

Proxecto:

**MODIFICACIÓN DO PLAN PARCIAL DO SOLO
URBANIZABLE PROGRAMADO NÚMERO 1 (SUP-1)
ROMERO DONALLO, CONCELLO DE SANTIAGO
DE COMPOSTELA, NO ÁMBITO DOS CUARTEIRÓNS
1 E 2**

Fase:

APROBACIÓN DEFINITIVA DO PLAN

Documento:

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉXICO (DAE)

Data de redacción:

MAIO 2022

Equipo de traballo:

Dirección Técnica. Medio e Sustentabilidade Territorial

D. Víctor Bouzas Branco

Xeógrafo col. N° 3044



D. Jose Manuel Taboada Faílde

Xeógrafo col. N° 0949



Santiago de Compostela, Maio de 2022

Motivación da aplicación do procedemento de Avaliación Ambiental Estratéxica simplificada.....	4
Obxectivos da planificación.	8
Alcance e contido do plan proposto e das súas alternativas razoables, técnica e ambientalmente viables.	9
Situación.....	9
Xustificación.....	9
Alternativas	12
Caracterización da situación do medio antes do desenvolvemento do plan ou programa no ámbito territorial afectado.....	14
Desenvolvemento previsible do plan ou programa.	19
Efectos ambientais previsibles e, se procede, a súa cuantificación.	20
Efectos previsibles sobre os plans sectoriais e territoriais concorrentes.	22
Resumo dos motivos da selección das alternativas consideradas.....	22
Medidas previstas para previr, reducir e, na medida do posible, corrixir calquera efecto negativo relevante no medio da aplicación do plan ou programa, tomando en consideración o cambio climático.	23
Descrición das medidas previstas para o seguimento ambiental do plan.	23
Información cartográfica	23

Motivación da aplicación do procedemento de Avaliación Ambiental Estratéxica simplificada.

A Avaliación Ambiental Estratéxica (AAE) é un instrumento de prevención para integrar os aspectos ambientais na toma de decisións de plans e programas públicos que poidan ter efectos significativos sobre o medio ambiente, ben directamente a través das súas propias determinacións, ben porque establezan o marco para a futura autorización de proxectos legalmente sometidos a Avaliación do Impacto Ambiental (EIA).

Ambos os procesos de avaliación ambiental réxense pola mesma Lei 21/2013, de 9 de decembro, de avaliación ambiental e débense integrar na propia elaboración do plan ou do proxecto, de forma interactiva ao longo de todo o seu proceso de desenvolvemento e toma de decisión.

A Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG) xa integra no procedemento de elaboración dos instrumentos de plan urbanístico o seu correspondente proceso de Avaliación ambiental estratéxica.

O instrumento de plan urbanístico que se presenta correspóndese cunha Modificación Puntual do Plan Parcial (MP PP), do SUP-1, Romero Donallo, concello de Santiago de Compostela tal e como contempla a Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do solo de Galicia no seu artigo 83:

- 1. Calquera modificación do plan urbanístico haberá de fundamentarse en razóns de interese público debidamente xustificadas.*
- 2. A alteración do contido dos instrumentos de plan urbanístico poderá levar a cabo mediante a revisión deles ou mediante a modificación dalgún dos seus elementos.*
- 3. Enténdese por revisión do plan xeral a adopción de novos criterios respecto da estrutura xeral e orgánica do territorio ou a clasificación do solo , motivada pola elección dun modelo territorial distinto, pola aparición de circunstancias sobrevindas, de carácter demográfico ou económico, que incidan substancialmente sobre a ordenación ou o esgotamento da súa capacidade.*

4. Nos demais supostos, a alteración das determinacións do plan considerarase como modificación do mesmo, aínda cando dita alteración implicase cambios na clasificación, a cualificación do solo ou a delimitación do ámbito dos polígonos.

5. A revisión do planeamento e as modificacións de calquera dos seus elementos suxeitaranse ás mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación.

A Lei 2/2016 concreta que as modificacións menores de instrumentos de planeamento (PXOM, PBA, outro planeamento que deba someterse a avaliación ambiental estratéxica ordinaria) e os plans de desenvolvemento deben ser obxecto de Avaliación ambiental estratéxica simplificada (artigo **46.2**) e refire no artigo **83.5 o procedemento a seguir para a súa aprobación, que será o mesmo que o do instrumento que modifican**. Neste caso, trataríase do procedemento para a aprobación dun plan parcial (Plan de desenvolvemento).

De maneira que todas as modificacións de plan (neste caso dun plan de desenvolvemento) que se consideren menores deben someterse á avaliación ambiental estratéxica simplificada, excepto cando deban ser obxecto do procedemento común. Isto sería determinado no Informe ambiental estratéxico que emite o órgano ambiental.

A **Modificación Puntual do Plan Parcial SUP-1** e o presente documento ambiental estratéxico (DAE) contemplan modificar o apartado 5. ordenanzas particulares, concretamente as subapartados 5.1 Ordenanza 1 e 5.2 Ordenanza 2

No subapartado 5.1 Ordenanza 1 se eliminan os seguintes puntos:

5.- Condicións de proxecto

Proxecto conxunto cuarteiróns 1 e 6

6.- Obxectivos de deseño urbano – Observacións.

El deseño dos tres edificios torre (cuarteiróns 1 e 6) deben de ter un plantexamento e 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 contemplan a necesidade de establecer unha imaxe urbana con carácter unificador para o conxunto da Avda. de

Romero Donallo. O deseño destas torres contempla neste cuarteirón coa existencia dun espazo de uso comercial de 200 m²., cuxo uso exclusivo debe ser o de restaurante – cafetería. Esta instalación deberá localizarse no interior dun elemento de uso público de maior tamaño e de tipo invernadoiro cuberto, debendo ser o resto da superficie non ocupada pola cafetería de uso público.

Na mesma ordenanza (Ordenanza 1) engade o seguinte punto:

Proxecto conxunto Cuarteiróns 1 e 2:

En caso de edificación conxunta dos cuarteiróns 1 e 2, se poderá formular un Estudio de Detalle coa finalidade de reordenar o volume edificable permitido polo Plan Parcial nos dous cuarteiróns, con suxeición aos requisitos e limitacións establecidas pola normativa aplicable.

Neste caso o Estudio de Detalle reordenará os volumes edificables previstos polo Plan Parcial para o conxunto dos dous cuarteiróns, sendo nese caso aplicables os límites de superficie edificable e ocupación máxima que resulten de sumar as permitidas no conxunto dos dous cuarteiróns ordenadas polo estudio de detalle. Para o conxunto manteranse os usos previstos nestas ordenanzas para o cuarteirón 2.

No subapartado 5.2 Ordenanza 2 se engade o seguinte punto:

En caso de edificación conxunta dos cuarteiróns 1 e 2, se poderá formular un Estudio de Detalle coa finalidade de reordenar o volume edificable permitido polo Plan Parcial nos dous cuarteiróns, con suxeición aos requisitos e limitacións establecidas pola normativa aplicable.

Neste caso o Estudio de Detalle reordenará os volumes edificables previstos polo Plan Parcial para o conxunto dos dous cuarteiróns, sendo nese caso aplicables os límites de superficie edificable e ocupación máxima que resulten de sumar as permitidas no conxunto dos dous cuarteiróns ordenadas polo estudio de detalle. Para o conxunto manteranse os usos previstos nestas ordenanzas para o cuarteirón 2.

Como se poderá observar ao longo deste DAE, esta modificación da ordenanza non supón un impacto ambiental. Tampouco debería implicar un impacto paisaxístico a pesar diso estableceranse medidas paisaxísticas para que o estudo de detalle favoreza un desenvolvemento harmónico do sector (SUP-1).

Obxectivos da planificación.

A Modificación Puntual do Plan Parcial Solo Urbanizable Programado (SUP-1) Romero Donallo, do concello de Santiago de Compostela establece cubrir as seguintes necesidades:

- **Crear mecanismos que permitan el desenvolvemento conxunto dos cuarteiróns contiguas do ámbito de unha maneira o suficientemente flexible para permitir e adaptar a súa execución a medida que van variando as condicións do réxime de propiedade.**
- **Adaptación ás novas normativas, especialmente Código Técnico da Edificación e Normas do Hábitat Galego, que condicionan intensamente a solución arquitectónica final e que no caso do cuarteirón 1 as fai especialmente difíciles de aplicar desenvolvemento o cuarteirón dunha forma illada como a prevista no planeamento actual**

Alcance e contido do plan proposto e das súas alternativas razoables, técnica e ambientalmente viables.

Situación

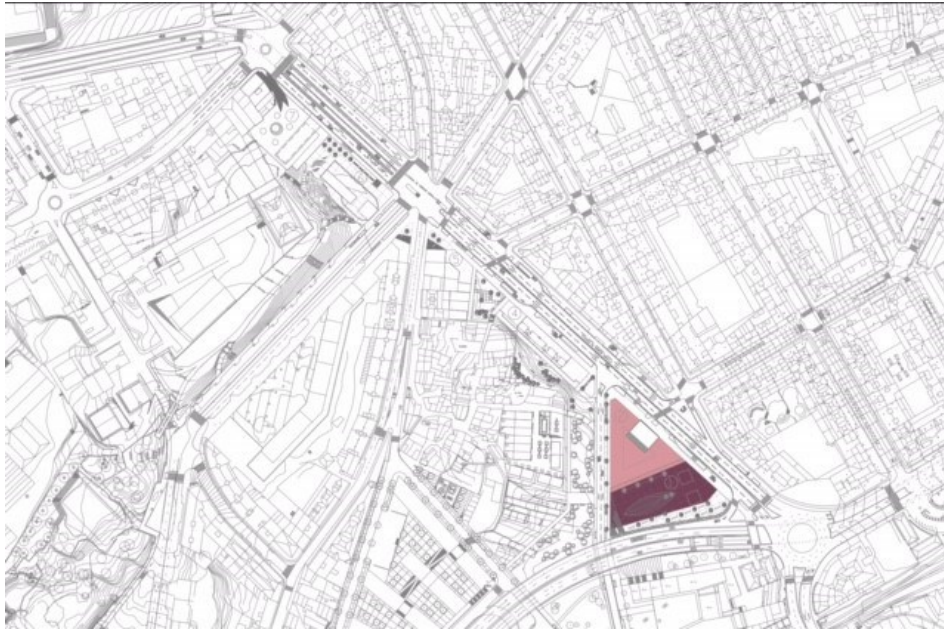
A modificación puntual afecta ao Plan Parcial do Solo Urbanizable Programado Número 1 (SUP-1) Romero Donallo, no concello de Santiago de Compostela.

O sector localízase na parte suroccidental do ensanche da cidade de Compostela.



Localización do sector SUP-1

O ámbito desta Modificación é o correspondente aos Cuarteiróns 1 e 2 do Solo Urbanizable Programado nº. 1 (S.U.P. 1) de Romero Donallo, en Santiago de Compostela ao ser estes dous cuarteiróns os únicos contiguos con posibilidade de desenvolvemento unitario de todo o SUP-1.



Estes cuarteiróns atópanse situados no límite Sur do ensanche a cidade de Santiago de Compostela, situándose entre o Solo urbano de Cornes e a Avenida de Romero Donallo.

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

Hai que destacar que queda fora do ámbito do Plan Parcial e polo tanto do presente plan o edificio de vivendas existente con entrada pola Avenida de Romero Donallo nº42.

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



Xustificación

A presente modificación xustifícase principalmente na conveniencia de permitir a posibilidade de redacción de estudos de detalle cos que se poida dar unha solución conxunta a estes dous cuarteiróns do ámbito, de forma que se facilite a viabilidade do seu desenvolvemento e permitan dar unha solución que mellore a Integración da proposta arquitectónica do conxunto, cunha solución máis homoxénea e que permita solucións no seu deseño que podan dar resposta ás situacións urbanas complexas como as que se plantexan nesta zona da cidade.

Alternativas

O artigo 145 (b.1) do RLSG 2016, establece a obrigaón de xustificar no borrador do plan, o modelo de desenvolvemento elixido e a descrión da ordenación proposta, previa análise das alternativas valoradas.

Partindo das consideracións recollidas no apartado anterior, en relación coa súa localización, as tres alternativas a analizar emprázanse sobre o mesmo espazo e son as seguintes:

Alternativa 0

Mantemento da situación actual nos cuarteiróns 1 e 2 do SUP-1. Na actualidade, na data de redacción do presente documento o ámbito se atopa coas obras do proxecto de urbanización parcialmente executadas.

Nestes dous cuarteiróns predomina vexetación herbácea ou arbustiva de baixo porte e o sueste un pequeno bosque mixto de caducifolias lindando ca Avenida Romero Donallo.

A continuación destas coberturas impediría o remate da trama urbana, cunha perda na calidade do paisaxe urbana.

Alternativa 1 e 2

As alternativas propostas presentarían a mesma edificabilidade, altura e ocupación máxima, cubertas, voladizos e usos permitidos. As dúas propostas seguirán os criterios de edificabilidade, altura e ocupación máxima, cubertas, voladizos e ocupación máxima establecidas no vixente PP SUP-1 de Romero Donallo.

Alternativa 1

A alternativa 1 continuaría coa redacción actual das *Ordenanzas 1 e 2*.

Isto implicaría que realice o proxecto conxunto dos cuarteiróns 1 e 6. E na ordenanza 1 continuarán os obxectivos de deseño urbano: *"O deseño dos tres edificios torre (cuarteiróns 1 e 6) deben de ter un plantexamento e*

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 contemplan a necesidade de establecer unha imaxe urbana con carácter unificador para o conxunto da Avda. de Romero Donallo. O deseño destas torres se complementa neste cuarteirón coa existencia dun espazo de uso comercial de 200 m²., cuxo uso exclusivo debe ser o de restaurante - cafetería, esta instalación deberá ubicarse no interior dun elemento de uso público de maior tamaño e de tipo invernadoiro cuberto, debendo ser o resto da superficie non ocupada pola cafetería de uso público."

Alternativa de consenso (2)

Esta alternativa modificaría as Ordenanza 1 e 2. Na Ordenanza 1 eliminarase o puntos 5 e 6. Nas ordenanzas 1 e 2 engadase o seguinte punto:

En caso de edificación conxunta dos cuarteiróns 1 e 2, se poderá formular un Estudio de Detalle coa finalidade de reordenar o volume edificable permitido polo Plan Parcial nos dous cuarteiróns, con suxeición aos requisitos e limitacións establecidas pola normativa aplicable.

En este caso o Estudio de Detalle reordenará os volumes edificables previstos polo Plan Parcial para o conxunto dos dous cuarteiróns, sendo nese caso aplicables os límites de superficie edificable e ocupación máxima que resulten de sumar as permitidas no conxunto dos dous cuarteiróns ordenadas polo estudio de detalle. Para o conxunto se manterán os usos previstos nestas ordenanzas para o cuarteirón 2.

Esta alternativa facilitará a viabilidade do desenvolvemento e permitirá dar unha solución que mellore a Integración da proposta arquitectónica do conxunto, cunha solución máis homoxénea e que permita solucións no seu deseño que podan dar resposta ás situacións urbanas complexas como as que se plantexan nesta zona da cidade

Caracterización da situación do medio antes do desenvolvemento do plan ou programa no ámbito territorial afectado.

O sector está localizado nun ámbito moi antropizado. A zona estaba dedicada a pastos e cultivos que foron progresivamente abandonados coa expansión da cidade. No anos 1950 a maior parte das fincas eran prados en uso, xa existían varias edificacións. Hoxe en día so se conserva unha en estado ruinoso.



Vista do sector SUP-1 (Voo americano, 1956-1957)



Vista do sector SUP-1 (fotografía aérea do 2004)

O biotopo deste espazo é moi pouco diverso, froito da gran antropización tanto no sector coma na súa contorna. A urbanización parcial do sector (SUP-1) e de xeito especial da súa contorna, supuxo unha transformación do ámbito cunha modificación substancial das coberturas dos solo, por un lado coa urbanización (por exemplo: Avenida de Ferrol) e por outro lado derivadas do abandono produtivo das parcelas. O abandono do aproveitamento agropecuario e a proximidade o ensanche favoreceu que o mato recolonizase as parcelas. Unha parte do cuarteirón 2, nas proximidades da Avenida Romero Donallo se está empregando como aparcadoiro irregular.



Vista da usos actuais do cuarteirón 2 (aparcadoiro irregular)

A maior parte do sector esta colonizado por vexetación herbácea e arbustiva, onde predominan silvas e na zona meridional algunha masa de fentos. Existe un pequeno bosque de caducifolias no sudeste do sector, e algunha árbore illada de baixo porte.



Vista do sector dende a Avda. Antón fraguas (SC20) Fonte: Google Streetview

No caso concreto dos cuarteiróns 1 e 2 a súa contorna inmediata atopámonos que gran parte do entorno está urbanizado, por infraestruturas como Avda. Antón Fraguas e Avda. Romero Donallo ou por edificios residenciais do Ensanche compostelán ou de Cornes. Nas parcelas que aínda non se urbanizaron arredor do núcleo primixenio de Cornes produciuse unha colonización de herbáceas e matogueiras de reconstrución (silvas e fentos), con algunha árbore de baixo porte (coberturas similares aos cuarteiróns 1 e 2). Tamén se aprecia a presenza de especies invasoras como a herba da pampa.



Vista de núcleo de Cornes e dos edificios residenciais colectivas das rúas Avda. De Ferrol e rúa García Prieto



Vista do cuarteirón 2 cara o sur, seguindo un pequeno sendeiro que vai cara rúa de José Pastor Horta



Vista dos fentos no sector e vivendas colectivas da rúa de Manuel Beiras



Vista dende o cuarteirón 2 cara a rotonda da Galuresa

O sector caracterízase por estar enmarcado no remate do ensanche de Compostela, o cuarteirón conformará parte da fachada occidental da cidade, xa que a Avenida de Antonio Fraguas constitúe unha das entradas á cidade.



Vista do cuarteirón 1 dende Avenida de Romero Donallo cara ao sudeste
(mato e bosqueite mixto de caducifolias)



Vista do cuarteirón 1 dende Avenida de Romero Donallo cara ao noroeste
(bosquete mixto de caducifolias e edificio que separa o cuarteirón 2)



Vista do límite suroriental do cuarteirón 1 dende a rotonda da Galuresa (vivenda en estado ruinoso)



Vista de vertidos no sector da avenida de Romero Donallo

Desenvolvemento previsible do plan ou programa.

A alternativa 0 favorecería a continuidade dos usos actuais, por tanto o sector non se desenvolvería. Esta opción repercutirá nunha menor capacidade residencial, impedindo o peche da trama urbana no sector.

O desenvolvemento das alternativas propostas na modificación do plan parcial favorecería a urbanización dos distintos cuarteiróns.

Efectos ambientais previsibles e, se procede, a súa cuantificación.

Segundo o establecido na Lei 21/2013 de avaliación ambiental, o órgano promotor debe identificar, describir e avaliar os probables efectos significativos sobre o medio ambiente que poidan derivarse da aplicación do Plan ou Programa.

A continuación, detállanse brevemente as variables sobre as que o planeamento proposto (alternativas pode producir afeccións ou polas que se pode ver afectado.

Patrimonio natural

Dentro do sector e no entorno dos cuarteiróns non se atopa ningún elemento natural singular.

As alternativas propostas eliminarían a vexetación existente nas parcelas edificables dos cuarteiróns para colmatar o sector, mentres a alternativa 0 permitiría a conservación da vexetación actual. Na alternativa 0 a presenza de vexetación invasora pode homoxeneizar a cobertura florística. Hai que ter en conta que proximidade das vivendas obriga aos propietarios a ter limpas as parcelas para evitar riscos de incendios, o que merma a biodiversidade das parcelas.

A pesar de que a alternativa 0 é máis idónea dende o punto de vista natural xa que permite a continuidade da cobertura vexetal pode supoñer un risco ambiental se non se xestiona correctamente a cobertura vexetal polo risco de propagación de especies invasoras.

Patrimonio cultural

Nos cuarteiróns 1 e 2 e na súa contorna non se atopa ningún elemento cultural a destacar. Os elementos máis próximo son os edificios 23 e 43 na Avenida García Prieto e paso do Camiño Xacobeo Portugués (cruza o sector SUP1) que, en ningún dos dous casos, se verán afectados pola modificación puntual.

Paisaxe

No sector non existen valores paisaxísticos de interese. As alternativas propostas (1 e 2) permitirán pechar a trama urbana dando unha imaxe de calidade á cidade. A alternativa 0 favorecerá a pervivencia de medianeiras á vista, dando unha imaxe inacabada da trama urbana.

O estudo de detalle (alternativa 2) axustará as aliñacións e rasantes, ordenar os volumes e concretar as condicións estéticas que debe cumprir a edificación conxunta de ambos cuarteiróns.

Ocupación do solo

A alternativa 0 presenta unha menor ocupación do solo. As alternativas propostas presentan a mesma ocupación do solo (a marcada polo Plan Parcial).

Recursos (materiais, hídricos e enerxéticos) e residuos

A alternativa 0 presenta un menor consumo de recursos e por tanto xera menos residuos xa que non se edifican as parcelas baleiras dos catro cuarteiróns. Neste senso cabe precisar que a non edificación destas parcelas supón desaproveitar os recursos consumidos na urbanización do sector.

As alternativas propostas mostran un consumo de recursos e una xeración de residuos similar ao presentar unha mesma edificabilidade e volume.

Mobilidade

As tres alternativas non modifican nin a dirección dos fluxos nin o modo de transporte dos mesmos.

A intensidade do tráfico verase lixeiramente incrementada nas alternativas propostas (1 e 2) debido o aumento de residentes.

Sociedade

A alternativa 0 reducirá considerablemente a capacidade residencial establecida no PP. Ademais, se non se xestiona correctamente a vexetación das parcelas sen edificar pode existir un risco para a veciñanza (lumes, verteduras, etc.)

A posta en marcha desta modificación facilita viabilidade do desenvolvemento do sector, posibilitando acadar a capacidade residencial proposta.

Economía

A viabilidade económica do sector redúcese na alternativa 0, repercutindo nos promotores, xa que as parcelas sen edificar non presentan ningún aproveitamento directo, pero si que supoñen uns considerables gastos de urbanización. A alternativa 2 facilita o desenvolvemento do sector, facendo esta alternativa máis competitiva economicamente.

A modificación da ordenanza (Alternativa 2) non presentará efectos ambientais e paisaxísticos significativos en relación a ordenación vixente (PP SUP-1) e facilita a viabilidade do desenvolvemento do sector.

Efectos previsibles sobre os plans sectoriais e territoriais concorrentes.

A modificación puntual mellora a coherencia co PXOM e co PBA en relación o aproveitamento baixo cuberta. Respecto o planificación sectorial non presenta ningunha repercusión significativa.

Resumo dos motivos da selección das alternativas consideradas.

Unha vez descritas as alternativas procederase a valorar cada unha, escollendo a máis apta segundo os criterios de sostibilidade.

Alternativa 0

Esta alternativa supón un menor consumo de recursos e solo e xera menos residuos no proceso de edificación. Sen embargo, supón un desperdicio dos recursos consumidos no proceso de urbanización ao non acadar a capacidade residencial proposta no PP. Ademais, a non urbanización de parte das parcelas implica unha degradación da calidade da paisaxe urbana.

As alternativas propostas (1 e 2)

Consumen máis recursos na urbanización pero pechan a trama urbana do sector conectándoo o Ensanche con Cornes e Conxo, isto permitirá crear un paisaxe de calidade da trama urbana compostelá e facilitará o aumento de capacidade residencial e de servicios.

Alternativa 2 (consenso)

Esta alternativa favorecerá o desenvolvemento do Plan, pero non redundará en unha variación dos efectos ambientais.

Medidas previstas para previr, reducir e, na medida do posible, corrixir calquera efecto negativo relevante no medio da aplicación do plan ou programa, tomando en consideración o cambio climático.

Non se establecen medidas de prevención e redución xa que non se detectaron efectos ambientais negativos en relación o PP SUP-1.

Respecto á situación actual (alternativa 0), os efectos son totalmente compatibles sempre que se cumpra a normativa vixente.

Descrición das medidas previstas para o seguimento ambiental do plan.

Dado o alcance e contido da Modificación Puntal non se considera necesario establecer un sistema de seguimento, máis aló do cumprimento da normativa vixente.

Información cartográfica.

- Plano de situación
- Plano de alternativas (empregase o mesmo plano para as tres alternativas, xa que non varía a zonificación)