

EXPEDIENTE:	2021/00035053J
PROCEDIMENTO:	Plan parcial de ordenación municipal

O Pleno da Corporación, na sesión ordinaria celebrada o 4 de xullo de 2022, adoptou o seguinte acordo:

Aprobación definitiva da Modificación puntual (MP) do plan parcial do SUP-1 (Romero Donallo) no ámbito dos quinteiros 1 e 2

A proposta é do seguinte teor literal:

A modificación tramítase de oficio polo Concello de Santiago a resultas dunha proposta presentada por SANTIAGO SUR GALICIA S.L (en adiante SSG).

A proposta presentada consiste nunha reforma puntual das ordenanzas particulares dos quinteiros 1 e 2 do Plan parcial do sector de solo urbanizable SUP-1 (Romero Donallo), que dan fronte ás avenidas de Antón Fraguas e Romero Donallo.

Por providencia da concelleira delegada de Urbanismo de data 23.07.21 resolveuse impulsar a tramitación da modificación proposta por SANTIAGO SUR GALICIA S.L., coa *emisión dos informes que resulten preceptivos e a través do procedemento legal e regulamentariamente establecido*.

1. Planeamento vixente

O vixente Plan xeral de ordenación municipal (PXOM), na disposición transitoria primeira da súa normativa, remite a ordenación detallada do sector de solo urbanizable SUP-1 ao documento de *“Modificación e adaptación do Plan parcial”* que consta aprobado definitivamente polo Pleno o 28 de setembro de 2006.

No epígrafe 5 da normativa do Plan parcial contéñense as ordenanzas particulares de cada unha das 7 mazás ou quinteiros edificables de uso lucrativo, sinalando a superficie edificable que pode destinarse a cada uso, así como as alturas máximas e superficie máxima de parcela ocupable pola edificación, desagregada sobre e baixo rasante.

As respectivas ordenanzas aplicables establecen a obrigatoriedade de proxecto conxunto para os quinteiros 1 e 6, sinalando ao efecto a necesidade dun deseño e desenvolvemento unitario dos tres “edificios torre” previstos nos referidos quinteiros.

No ámbito do quinteiro 6 aprobouse o 23 de decembro de 2008 un estudo de detalle que axusta as aliñacións definidas no plan parcial.

De seguido resúmense as principais determinacións das ordenanzas particulares do plan parcial vixente aplicables aos quinteiros 1 e 2:

Quinteiro 1

Edificabilidade total (sobre rasante): 1838,90 m²c

Ocupación máxima:

Sobre rasante: 371,10

Baixo rasante: 2240

Usos:

En plantas altas: Residencial e compatibles (oficinas, sanitario, asistencial e hoteleiro), 1.638,90 m²c

En planta baixa: uso exclusivo restaurante-cafetería (200 m²c)

Quinteiro 2

Edificabilidade total (sobre rasante): 10.727,02 m²c

Ocupación máxima:

Sobre rasante: 1.717,95

Baixo rasante: 1.980

Usos:

En plantas altas: Residencial¹ e compatibles (oficinas, sanitario, asistencial e hoteleiro), 9.386,54 m²c

En planta baixa: comercial, almacéns, oficinas, industrial en categoría 1ª, hoteleiro, sanitario, asistencial, docente, relixioso, sociocultural, deportivo, recreativo, servizos urbanos e administración pública

2. Obxecto e alcance da modificación

A modificación proposta trae causa dun estudo de detalle presentado por SANTIAGO SUR en decembro de 2020, no que se propón unha reordenación de volumes no ámbito conxunto dos quinteiros 1 e 2.

As posibilidades de reordenación mediante a figura dun estudo de detalle vense restrinxidas pola actual redacción das ordenanzas aplicables, que taxan a superficie edificable e a ocupación máximas permitidas en cada un dos quinteiros 1 e 2, ademais de que esixen un “proxecto conxunto” para os quinteiros 1 e 6.

Coa reforma presentada habilitase de forma expresa a aprobación de estudos de detalle que reordenen o volume edificable total permitido polo plan parcial no ámbito conxunto dos quinteiros 1 e 2. Todo ilo co obxecto de facilitar unha solución conxunta e integrada para ambos os dous quinteiros, dada a súa contigüidade, especial configuración e emprazamento

A modificación supón a reforma puntual das ordenanzas aplicables aos quinteiros 1 e 2, co seguinte alcance:

- 1ª. Elimínase a obrigatoriedade de proxecto conxunto nos quinteiros 1 e 6, así como as determinacións máis específicas de deseño e composición dos edificios-torre proxectados naqueles quinteiros.

Con esta finalidade proponse a supresión dos apartados 5 (Condicións de proxecto) e 6 (Obxectivos de deseño urbano) da ordenanza 5.1 (quinteiro 1)

¹Cunha reserva obrigatoria de 4.229,90 m²c con destino a vivenda de protección pública.

- 2ª. Permítese a reordenación de volumes mediante un estudo de detalle que poderá redistribuír a suma das superficies edificables e de ocupación permitidas polo plan parcial no conxunto dos dous quinteiros afectados.

Con esta finalidade engádese un novo parágrafo ao final das ordenanzas dos quinteiros 1 e 2.

- 3ª. Homoxeneízase a regulación dos usos autorizables nas dous quinteiros (1 e 2)

A tal fin ampliáanse os usos permitidos na planta baixa do quinteiro 1, admitindo todos os sinalados no plan parcial vixente para o quinteiro 2.

En todo caso, haberá de estarse á regulación xeral de usos establecida no Plan xeral, actualmente en fase de modificación (MP aprobada inicialmente en marzo de 2021).

3. Ámbito territorial da MP

A modificación proposta afecta aos quinteiros 1 e 2 do Plan parcial do SUP-1, que se corresponden coas seguintes parcelas catastrais:

6867717NH3466F0000XO (quinteiro 1, finca rexistral 50601)

6867718NH3466F0000IO (quinteiro 2, finca rexistral 50603)

A modificación afecta tamén, de forma indirecta, ao quinteiro 6 (6568954NH3466H0000IR), ao suprimirse a obrigatoriedade de proxecto conxunto nos quinteiros 1 e 6.

4. Avaliación ambiental estratéxica

O planeamento de desenvolvemento e as súas modificación son obxecto de avaliación ambiental estratéxica simplificada consonte ao artigo 46.2 da Lei 2/2016 do solo de Galicia, en relación co 83.5 da mesma lei.

Por Resolución da Dirección xeral de Calidade Ambiental, Sostibilidade e Cambio Climático (publicada no Diario Oficial de Galicia o 13.10.2021) formulouse o preceptivo Informe ambiental estratéxico (IAE).

Durante o trámite de consultas ambientais, obtívose o informe do Instituto de Estudos do Territorio (IET), que sinala a obrigatoriedade de incorporar un Estudio da paisaxe urbana.

5. Resultado do trámite de participación pública e informes sectoriais

En aplicación do procedemento regulado nos artigos 75.1.a) da Lei 2/2016 do solo de Galicia e 186.1.a) do seu Regulamento, a Modificación aprobouse inicialmente pola Xunta de Goberno o 7 de decembro de 2021 e someteuse a información pública durante o prazo de dous meses, mediante anuncios que para o efecto se publicaron no Diario Oficial de Galicia e no xornal *El Correo Gallego* o día 23.12.2021.

Simultaneamente, practicouse citación persoal aos titulares catastrais dos terreos afectados, publicándose edicto no Boletín Oficial do Estado do día 22.12.2021.

No expediente constan emitidos os seguintes informes sectoriais:

- Informe favorable da Demarcación de Estradas do Estado en Galicia, asinado o 21.04.2022, condicionado a que a liña límite de edificación se sitúe á distancia mínima de 17,50 metros, contados dende o eixo da calzada da SC-20 máis próxima á parcela.
- Informe do organismo autónomo Augas de Galicia, asinado o 4.03.2022, no que se sinala que a MP non afecta ás competencias do organismo de conca, e lembra a necesidade de obter autorización previa para as actuacións que pretendan realizarse nas zona de servidume e policía dos leitos públicos, así como para os aproveitamentos de augas e vertidos.
- Informe favorable do Instituto de Estudios do Territorio, asinado o 10.02.2022
- Resolución favorable da Dirección Xeral do Patrimonio Cultural, asinada o 23.02.2022 (expte. 2022/1606)

Exposto canto antecede, procede efectuar as seguintes **CONSIDERACIÓNS**:

Primeira. Interese público da modificación

A modificación ou reforma do planeamento urbanístico aprobado e en vigor constitúe unha manifestación do *ius variandi* da administración, cuxo exercicio ten carácter discrecional, debendo xustificarse en razóns de oportunidade ou conveniencia para o interese público (artigo 83.1 da LSG).

Co fin de flexibilizar a solución arquitectónica dos edificios previstos, a MP permite formular un Estudo de detalle conxunto dos quinteiros 1 e 2, que poderá redistribuír os volumes edificables previstos no plan parcial, sen incrementar a superficie edificable nin a ocupación máximas permitidas polo plan vixente no conxunto dos dous quinteiros afectados.

A posibilidade de formular Estudos de detalle para a reordenación do volume edificable atópase expresamente regulada no artigo 192 do RLSG, pero o teor literal das ordenanzas do plan parcial vixente obriga ao estudo a manter a superficie edificable e a ocupación máxima que se define para cada quinteiro na súa ordenanza particular. Así, o estudo de detalle non podería ampliar a reducida área de edificación prevista polo plan parcial no quinteiro 1, impedindo que puideran estudarse outras solucións arquitectónicas alternativas distintas dos dous *edificios-torre*, no contexto dunha actuación conxunta ou integrada dos quinteiros 1 e 2.

A través da MP habilitase a posibilidade de formular, no ámbito dos quinteiros 1 e 2, un Estudo de detalle de reordenación conxunta que estude máis polo miúdo as distintas alternativas e solucións para acadar unha mellor integración dos volumes resultantes nos dous quinteiros.

Esta habilitación non resulta necesaria para os outros quinteiros do Plan parcial, porque este define unha maior área de movemento da edificación, susceptible de reordenación dentro do mesmo soar.

Segunda. Cumprimento da normativa aplicable

O proxecto de MP, asinado polo arquitecto Fernando Arteaga Ros, reúne o contido mínimo axeitado ao alcance da modificación proposta, e consta integrado pola seguinte documentación:

- Memoria xustificativa
- Normativa resultante da modificación proposta: nova redacción das ordenanzas particulares aplicables aos quinteiros 1 e 2
- Estudo da paisaxe urbana
- Planos de situación

A reforma mantén a intensidade de uso, aproveitamento, capacidade residencial e dotacións públicas previstas polo plan vixente no ámbito dos dous quinteiros afectados.

O Plan parcial vixente ten a consideración de *planeamento remitido*, para os efectos do disposto no artigo 105.2 do Regulamento de desenvolvemento da Lei do solo de Galicia (RLSG); en consecuencia, a modificación das súas determinacións de ordenación detallada debe realizarse a través do procedemento de modificación do plan parcial, hoxe regulado nos artigos 75 da Lei 2/2016 *do solo de Galicia* (LSG) e 186 do seu Regulamento.

O órgano competente para adoptar o acordo de aprobación definitiva é o Pleno Municipal, por maioría simple, consonte ao regulado no artigo 123.1.i) da Lei 7/1985 de bases do réxime local.

Con data 31 de maio de 2022 SSG presentou o documento de aprobación definitiva, cuxo contido é idéntico ao do aprobado inicialmente e sometido a información pública.

PROPOSTA DE RESOLUCIÓN

Con base nas consideracións anteriores, propónse ao Pleno Municipal, previo ditame que deberá emitir a Comisión Informativa de Urbanismo, Infraestruturas, Vivenda, Medio Ambiente, Medio Rural e Servizos adoptar o seguinte **ACORDO**:

- Aprobar definitivamente a Modificación puntual do Plan parcial do SUP-1 (Romero Donallo) nos quinteiros 1 e 2, segundo o proxecto presentado por SANTIAGO SUR GALICIA S.L. o día 31 de maio de 2022, elaborado polo arquitecto Fernando Arteaga.

O acordo de aprobación definitiva publicarase no Diario Oficial de Galicia, e a normativa urbanística publicarase no Boletín Oficial da Provincia.

Así mesmo, remitirase á Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda a documentación esixida polo artigo 88.3 da LSG, para os efectos de inscribir a Modificación do Plan parcial no Rexistro de Planeamento Urbanístico de Galicia.

En todo caso, e de conformidade co esixido polo artigo 199.4 do RLSG, a eficacia do acto de aprobación definitiva e a entrada en vigor do Plan quedan condicionadas ao

cumprimento dos anteriores trámites e ao sinalado no artigo 70.2º da Lei 7/1985, do 2 de abril, de bases do réxime local, en relación co 65.4 da mesma Lei.

A vista da proposta transcrita e máis do ditame favorable da Comisión informativa de Urbanismo, Infraestruturas, Vivenda, Medio Ambiente, Medio Rural e Servizos correspondente a súa sesión ordinaria do 27 de xuño do corrente ano, o Pleno da Corporación por 9 votos a favor correspondentes aos concelleiros/as presentes do grupo municipal do PSdeG-PSOE e 11 abstencións correspondentes aos concelleiros/as presentes dos grupos municipais do PP, de CA e do BNG (5 PP, 4 CA e 2 BNG) , acorda:

- Aprobar definitivamente a Modificación puntual do Plan parcial do SUP-1 (Romero Donallo) nos quinteiros 1 e 2, segundo o proxecto presentado por SANTIAGO SUR GALICIA S.L. o día 31 de maio de 2022, elaborado polo arquitecto Fernando Arteaga.

O acordo de aprobación definitiva publicarase no Diario Oficial de Galicia, e a normativa urbanística publicarase no Boletín Oficial da Provincia.

Así mesmo, remitirase á Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda a documentación esixida polo artigo 88.3 da LSG, para os efectos de inscribir a Modificación do Plan parcial no Rexistro de Planeamento Urbanístico de Galicia.

En todo caso, e de conformidade co esixido polo artigo 199.4 do RLSG, a eficacia do acto de aprobación definitiva e a entrada en vigor do Plan quedan condicionadas ao cumprimento dos anteriores trámites e ao sinalado no artigo 70.2º da Lei 7/1985, do 2 de abril, de bases do réxime local, en relación co 65.4 da mesma Lei.