo o perfil da edificación existente (incluso a planta existente a maiores na fachada posterior).

En caso de edificación e proxecto conxunto de todo o cuarteirón, unido á renovación da edificación existente permítese a solución desta planta como planta ático cun retranqueo mínimo de 2,5 m. da fachada principal.

2.7.- Condicións de proxecto

Independentemente da súa adxudicación en diferentes parcelas, considérase como obxectivo desexable o tratamento conxunto das fachadas, incluíndo neste caso, de ser posible, a renovación da fachada principal da edificación existente. Vincúlase este obxectivo á solución dos accesos á planta soto da edificación existente. Así mesmo, deberase ter en conta que neste cuarteirón os sotos destinados a garaxe serán comúns, polo que se constitúen as correspondentes servidumes de acceso desde o exterior e circulación interior do mesmo.

2.8.- Obxectivos de deseño urbano. -Observacións

Preténdese a creación dunha peza urbana, uniforme e de tratamento singular, en contraste coa parcelación e edificación fragmentada dos cuarteiróns do Ensanche.

2.9.- Usos permitidos

- Plantas tipo: vivenda e uso compatible: oficinas, sanitario, asistencial e hoteleiro.
- Planta baixa: comercial, almacéns, oficinas, industrial en categoría primeira, hoteleiro, sanitario, asistencial, docente, relixioso, sociocultural, deportivo, recreativo, servizos urbanos e administracións públicas.
- Planta baixo-rasante: aparcadoiro (2 prazas mínimo cada 100 m² construídos computables), rochos-almacéns, locais auxiliares da planta baixa, sala de instalacións e locais de uso non permanente.

A efectos de cómputo de plantas baixo rasante, estas mediranse exclusivamente desde a rúa Romero Donallo, segundo os criterios da documentación gráfica. O zócolo producido na rúa de nova apertura debe ter un tratamento uniforme conxuntamente co cuarteirón 1 que se definirá no proxecto de urbanización.

Na documentación gráfica deste documento inclúense os planos do Plan Parcial nos que veñen definidos algúns destes parámetros.

2. SOLUCIÓN ADOPTADA

2.1 IDENTIFICACIÓN DOS ASPECTOS A DEFINIR E OBXECTIVOS DESTE ESTUDO DE DETALLE

A . Mellorar a integración da proposta arquitectónica dos cuarteiróns 1 e 2 para dar unha solución máis homoxénea ao conxunto aproveitando a agrupación e a reorganización da propiedade que se produciu no ámbito.

Un dos aspectos que se pretenden mellorar co presente estudo de detalle é a integración da proposta arquitectónica dos dous cuarteiróns, de forma que se perciba o conxunto como unha actuación unitaria que axude a conseguir o obxectivo do Plan Parcial de servir de elemento de sutura e peche urbano entre o ensanche e os crecementos urbanos correspondentes á zona de Cornes e Conxo.

Esta formulación é agora máis factible ao terse producido unha reorganización na propiedade destes dous cuarteiróns, agrupándose esta nun mesmo propietario, o que facilita a formulación dunha actuación unitaria.

B. Reorganizar a disposición da superficie privada de uso público do ámbito prevista, mellorando a súa integración coa trama urbana existente e tentando que a súa execución non interfira coas canalizacións das redes principais de instalacións existentes.

Co presente estudo de detalle preténdese reconfigurar a disposición da superficie privada de uso público, sen diminuír a súa superficie, para mellorar a súa integración coa trama urbana existente, facilitando a conexión visual entre a avenida de Romero Donallo e a nova vía que serve de conexión coa zona de novos crecementos urbanos de Cornes e Pontepedriña e que a súa disposición, especialmente na zona de escalinata de conexión prevista no cuarteirón 1, interfira o menos posible coas canalizacións da rede de abastecemento de auga (tubo de 500 mm de diámetro da rede principal de abastecemento á cidade) e de saneamento (colector de 1200 mm de diámetro) que actualmente discorren ocupando parte do cuarteirón 1.

C. Reorganizar os volumes das dúas edificacións con tipoloxía de torre previstas no cuarteirón 1 de forma que a edificación poida cumprir cos requisitos da normativa e, simultaneamente, a súa disposición poida ser máis racional, sen perder o carácter de “fito” definido no Plan Parcial.

Outro dos aspectos que se pretenden definir co presente estudo de detalle é a reorganización dos volumes das edificacións do cuarteirón 1 con tipoloxía de “torre” con altura de B+10+BC e cunha

superficie por planta de 85,5 m² de cada edificio, superficie que actualmente fai inviable a súa execución dados os cambios normativos rexistrados desde a aprobación da modificación do Plan parcial (CTE, Normas de habitabilidade de Galicia, etc.). Esta reorganización debería facerse sen perder o carácter de “fito” definido no plan parcial, que establece este concepto como un “elemento con características cualitativas atípicas e singulares e por tanto recoñecibles na memoria urbana”.

Para iso é necesario a definición dun novo volume da edificación que, respectando os parámetros urbanísticos básicos definidos no Plan Parcial (ocupación, edificabilidade, altura máxima, etc.), permita a implantación dun edificio no que se poida cumprir racionalmente coas determinacións da normativa vixente.

D. Mellorar as condicións do patio de cuarteirón previstas no cuarteirón 2.

No plan prevese manter a configuración de cuarteirón pechado no cuarteirón 2, pero entendemos que esta disposición se pode mellorar dotando de maior amplitude e calidade o devandito espazo interior e garantindo o mellor cumprimento das normativas actualmente vixentes CTE e NHV.

2.2 CRITERIOS FUNDAMENTAIS SEGUIDOS PARA A ELABORACIÓN DA PROPOSTA

- Manter e respectar o criterio expresado no Plan Parcial de entender este espazo de singular importancia urbana no contexto da cidade, xa que cumpre, non fisicamente pero si virtualmente, a función de porta de entrada correspondente ao acceso proveniente das estradas de Ourense e Pontevedra-Vigo.
- Este espazo é actualmente un nó de circulación rodada, carente por completo de valor urbano, equivalente ao que pode ter unha praza ou calquera outro espazo público.
- A súa importancia estratéxica, por tanto, é dobre no sentido de constituír, por unha banda, unha das portas de acceso á cidade e, por outra, ser o inicio da Av. Romero Donallo, cuxo carácter estruturante no tecido urbano da cidade é un elemento fundamental deste plan
- Enlazar a actuación proposta cos espazos lindeiros, é dicir, pensar na conexión da estrutura urbana.

- Respetar a personalidade do lugar como un grande espazo aberto ao sur transformándoo nun grande espazo público de forte personalidade, creando así un lugar de identidade propia tanto na zona como a escala da cidade, unha serie de espazos graduados desde os que se ve o panorama e que unidos constitúen un espazo aberto que enlaza a cidade co Parque do Paxonal.
- Manter a idea de potenciar o baleiro como personalidade do lugar, que paradoxalmente se contrapón coa visión exterior, na que aparecen unha serie de edificios altos nos que se coidou a súa dimensión e posición, pretendendo fraccionar os volumes e tentando evitar os efectos pantalla, buscando así a súa integración no perfil urbano da cidade.
- Tentar resolver a aparente contradición que supón crear un espazo libre de uso público, importante á escala da cidade, coa concentración de edificios en altura e a creación dun espazo urbano complexo e habitable.

2.3 DESCRICIÓN DA PROPOSTA

A proposta está definida na documentación gráfica adxunta ("planos de proposta"). Nestes planos, ademais das determinacións específicas e habituais nos estudos de detalle (aliñacións, rasantes, volumes, etc.), avánzase, a nivel de anteproxecto e sen vinculación coa solución final que poida definirse no proxecto de edificación, a solución de vivenda proxectada, xa que entendemos que pode facer máis comprensible a solución de detalle proposta.

A proposta define unha nova disposición do volume da edificación en cuarteirón pechado, con uso vivenda en todas as súas plantas altas, con voos de 1 m. para terrazas nalgúns zonas, modificando as aliñacións previstas e mantendo as alturas e os fondos edificables previstos para o cuarteirón 2.

Esta nova disposición cun volume de cinco lados xera un novo espazo de uso público no vértice norte da parcela na confluencia entre a Avenida de Romero Donallo e a vía de nova creación, e interiormente xera un espazo "patio de cuarteirón", cunha maior separación entre fachadas e maior dimensión da prevista, mellorándose ademais a súa calidade ao non estar completamente pechado en toda a súa altura por unha das súas fronteas (só ocupado en planta baixa, como o resto da superficie do patio).

A planta baixa deste volume estará destinada ao uso comercial previsto, manténdose o retranqueo a modo de soportal na fronte cara a vía de nova creación que conecta de forma peonil os espazos de uso público. Propóñense dous soportais nos testeiros do edificio con fronte a Romero Donallo.

Na fachada sur propónse un novo edificio maclado en plantas altas co anterior cunha configuración de “torre-ponte” que dota ao conxunto dun carácter singular que servirá como referencia urbana.

Este edificio, destinado integramente a vivenda, mantén a altura prevista no Plan Parcial de B+9+bc , expóndose a “conexión” entre ambos os volumes a partir da planta 7ª até a planta 9ª e a planta baixo cuberta.

Esta conexión entre os dous volumes, ademais de xerar esa identidade propia que se pretende para o lugar, permite integrar os dous núcleos de escaleiras necesarios para cumprir o normativa contra incendios.

Nestes volumes de vivendas grafiáanse zonas nas que se prevé a localización de terrazas e beirís.

En planta baixa mantense a idea do Plan Parcial dun pequeno volume singular, exento, con uso terciario, ao que se lle modifica a súa xeometría e o volume inicialmente previsto e cuxo uso está estreitamente vinculado co espazo privado de uso público.

En planta soto, a proposta expón deixar de ocupar a zona afectada pola canalización da rede principal de abastecemento de auga de 500 mm de diámetro e outra da rede de saneamento que actualmente invaden parte da superficie da parcela pola zona sur. Isto fai que se propoña a modificación da configuración das escaleiras de conexión da superficie libre de uso público da parcela coa vía de nova creación.

A ordenación definida nos planos adxuntos considérase orientativa, podendo variar lixeiramente co desenvolvemento do proxecto da edificación sen necesidade de modificar o presente estudo de detalle sempre que se cumpran os parámetros seguintes:

Edificabilidade sobre rasante:

- **Residencial:** **9.386,54 m²**
 - Vivenda libre: 5.156,64 m²
 - Vivenda Protexida: 4.229,90 m²
- **Outros usos:** **1.340,48 m²**
- TOTAL EDIFICABILIDADE:** 10.727,02 m²

Ocupación máxima:

- Ocupación máxima sobre rasante: 1.717,95 m²
- Ocupación máxima baixo rasante: 1.980,00 m²
- Sup. mínima sobre rasante uso público: 262,05 m²

Alturas máximas: as sinaladas graficamente, a medir en base ao criterio do PGOU de medición "por número de plantas", coas alturas libres entre plantas reguladas para cada uso. Estas axustaranse ás alturas da edificación existente na Avda. de Romero Donallo, manténdose no conxunto do cuarteirón a homoxeneidade das alturas das diferentes plantas para a totalidade desta.

A planta baixa estará destinada ao uso comercial previsto.

As plantas altas estarán destinadas a uso residencial vivenda e ao resto de usos compatibles previstos no Plan Parcial.

2.4 XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DA LEXISLACIÓN DO SOLO DE GALICIA:

As determinacións establecidas no presente estudo de detalle cumpren e non exceden dos obxectivos que a Lei do Solo de Galicia (LSG 2/2016) no seu art. 79 e o Regulamento da citada lei nos seus art. 192 e 193 prevén para os estudos de detalle.

En particular, o que se expón é o reaxuste de aliñacións e a reordenación dos volumes cumprindo o establecido no art. 192 do Regulamento da Lei do Solo de Galicia:

Artigo 192. Estudos de detalle:

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

a) Completar ou reaxustar as aliñacións e rasantes (artigo 79.1.a) da LSG).

Os estudos de detalle cuxa finalidade sexa reaxustar ou completar as aliñacións e rasantes poderán comprender os seguintes contidos:

.....

a.2) A adaptación ou o reaxuste á realidade do terreo ou da vía, das aliñacións e rasantes xa fixadas polo plan. Esta determinación de ningún xeito poderá supor unha alteración do devandito plan, nin permitir a redución da anchura do espazo destinado a vías ou das superficies destinadas a espazos libres, nin orixinar aumento de volume ao aplicar as normas ou ordenanzas ao resultado da adaptación ou reaxuste realizados.

b) Ordenar os volumes edificables (artigo 79.1.b) da LSG).

Os estudos de detalle que teñan como finalidade as ordenacións de volumes poderán comprender os seguintes contidos:

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

b.2) A reordenación dos volumes de acordo coas especificacións do plan.

En calquera caso, con este estudo de detalle non se modifica ningún dos parámetros e determinacións do Plan que o art. 192 do Regulamento da Lei do Solo de Galicia non permite realizar mediante un estudo de detalle:

2. Os estudos de detalle non poderán en ningún caso:

a) *Alterar o destino urbanístico do solo (artigo 79.2.a) da LSG).* **Non se altera (non se varía).**

b) *Incrementar o aproveitamento urbanístico (artigo 79.2.b) da LSG).* **Non se incrementa (non se varía).**

c) *Reducir as superficies destinadas a vías, espazos libres ou dotacións públicas (artigo 79.2.c) da LSG).* **Non se reducen (non se tocan).**

d) *Prever a apertura de vías de uso público que non estean previamente contempladas no plan que desenvolvan ou completen (artigo 79.2.d) da LSG).* **(Non se abren novas vías).**

e) *Aumentar a ocupación do chan, as alturas máximas edificables ou a intensidade de uso (artigo 79.2.e) da LSG).* **Non se aumenta.**

f) *Parcelar o solo (artigo 79.2.f) da LSG).* **Non se parcela**

g) *Non ter en conta ou infrinxir as demais limitacións que lles impoña o correspondente plan (artigo 79.2.g) da LSG).* **Téñense en conta.**

h) *Establecer novos usos e ordenanzas (artigo 79.2.h) da LSG).* **Non se establecen novos usos.**

Por todo o exposto anteriormente enténdese xustificada urbanisticamente a reordenación do cuarteirón 6 por medio do presente estudo de detalle.

2.5 CADRO COMPARATIVO DO APROVEITAMENTO

Segundo o exposto, mantéñense os parámetros previstos no Plan Parcial para os cuarteiróns e, en particular, non se produce aumento da edificabilidade, ocupación e alturas máximas fixados no P.P. para estes cuarteiróns:

2.5.1- Edificabilidade sobre rasante

Uso	Cuarateirón 1	Cuarateirón 2	Cuarateiróns 1+2	Est. de detalle
Residencial	1.638,90 m²	9.386,54 m²	11.025,44 m²	11.025,44 m²
Vivenda libre	1.638,90 m ²	5.156,64 m ²	6.795,54 m ²	6.795,54 m ²
Viv. protexida		4.229,90 m ²	4.229,90 m ²	4.229,90 m ²
Outros usos	200 m²	1.340,48 m²	1.540,48 m²	1.540,48 m²
TOTAL EDIFICABILIDADE	1.838,90 m²	10.727,02 m²	12.565,72 m²	12.565,72 m²

2.5.2- Ocupación máxima

	Cuarateirón 1	Cuarateirón 2	Cuarateiróns 1+2	Est. de detalle
Ocup. máxima sobre rasante	371,10 m ²	1.717,95 m ²	2.089,05 m ²	2.089,05 m ²
Ocup. máxima baixo rasante	2.240,00 m ²	1.980,00 m ²	4.220,00 m ²	4.220,00 m ²
Sup. mínima sobre rasante uso público	1.868,90 m ²	262,05 m ²	2.130,95 m ²	2.130,95 m ²

En canto ás alturas máximas e os usos permitidos, cumprírase co establecido no Plan Parcial e no resto de normativa superior aplicable

En Santiago de Compostela a 18 de xullo de 2022, o arquitecto



Fernando Arteaga Ros