

PROXECTO:

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

FASE:

APROBACIÓN DEFINITIVA DO PLAN

DATA DE REDACCIÓN:

MAIO 2022

Fernando Arteaga Ros, arquitecto Colexiado 12.045 COAM habilitado 10.224 COAG, fai constar que o presente documento ten como finalidade a modificación do Plan Parcial do Solo Urbanizable Programado número 1 (SUP-1) Romero Donallo no ámbito dos cuarteiróns 1 e 2 no Concello de Santiago de Compostela, A Coruña, constando de:

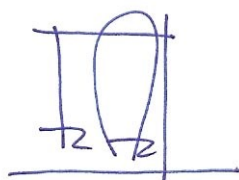
A. MEMORIA XUSTIFICATIVA

1. Antecedentes.
2. Necesidade de modificar puntualmente as ordenanzas.
3. Alcance da modificación.
4. Ámbito da modificación.
5. Tramitación.
6. Xustificación da conveniencia e oportunidade da modificación.
7. Planeamento vixente.
8. Modificación Proposta

B. NORMATIVA RESULTANTE DA MODIFICACIÓN PROPOSTA

B1. NORMATIVA DE INTEGRACIÓN PAISAXÍSTICA

Santiago de Compostela, Maio de 2022



Fernando Arteaga Ros

Arquitecto

B.- NORMATIVA RESULTANTE DA MODIFICACIÓN PROPOSTA

Como resultado da modificación proposta, os artigos 5.1 Ordenanza Cuarteirón 1 e o 5.2 Ordenanza Cuarteirón 2 do Plan Parcial do SUP-1 que quedarán redactados como seguen:

5.1 ORDENANZA CUARTEIRÓN 1.-

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

2.- Edificabilidade sobre rasante:

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

TOTAL EDIFICABILIDAD: 1.838,90 m²

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

4.- Alturas máximas:

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

5.- Usos permitidos:

- Plantas tipo: vivenda e uso compatible: oficinas, sanitario, asistencial e hostaleiro.
- Planta baixa: uso exclusivo cafetería-restaurant.
- Planta baixo-rasante: aparcamento (2 prazas mínimo cada 100 m² construídos computable), trasteiros-almacenes, locais auxiliares da planta baixa, sala de instalacións e locais de uso non permanente.

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

6.- Proxecto conxunto Cuarteiróns 1 e 2:

En caso de edificación conxunta dos cuarteiróns 1 e 2, se porá formular un Estudio de Detalle coa finalidade de reordenar o volume edificable permitido polo Plan Parcial nas dos 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 das dos cuarteiróns, sendo nese caso aplicables os límites de superficie edificable e ocupación máxima que resulten de sumar as permitidas no conxunto das dos cuarteiróns ordenadas polo estudio de detalle. Para o conxunto se manterán os usos previstos nestas ordenanzas para o cuarteirón 2.

5.2 ORDENANZA CUARTEIRÓN 2.-

1.- Ordenación da edificación segundo planos de ordenación de detalle.

2.- Edificabilidade sobre rasante :

• Residencial.	9.386,54 m ²
Vivenda libre	5.156,64 m ²
Vivenda Protexida	4.229,90 m ²
• Outros usos:	1.340,48 m ²

TOTAL EDIFICABILIDAD: 10.727,02 m²

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

4.- 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 se axustarán no posible 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.

5.- Voladizos: se permiten voladizos cerrados de lonxitude máxima de 1 m. máximo e con unha superficie ocupada máxima do 30% da superficie da fachada, sen incluír a planta baixa.

6.- Cubertas: se plantexan dos soluciónes, 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 toda o cuarteirón, se permite a solución desta planta como planta ático cun retranqueo mínimo de 2,5 m. da fachada principal.

7.- Condicións de proxecto: independentemente da súa adxudicación en diferentes parcelas se considera como obxectivo desexable o tratamento conxunto das fachadas, incluíndo neste caso de ser posible a renovación da fachada principal da edificación existente. Se vincula este obxectivo á solución dos accesos á planta de soto da edificación existente. Así mesmo, terase 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.

8.- Obxectivos de deseño urbano.- Observacións:

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

9.- Usos permitidos :

- *Plantas tipo: vivenda e uso compatible: oficinas, sanitario, asistencial e hostaleiro.*
- *Planta baixa: comercial, almacenes, oficinas, industrial en categoría primeira, hostaleiro, sanitario, asistencial, docente, relixioso, socio-cultural, deportivo, recreativo, servicios urbanos e administracións públicas.*
- *Planta baixo-rasante: aparcamento (2 prazas mínimo cada 100 m² construídos computable), trasteiros-almacenes, locais auxiliares da planta baixa, sala de instalacións e locais de uso non permanente.*

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

1.6.- Proxecto conxunto Cuarteiróns 1 e 2:

En caso de edificación conxunta dos cuarteiróns 1 e 2, se porá formular un Estudio de Detalle coa finalidade de reordenar o volume edificable permitido polo Plan Parcial nas dos 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 das dos cuarteiróns, sendo nese caso aplicables os límites de superficie edificable e ocupación máxima que resulten de sumar as permitidas no conxunto das dos cuarteiróns ordenadas polo estudio de detalle. Para o conxunto se manterán os usos previstos nestas ordenanzas para o cuarteirón 2.

B1. NORMATIVA DE INTEGRACIÓN PAISAXÍSTICA

Teranse en conta as medidas de integración propostas no Estudo de Paisaxe (EP) e descritas no seu apartado 3.1.