

CONCELLO DE SANTIAGO

O pleno da corporación, na sesión ordinaria celebrada o día 20 de decembro de 2018 adoptou o seguinte acordo:

5.- Aprobación definitiva do Estudo de detalle do ámbito 04 do ARI de Vite. Avenidas de García Lorca e Castelao e rúa de Celso Emilio Ferreiro.

Visto o informe asinado pola xefa da Sección de Xestión Urbanística Dona Pilar Rubín Paz con fecha 20 de novembro de 2018, e coa conformidade ao mesmo do concelleiro de Espazos Cidadáns, Dereiro á Vivenda, Mobilidade e Relacións Veciñais Jorge Duarte Vazquez, propoñéndose adoptar o acordo nos termos informados, onde di:

O Estudo de detalle formúlase de oficio polo Concello de Santiago, a través da arquitecta Cristina Ansede Viz –contratada para tal fin-, co obxecto principal de definir as intervencións a realizar no ámbito 04 da *Area de rehabilitación integral* (ARI) de Vite, declarada como tal por resolución da Presidencia do Instituto Galego da Vivenda e do Solo de data 15 de febreiro de 2016.

1. Obxecto do Estudo de detalle

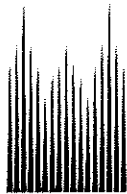
O ámbito da intervención (04) abrangue 19 bloques de vivendas, emprazados nas seguintes vías:

- Avenida de Castelao, números 2, 4, 6 e 8.
- Rúa de García Lorca, números 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 e 20.
- Rúa de Celso Emilio Ferreiro, números 1 a 5.

Segundo consta na memoria do Estudo de detalle (apartado 2), a súa finalidade principal é *“definir as condicións urbanísticas nas que se van producir as futuras intervencións (...) tanto no que se refire ás edificacións privadas como aos espazos públicos urbanizados”*

A tal fin definirá:

- A delimitación do ámbito de actuación tal e como recolle o artigo 24 do Real decreto lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do solo e rehabilitación urbana.
- As aliñacións das edificacións e as rasantes do espazo público. Con carácter xeral consérvanse as aliñacións existentes, entendendo por tales as correspondentes ás liñas de edificación existente e consolidada.
- Áreas do espazo público que é necesario ocupar para mellorar as condicións de accesibilidade. Neste caso concreto, e debido ás varianzas na rasante de implantación entre os distintos bloques establécese como un área de movemento dentro da cal poderá estudarse a implantación da solución máis axeitada a cada caso.
- As condicións compositivas e estéticas que haberán de cumprir as actuacións en fachadas e elementos comúns das edificacións, para garantir a harmonía e mantemento do carácter unitario do conxunto.
- As condicións mínimas para a resolución compositiva das plantas baixas non previstas nos proxectos orixinais.
- Os subámbitos ou diferentes áreas de actuación, distinguindo os ámbitos de actuación privada das zonas de actuación pública.



CONCELLO DE SANTIAGO

- As condicións e criterios xerais para a mellora e reurbanizacións dos espazos públicos.

2. Normativa aplicable para a implantación de ascensores

Os inmobles afectados inclúense no ámbito de aplicación da ordenanza 9 A do Plan xeral vixente (artigo 146), correspondente a *actuacións unitarias consolidadas* de vivenda colectiva. A citada ordenanza esixe o mantemento do carácter unitario do conxunto, se ben permite que, mediante a aprobación dun Estudo de detalle e a través dun proxecto unitario, se introduzan elevadores e outros elementos co fin de mellorar as condicións de accesibilidade das vivendas, mesmo mediante *desafectación* do dominio público dos terreos afectados.

O RD legislativo 7/2015 –polo que se aproba o vixente Texto refundido da Lei do solo e rehabilitación urbana–, no seu artigo 24.4, habilita a ocupación *de espazos libres ou de dominio público que resulten indispensables para a instalación de ascensores ou outros elementos que garantan a accesibilidade universal, así como as superficies comúns de uso privativo (...), cando non resulte viable, técnica ou economicamente, ningunha outra solución e sempre que quede asegurada a funcionalidade dos espazos públicos afectados.*

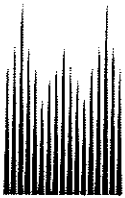
Esta ocupación **esixe a delimitación espacial do correspondente ámbito de actuación** (conxunta ou illada), cuxa aprobación definitiva é causa suficiente para que se estableza, ben unha **cesión de uso do voo** polo tempo en que se manteña a edificación, ben a recualificación e desafectación do dominio público, a fin de acordar o seu **alleamento** á correspondente comunidade de propietarios.

Considerando a dobre alternativa que prevé o citado precepto, neste caso propónse manter o dominio público dos terreos necesarios para a instalación dos ascensores, sen recualificar ou desafectar o solo, de maneira que a aprobación definitiva do Estudo de detalle –no que se contén a delimitación do ámbito da actuación– habilita ao órgano municipal competente para acordar a cesión de uso do voo á respectiva comunidade de propietarios.

3. Reurbanización dos espazos públicos

Segundo indica o informe da arquitecta municipal, *“estúdanse tamén nos documentos as actuacións de reurbanización necesarias para garantir a mellora da accesibilidade nos espazos públicos, e tamén para que as implantacións dos ascensores non supoñan unha perda de calidade dos espazos públicos existentes.*

Este tema abórdase tendo en conta as particulares condicións das actuacións, cunha marcada compoñente de actuación pública. Así, se parte da idea xeral de que as actuacións xerais de reurbanización deberán ser acometidas polo Concello, a través dos correspondentes proxectos de obras de urbanización, polo que os Estudos de detalle definen os criterios xerais de actuación para a mellora do espazo público, e nalgúns casos se establecen áreas específicas de prioridade de actuación, que poden ser acometidas por fases, pero que deberán ser definidas tecnicamente nos correspondentes proxectos.



CONCELLO DE SANTIAGO

Tamén se establecen -cando se estima necesario- aqueles ámbitos de influencia das actuacións privadas que poden requirir algunha lixeira intervención no espazo público para garantir que a implantación do ascensor non dificulte ou empeore a funcionalidade do espazo público existente, para o caso que a implantación do ascensor se leve a cabo antes que as actuacións públicas de reurbanización xeral do ámbito."

4. Tramitación

En aplicación do procedemento regulado polos artigos 80.2 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG) e 194 do seu Regulamento de desenvolvemento (RLSG), o Estudo de detalle, aprobado inicialmente pola Xunta de Goberno o día 22.12.2017, someteuse a información pública durante o prazo dun mes, mediante anuncios que para o efecto se publicaron no Diario Oficial de Galicia e no xornal *El Correo Gallego* o día 5.04.2018. Simultaneamente practicouse citación persoal aos propietarios das parcelas afectadas, segundo figuran no Catastro, publicándose edicto no taboleiro municipal e no Boletín Oficial do Estado do día 26.04.2018.

O proxecto foi ditaminado favorablemente pola Comisión Asesora Municipal do Patrimonio histórico na súa sesión do 19.12.2017, coa seguinte condición:

Nos Proxectos de urbanización dos espazos públicos dentro de cada ámbito establecerase como condición que non se reduza a superficie axardinada do entorno dos edificios, co obxecto de conservar a imaxe urbana do barrio, caracterizada polo predominio das zonas verdes.

No expediente consta a resolución da directora xeral do Patrimonio Cultural do 25 de abril de 2018 (expediente 2018/1186), que emite informe favorable coa seguinte condición:

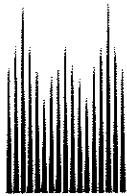
Coa nova urbanización do espazo público API, lindeiro coa Capela de Guadalupe, deberá garantirse o mantemento do carácter peonil da zona, e que efectivamente o tránsito de vehículos na plataforma sexa esporádico, así como evitar estacionamento de vehículos dos veciños nas zonas pavimentadas.

Con data 26.11.2018 recibíuse a resolución da directora de Augas de Galicia, indicando que "non procede a emisión de observacións por parte de Augas de Galicia, posto que non afecta ás competencias deste organismo de conca"

5. Exame das alegacións presentadas

Durante o trámite de información pública formuláronse dous escritos de alegacións, que son obxecto de análise nun informe asinado pola arquitecta municipal o día 5 de decembro de 2018, como deseguido se transcribe.

- *ALEGACIÓN de D. Manuel Barreiro Ceruelo, con data 23-03-2018 e nº de rexistro 12.609.*



CONCELLO DE SANTIAGO

RESUMO

O alegante é propietario dun baixo no nº 10 da avenida de García Lorca, e considera que a ocupación de terreo para dar acceso ao novo ascensor vai restar intimidade e causar molestias aos baixos, que xa teñen de por si este problema que coa solución proposta se vai incrementar, engadindo ademais que vai ter que custear parte desta actuación, que non lle vai reportar ningún beneficio aos baixos, e si as molestias mencionadas.

Indica tamén que a ocupación do espazo público solo pode facerse cando resulte necesario e imprescindible (artigo 24.4. do RD lexislativo 7/2015) e considera que o Estudo de detalle non xustifica este aspecto, xa que entende que existe espazo suficiente na zona das escaleiras para acometer a entrada nese espazo.

Fóra de prazo presentouse a seguinte alegación:

- *ALEGACIÓN do presidente da Asociación Veciñal Polígono de Vite*

RESUMO

A alegación presentada pola Asociación Veciñal é unha alegación común para os distintos ámbitos do ARI de Vite en estudo, e non contempla ningunha alegación específica para o ámbito 04 e refírese unicamente ao indicado de xeito común para todos os ámbitos, é dicir, á necesidade de concretar e definir as actuacións de accesibilidade que se van levar a cabo no espazo público e de aclarar como se van atender os cambios que xurdan no espazo público pola realización das obras mentres non haxa unha actuación definitiva, e se vai haber proxectos previos ou non.

CONTESTACIÓN ÁS ALEGACIÓNS

Neste ámbito os ascensores están previstos no interior das edificacións, polo que as únicas actuacións previstas no espazo público son as de adecuación de rasantes no espazo público exterior para garantir a plena accesibilidade aos espazos comúns.

As ditas actuacións non van supoñer unha modificación substancial das condicións de intimidade das vivendas respecto da situación de partida. Por outra banda, os espazos de ocupación sinalados nos planos son áreas de movemento máximas para reelaborar as rasantes, pero que se concretaran nos espazos de paso mínimos necesarios para garantir a accesibilidade. De feito, considérase que a solución proposta no Estudo de detalle supón menor afección ao espazo público que a suxerida polo alegante, que implicaría dispoñer ramplas de maior lonxitude, e polo tanto maior afección ao espazo.

Respecto da cuestión xenérica proposta pola Asociación de Veciños, indícase que o Estudo de detalle dá os criterios xenéricos para as actuacións a realizar no espazo público, sinalando as que son prioritarias. A concreción destas obras deberá ser obxecto, loxicamente dun proxecto de urbanización do espazo público, a redactar unha vez se aprobe o Estudo de detalle, non sendo obxecto deste a programación destas obras.

En calquera caso, o Estudo de detalle delimita os ámbitos, vinculados a cada bloque, nos que é preciso actuar sobre o espazo público para poder garantir a accesibilidade, de tal xeito que pode actuarse de xeito independente en cada edificación, asumindo cada comunidade o custe destas actuacións.

En conclusión, e polos razoamentos expostos, considérase que non procede estimar a alegación presentada por D. Manuel Barreiro Ceruelo polo que se propón a aprobación definitiva do documento que foi exposto ao público.

6. Proposta de aprobación definitiva

En consecuencia, propónse ao Pleno Municipal, previo ditame que haberá de emitir a Comisión Informativa de Urbanismo, Infraestruturas, Vivenda, Medio Ambiente, Medio Rural e Servizos, adoptar o seguinte **ACORDO**:

- Aprobar definitivamente o Estudo de detalle do ámbito 04 do ARI de Vite (avenidas de García Lorca e Castelao e rúa Celso Emilio Ferreiro), redactado pola arquitecta Cristina Ansede Viz, sen modificacións respecto do inicialmente aprobado, e cos condicionantes que se derivan dos informes emitidos pola Comisión Asesora do Casco Histórico e pola Dirección Xeral do Patrimonio Cultural.

O Estudo de detalle contén a **delimitación espacial do ámbito da actuación**, para os efectos do disposto polo artigo 24 do RD lexislativo 7/2015, que habilita a ocupación do dominio público e das superficies comúns de uso privativo para a instalación de ascensores ou outros elementos que aseguren a accesibilidade universal, así como para a realización de obras ou instalacións que reduzan a demanda enerxética.

O acordo de aprobación definitiva publicárase no Diario Oficial de Galicia, e a normativa e ordenanzas, publicáranse no Boletín Oficial da Provincia.

Así mesmo, remitírase á Consellería de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio a documentación esixida polo artigo 88.3 da LSG, para os efectos de inscribir o Estudo de detalle 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.

Así mesmo, notificárase persoalmente o acordo ás persoas que formularon alegacións.

Xa que logo, á vista do informe-proposta transcrito así como o ditame favorable, na comisión informativa de Urbanismo, Infraestruturas, Vivenda, Medio Ambiente, Medio Rural e Servizos de data 13 de decembro do 2018 obtense o seguinte resultado:



CONCELLO DE SANTIAGO

cos votos a favor 13: grupo C.A (10 votos) e PSOE (3 votos) e coas abstencións do grupo popular (9 votos), e BNG (2 votos) adoptouse o seguinte acordo:

- Aprobar definitivamente o Estudo de detalle do ámbito 04 do ARI de Vite (avenidas de García Lorca e Castelao e rúa Celso Emilio Ferreiro), redactado pola arquitecta Cristina Ansede Viz, sen modificacións respecto do inicialmente aprobado, e cos condicionantes que se derivan dos informes emitidos pola Comisión Asesora do Casco Histórico e pola Dirección Xeral do Patrimonio Cultural.

O Estudo de detalle contén a **delimitación espacial do ámbito da actuación**, para os efectos do disposto polo artigo 24 do RD lexislativo 7/2015, que habilita a ocupación do dominio público e das superficies comúns de uso privativo para a instalación de ascensores ou outros elementos que aseguren a accesibilidade universal, así como para a realización de obras ou instalacións que reduzan a demanda enerxética.

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

Así mesmo, remitirase á Consellería de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio a documentación esixida polo artigo 88.3 da LSG, para os efectos de inscribir o Estudo de detalle 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.

Así mesmo, notificarase persoalmente o acordo ás persoas que formularon alegacións.

Santiago de Compostela 21 de Decembro de 2018

O secretario xeral do pleno

