

Proxecto:

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PLAN PARCIAL DO
SOLO URBANIZABLE NON PROGRAMADO
NÚMERO 7 SITUADO NO LUGAR DE O AVÍO,
CONCELLO DE SANTIAGO DE COMPOSTELA.**

.

Fase:

APROBACIÓN DEFINITIVA

Documento:

ESTUDO DE PAISAXE

Data de redacción:

NOVIEMBRE 2023

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, novembro de 2023

1- Introducción.....	4
1.1 Regulamento da lei de protección da paisaxe.....	4
1.2 Directrices da paisaxe.....	6
2. Análise	10
2.1 Tipos de unidades de paisaxe	10
<i>2.1.1 Unidades de paisaxe</i>	<i>10</i>
2.2-Characterización do ámbito e da contorna.....	11
2.2 Valores paisaxísticos.....	14
2.3 Análise de visibilidade.....	14
3. Integración do instrumento de planeamento na paisaxe	17

1- Introducción

1.1 Regulamento da lei de protección da paisaxe

No Decreto 96/2020, de 29 de novembro, aprobouse o Regulamento da Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia.

No artigo 35 Os estudos da paisaxe nos instrumentos de ordenación territorial e urbanística o punto 1 establece que os instrumentos de ordenación territorial e urbanística realizarán un estudo da paisaxe do ámbito territorial a que se refiran, que se incluíra entre os documentos informativos e de diagnose exixidos pola normativa de aplicación.

No mesmo artigo, o punto 3 ordena que os estudos da paisaxe referiranse a todos ou algúns dos seguintes aspectos, en atención ás peculiaridades de cada caso:

- a) Unha caracterización da paisaxe referida ao ámbito estrito do instrumento e á contorna en que se insire, que identificará e describirá os elementos conformadores daquel, así como os tipos e unidades de paisaxe presentes no ámbito do estudo.
- b) A identificación dos elementos ou zonas en que existen singulares valores paisaxísticos de tipo natural ou ecolóxico, cultural ou patrimonial, estético ou panorámico, e produtivo ou de uso. Tomaranse como referencia as áreas de especial interese paisaxístico e os valores paisaxísticos identificados polos catálogos da paisaxe.
- c) Unha análise de visibilidade, orientada a identificar miradoiros e sendas panorámicas, así como as zonas do ámbito máis expostas visualmente, tendo en conta os potenciais usos deste. Tomaranse como referencia os contidos dos catálogos da paisaxe, coa oportuna pormenorización, en atención á escala en que o instrumento establece a súa ordenación.
- d) A identificación dos impactos paisaxísticos existentes no ámbito do instrumento ou que lle afecten por resultaren visibles desde este, sempre que, por estaren directamente relacionados co obxecto, a escala e o alcance do instrumento, sexan susceptibles de que este prevexa as oportunas medidas de mellora ou recuperación. Poderán empregarse os impactos identificados nos catálogos da paisaxe, pero o estudo deberá concretar as súas localizacións e características.

No artigo 36. Os estudos da paisaxe urbana nos instrumentos de planeamento

urbanístico establece no punto 4, que os estudos da paisaxe urbana dos plans parciais e dos plans especiais de reforma interior en solo urbano non consolidado analizarán e xustificarán a correcta integración paisaxística da nova ordenación coa súa contorna, e deben incluír o seguinte contido:

- a) A descrición dos tipos ou subtipos de paisaxe urbana presentes na contorna do plan.
- b) O estudo da integración topográfica da nova rede viaria, as zonas verdes e as zonas edificables.
- c) A identificación dos elementos relevantes da paisaxe da contorna que poidan condicionar a nova ordenación, en particular as vistas panorámicas ou de interese.
- d) A análise das conexións e continuidades visuais entre a nova urbanización e a súa contorna.
- e) A identificación dos elementos naturais ou construídos de interese existentes no ámbito do plan, susceptibles de seren protexidos ou conservados.

No artigo 5. establece que a amplitude e o grao de precisión dos estudos da paisaxe urbana será proporcionado á entidade do núcleo urbano e ao alcance do plan, e na súa elaboración evitárase a reiteración ou simple reprodución de contidos propios doutros documentos daquel.

Artigo 37. Integración da consideración da paisaxe nos instrumentos de ordenación territorial e urbanística

Os instrumentos de ordenación territorial e urbanística establecerán as súas determinacións tendo en conta as conclusións do estudo da paisaxe e, de ser o caso, do estudo da paisaxe urbana, nos seguintes termos:

- a) As condicións de ordenación que se definan para as diferentes zonas dentro do ámbito do instrumento respectarán o tipo e carácter paisaxístico de cada unha delas. Para tal fin, a ordenación debe procurar que as características das obras, construcións ou instalacións que se prevexan ou permitan resulten congruentes e harmonicen coas características dos elementos conformadores das paisaxes.
- b) Delimitaranse as áreas de especial interese paisaxístico e establecerase para elas unha ordenación tendente á protección e á adecuada xestión

dos devanditos valores.

- c) Estableceranse as medidas oportunas para preservar as vistas de interese desde os miradoiros e as sendas panorámicas.
- d) Dentro do obxecto, a escala e o alcance do instrumento, preveranse as medidas necesarias para eliminar, reducir ou mitigar os impactos paisaxísticos existentes.

1.2 Directrices da paisaxe

No Decreto 238/2020, do 29 de decembro do 2020 aprobáronse as Directrices da Paisaxe de Galicia.

Obxectivos de calidade paisaxística

Unidades de paisaxe con tipos de paisaxe: rururbano (diseminado) en chairas e vales interiores ou vales sublitorais.

11B_1_1. Un espazo rururbano en que os asentamentos e as construcións se integren na paisaxe, planificados segundo as necesidades de desenvolvemento e buscando a súa compactidade, seguindo un esquema básico da estrutura territorial do solo rústico e do espazo construído ben definido, no cal as funcionalidades estean claras, de xeito que se xere unha paisaxe de núcleos ordenados urbanisticamente e cunha visión de conxunto conforme a asunción dun patrón de asentamento claro.

11B_3_2_a. Uns asentamentos rurais que conserven as súas características tradicionais de xeito que se manteña o carácter propio do núcleo preexistente e a vinculación á súa contorna. As edificacións tradicionais estarán conservadas e valorizadas, cos seus materiais preservados, así como cos seus volumes e formas propios.

11B_3_2_b. Uns núcleos rurais tradicionais preservados de intervencións que desvirtúen a estrutura ou tipoloxía en que reside o seu carácter, incluíndo nestas os desenvolvementos urbanísticos, e que manteñan a súa individualidade ben definida sobre o continuo natural e agrario do territorio, como unidades produtivas e sociais que son.

Unidades de paisaxe con tipos de paisaxe: urbano en chairas e vales interiores

ou vales sublitorais.

9B_4_1. Uns centros urbanos xestionados mediante instrumentos que conduzan á compactidade e á diversidade de usos compatibles co residencial, integrando as edificacións contemporáneas coa conservación dos valores propios do núcleo.

9B_4_2. Unhas urbanizacións xestionadas adecuadamente, con crecementos proporcionados, de escala axeitada ao territorio sobre o cal se insiren, e mantidas e xestionadas con criterios de mellora paisaxística.

Directrices para o planeamento urbanístico.

DX.01. (N) En virtude do mandato que expresa o artigo 5.2 da Lei 7/2008, o planeamento urbanístico debe tomar en consideración a paisaxe para establecer as súas determinacións. Para tal efecto, tendo presentes os fundamentos da Lei 7/2008 e do Convenio Europeo da Paisaxe, segundo os cales a paisaxe fai referencia á percepción de calquera parte do territorio por parte da poboación, aquela debe entenderse, ademais de como valor ambiental e cultural, como factor da calidade de vida das persoas, e poden sinalarse tres liñas básicas de atención:

a) A consideración na ordenación das paisaxes cotiás, é dicir, a paisaxe deberá ser tida en conta na ordenación de todas as clases de solo e zonas do territorio. Esta cuestión garda unha relación directa coa identificación dos elementos que compoñen as paisaxes e o estudo dos tipos de paisaxe presentes no territorio municipal.

b) A identificación e protección dos lugares ou elementos de especial valor ou significación paisaxística. Pode tratarse de elementos puntuais (fitos, miradoiros), lineais (carreiros, camiños) ou superficiais (áreas, recintos), así como combinacións de varios deles.

c) A identificación de ámbitos que presenten un especial estado de deterioración ou degradación paisaxística, así como de elementos que producen impactos paisaxísticos especialmente salientables, co obxecto de prever accións encamiñadas a mellorar as zonas degradadas ou corrixir os impactos.

DX.03. (N) Os restantes instrumentos de planeamento urbanístico estudarán a paisaxe seguindo o criterio de proporcionalidade, é dicir, axustarán o seu nivel de alcance á súa natureza e ao potencial impacto paisaxístico que poidan xerar.

DX.10. O planeamento urbanístico terá en conta os seguintes criterios para os novos desenvolvementos urbanísticos:

a) Criterios xerais:

1. (N) As determinacións do PXOM evitarán novos desenvolvementos que non sexan realmente necesarios para atender a demanda e, en calquera caso, preverán que se activen só no momento en que sexan necesarios. En caso contrario, estenderíanse as áreas urbanizadas, sen que as áreas urbanas preexistentes acadasen uns mellores niveis de calidade urbana, co cal se duplicarían os efectos negativos sobre a paisaxe.

2. (N) Os novos desenvolvementos anexaranse ao tecido urbano existente para manter o carácter compacto do núcleo. Deste xeito, evítase a aparición de tramas urbanas descontinuas que fragmentan a paisaxe. Exclúese desta exixencia os desenvolvementos que teñan como obxecto a creación de solo industrial ou terciario, e que xustificadamente deban separarse de zonas urbanas existentes.

3. (N) Os lugares que se escollan para os desenvolvementos serán os que mellor equilibren a continuidade do tecido urbano e a súa imaxe coa minimización da ocupación dos espazos de alto valor natural e ecolóxico e dos solos de alta capacidade produtiva agraria, tendo en conta as condicións físicas (como topografía, insolación ou ventos).

4. (N) As delimitacións realizaranse axustándose á paisaxe preexistente: ás coberturas vexetais, ás redes de camiños ou estradas, ou a outras preexistencias naturais ou artificiais. En especial, o deseño da ordenación adaptarase á topografía e ás preexistencias xeográficas, evitando extensas explanacións do terreo e grandes movementos de terras, e utilizando a topografía como medio para a protección de vistas, a integración de edificios, a transición entre espazos, etc.

5. (N) A nova ordenación deberá evitar parcelas con formas moi irregulares que favorezan a aparición de edificacións ou construcións con formas de difícil integración.

6. (N) Tanto a delimitación como as condicións para a ordenación detallada terán en consideración os elementos de especial interese paisaxístico, e terán moi presente a visibilidade do ámbito, así como as aperturas panorámicas que poidan existir cara a fondos escénicos de interese.

7. (N) As condicións para a ordenación do ámbito, desde o trazado das vías ata as condicións estéticas das edificacións, estableceranse de tal modo que se asegure a máxima integración posible entre os tecidos preexistentes e os novos. Buscarase a consolidación da continuidade espacial entre a rede de espazos públicos, verdes e prazas existente, e a dos novos desenvolvementos.

8. (R) Procurarase que o crecemento urbano non modifique os perfís e escenarios urbanos tradicionais.

9. (N) A planificación dos crecementos urbanísticos contribuirá á consolidación e dotación de servizos das zonas máis urbanas.

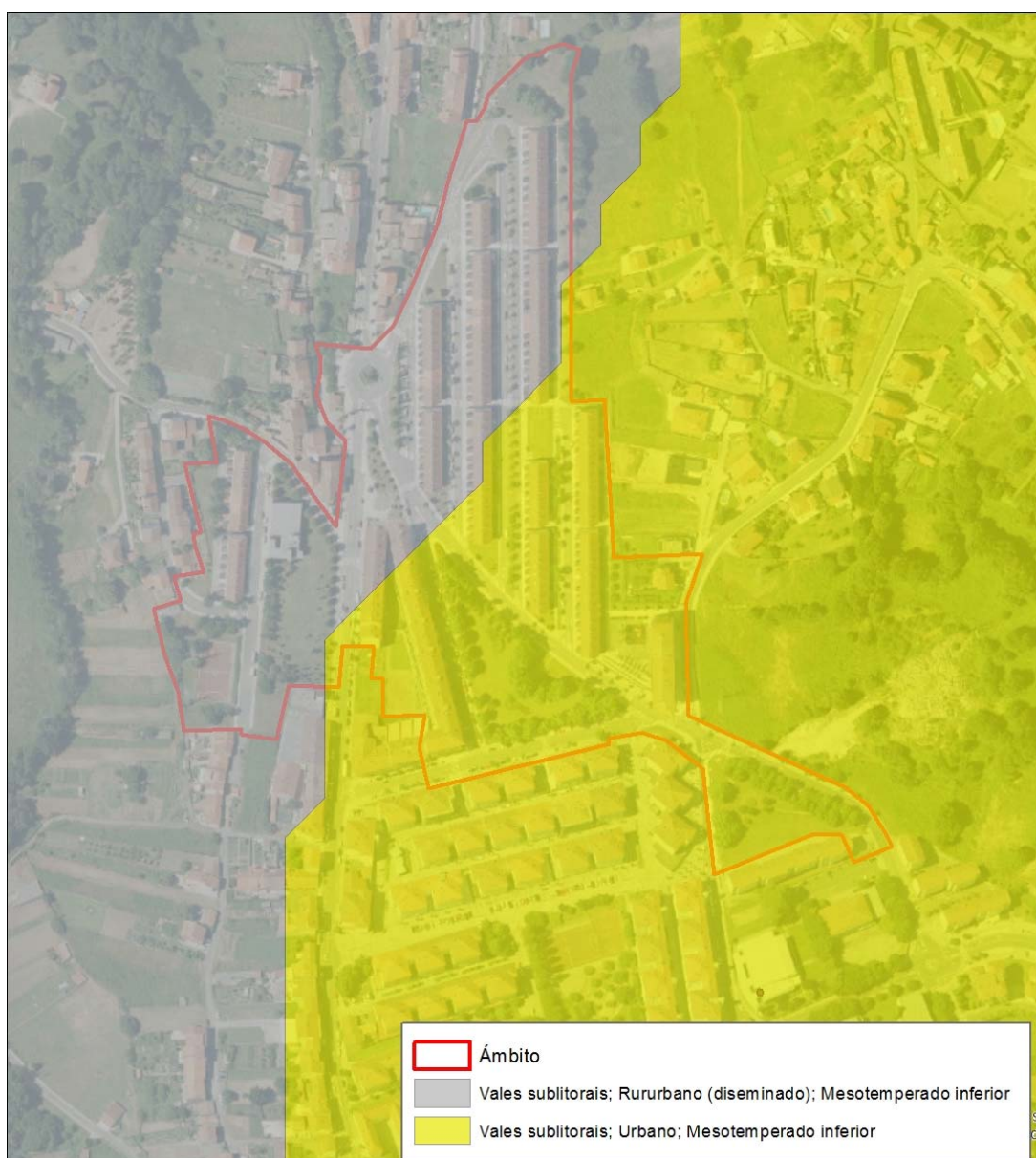
b) Criterios particulares para os instrumentos de ordenación de desenvolvementos de uso industrial ou terciario (Non afecta o actual modificación)

2. Análise

2.1 Tipos de unidades de paisaxe

2.1.1 Unidades de paisaxe

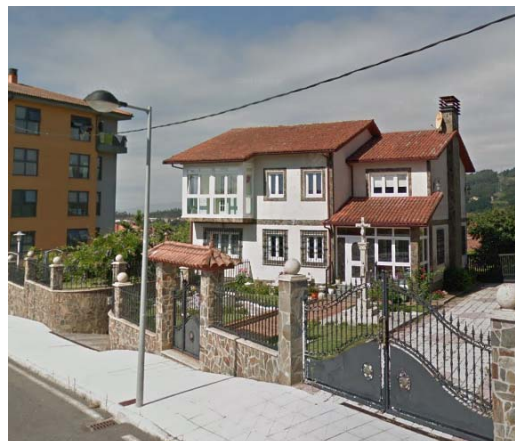
O ámbito sitúase sobre da unidade de paisaxe **Vales sublitorais; Urbano; Mesotemperado inferior** e tamén sobre da **Vales sublitorais; Rururbano (diseminado); Mesotemperado inferior** segundo o Catálogo das Paisaxes de Galicia.



Unidades de paisaxe do sector SUNP-7

2.2-Characterización do ámbito e da contorna

A parcela referida do SUNP-7 está ocupada por unha edificación residencial de 319 m² construída en 1990 (fonte: sedecatastro). Esta vivenda illada circundada por un pequeno xardín, ocupada por especies ornamentais.



Vivenda que ocupa parcela

A contorna da parcela linda polo sur e oeste por unha estreita franxa axardinada, mentres que a maior distancia polo oeste existen varias feiras de vivendas unifamiliares arrimadas, ao sur atopase un pequeno parque infantil e un edificio de vivendas colectivas. Polo norte a parcela está circunda por unha edificación illada, con un pequeno xardín e ao leste sitúase a rúa de Vite de Arriba e varias parcelas ocupadas por matogueiras compostas principalmente por fentos.



Vista do sector SUNP-7



Vista das matogueiras ao leste da parcela, ao outro lado da rúa.



Vista do edificio ao sur da parcela



Vista de vivendas unifamiliares situados ao oeste da parcela

A parcela e por extensión sector caracterízase por estar enmarcado dentro dunha paisaxe rururbana, onde se mestura a paisaxe urbana e rural. Cara o oeste e sur atopase unha paisaxe urbana ordenada, mentres cara o norte a trama urbana vai trocando cara edificacións unifamiliares illadas seguindo a vía ata desdubxarse na trama agraria, cedendo protagonismo ás parcelas con hortas, cultivos forraxeiros ou a ermo.



Vista da rúa Vite de Arriba ao norte do sector (SUNP-7).



Vista da rúa Vite de Arriba ao sur do sector (SUNP-7).

2.2 Valores paisaxísticos

Os valores paisaxísticos segundo o Catálogo das paisaxes de Galicia son seguintes:

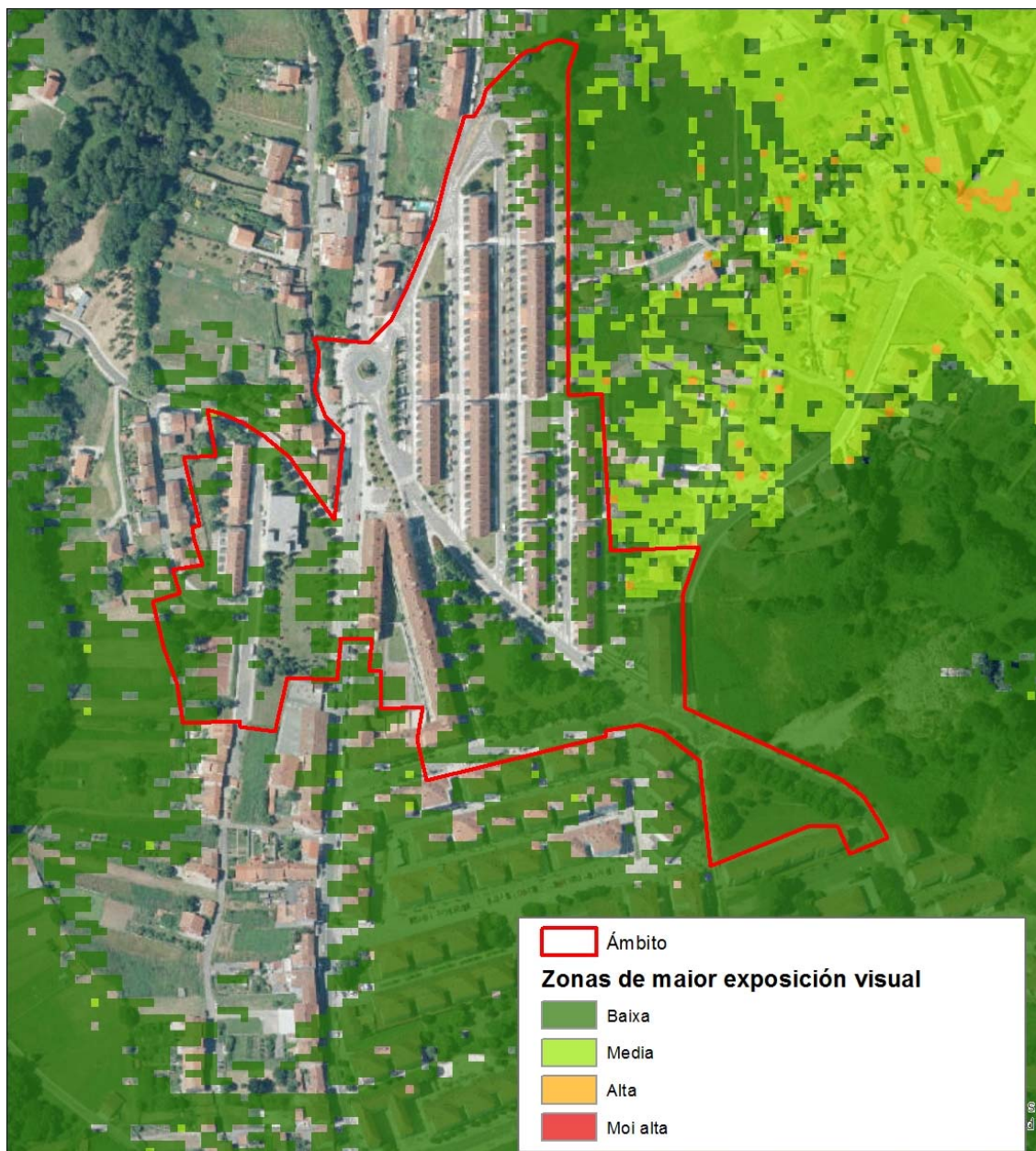
Valores culturais

O único valor cultural nas proximidades é a presenza da igrexa parroquial de Vista Alegre (San Xoán) ao sueste do ámbito.

2.3 Análise de visibilidade

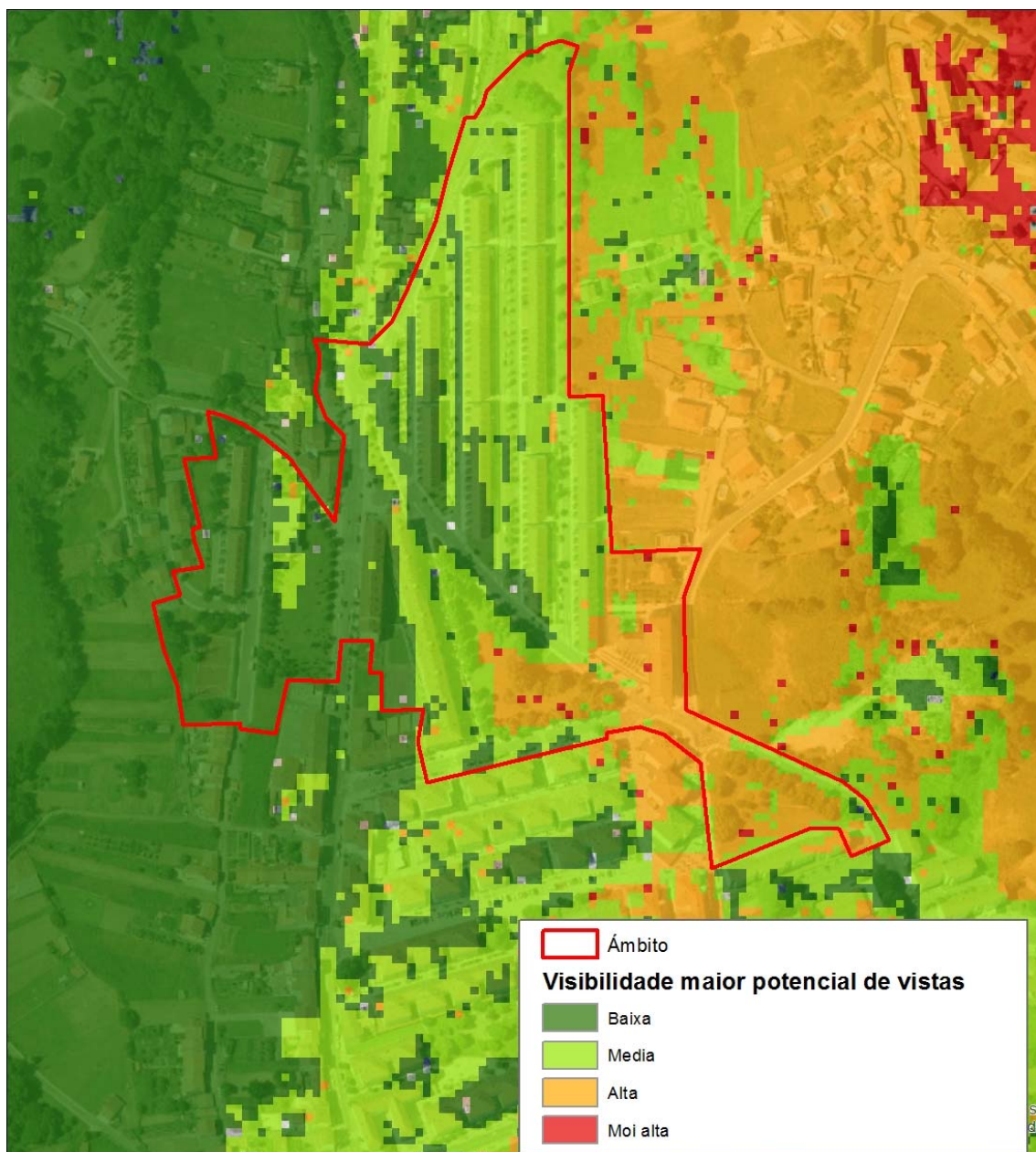
O ámbito presenta unha alta exposición visual segundo o Catálogo de Paisaxes de Galicia. A visibilidade dende as principais vías de comunicación de Galicia e núcleos segundo o catálogo é media na parcela afectada e media na parte oriental. Mentres no resto do ámbito é practicamente non visible. A pesar destes

valores segundo o catálogo o ámbito presenta unha maior exposición ao situarse no límite da trama urbana de Compostela.



Zonas de maior exposición visual (Visibilidade estradas núcleos).

Fonte: <https://mapas.xunta.es/visores/paisaxe/>



Visibilidade dende zonas de maior potencial de vistas.

Fonte: <https://mapas.xunta.es/visores/paisaxe/>

Segundo os datos do visor de paisaxe da Xunta de Galicia a visibilidade do ámbito dende as zonas de maior potencial de vistas do ámbito é alta na parte oriental e baixa na occidental. Isto débese a proximidade ao sueste do casco antigo da cidade de Compostela e ao lete da entrada do Camiño inglés.

3. Integración do instrumento de planeamento na paisaxe

Non se establecen medidas de integración, xa que a presente modificación limitase na regulación da realidade existente, excluindo a parcela 15 do ámbito do SUNP-7 e incorporándoa ó solo urbano consolidado en consonancia á clasificación dos terreos limítrofes. Esta parcela inclúese na delimitación da Ordenanza 6, Vivenda Unifamiliar Extensiva.

Esta modificación non varía as condicións topográficas, ecolóxicas e visuais da parcela e da contorna. Por tanto o desenvolvemento desta modificación non vai alterar a paisaxe urbana existente.