

EXPEDIENTE:	2022/00013031K
PROCEDIMENTO:	Proyecto de equidistribución

A xefa da Sección de Xestión Urbanística, con data 21 de marzo de 2022 e en relación co expediente de referencia, emitiu o seguinte informe:

“Con data 26 de decembro de 2005 a Xunta de Goberno aprobou definitivamente o PROXECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DO PERI-12 (antigo Colexio Manuel Peleteiro).

O ámbito do PERI-12 correspóndese co do predio rexistral número 13166 (antes 1990), que dá fronte ás rúas de República Arxentina e de San Pedro de Mezonzo.

No Catastro o ámbito do PERI-12 figura dividido en tres parcelas catastrais:

- 7169317NH3476G0001JM (parcela de resultado 1 do proxecto de compensación, lindante co número 13 da rúa de República Arxentina)
- 7169315NH3476G0001XM (parcela de resultado 2 do proxecto de compensación, lindante co número 11 de República Arxentina)
- 7169316NH3476G0001IM (espazo libre público de cesión obrigatoria)

1. Situación rexistral do predio de orixe (finca 13166)

Remitido o Proxecto de equidistribución do PERI-12 para a súa inscrición ao Rexistro da Propiedade nº 1, comprobouse que o predio rexistral de orixe figura gravado coa seguinte carga:

*Gravada por procedencia de la finca 1990, con **servidumbre de luces y vistas a favor del resto de la finca matriz -finca registral 1991, hoy casa número trece de la calle República Argentina, de esta ciudad-** y desde la altura de la construcción y terraza que sobre el resto de finca matriz se construya pudiendo construir voladizos de hasta un metro de ancho en el viento Norte de la finca.*

Así mesmo, comprobouse que o predio rexistral de orixe ten ao seu favor a seguinte servidume:

Servidumbre de paso para personas y vehículos a través del sótano de la futura edificación que construyan sobre la finca registral 1991 a favor de la edificación que se construya sobre la finca registral 1990.

Na actualidade, o predio de orixe (13166) consta inscrito a nome de ARQURA HOMES FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS, producíndose a **subrogación real do novo titular** en todos os dereitos e obrigas establecidos polo planeamento urbanístico aprobado e en vigor no ámbito, así como nos que se derivan do procedemento de equidistribución e actos de execución do PERI-12.

2. Planeamento vixente e deberes urbanísticos a cargo dos propietarios

O vixente Plan xeral de ordenación municipal (PXOM), na Disposición final 3ª da súa normativa, incorpora, *co carácter de determinacións propias en solo urbano*, a ordenación establecida nos seguintes instrumentos de planeamento, aprobados con anterioridade:

- *Modificación puntual do PXOU para a creación da Ordenanza especial OE-4*, aprobada definitivamente polo Pleno Municipal o 30 de xuño de 2003, e publicada no BOP do día 6 de agosto de 2003.
- *Plan especial de reforma interior nº 12 (PERI-12)*, aprobado definitivamente polo Pleno Municipal o día 19 de abril de 2005, e publicado no BOP do día 5 de xullo de 2005.

As determinacións incorporadas, segundo a OE-4, son as seguintes:

- Edificabilidade máxima: 23.500 m² construídos de uso lucrativo (máis 900 m²c de equipamento público)
- Usos:
Comercial e restauración-ocio (Máximo 12.000, mínimo 10.000 m²c)
Hoteleiro e/ou residencial comunitario (máximo 7.000 m²c)
Vivenda (Máximo 4.500 - 45 vivendas)
Oficinas
Dotacional (asistencial, docente, sanitario, recreativo, sociocultural, deportivo)
Garaxe-aparcadoiro (mínimo 400 prazas)
- Dotacións públicas:
Espazo libre de dominio público de 1.395 m² de superficie
Equipamento comunitario de dominio público de 900 m² construídos, situado na planta baixa ou primeira da nova edificación, sen computar edificabilidade.

As condicións de ordenación volumétrica, emprazamento e configuración das parcelas edificables e dos espazos de cesión ao Concello son as que se definen no Plan especial de reforma interior (PERI-12) aprobado definitivamente o 19.04.2005.

Os instrumentos de planeamento aprobados e en vigor no ámbito do PERI-12 establecen os seguintes deberes urbanísticos a cargo dos propietarios do predio rexistral 13166:

- Cesión obrigatoria e gratuíta ao Concello de Santiago, en pleno dominio e libre de cargas, dun terreo de 1.395 m² de superficie, cualificado no PERI-12 como espazo libre de dominio e uso público.

- Cesión obrigatoria e gratuíta ao Concello de Santiago, en pleno dominio e libre de cargas, dun local destinado a equipamento de dominio público, cunha superficie construída de 900 m², integrado na planta baixa ou primeira da futura edificación que se constrúa no ámbito do PERI-12.
- Acondicionamento e urbanización dos espazos públicos de cesión obrigatoria para os usos dotacionais previstos.

3. Necesidade de tramitar un expediente complementario do proxecto de equidistribución aprobado o 26.12.2005

Dado o considerable tempo transcorrido dende a aprobación do proxecto de compensación, é preciso tramitar, ao abeiro do previsto no artigo 273 do Regulamento de desenvolvemento da Lei do Solo de Galicia, un expediente complementario co seguinte alcance:

Primeiro. Trasladar ás parcelas de reemprazo os dereitos e cargas que constan inscritos sobre a parcela de orixe (13166), como de seguido se indica:

As parcelas de reemprazo (parcelas de resultado 1 e 2) teñen ao seu favor unha servidumbre de paso para personas y vehículos a través del sótano de la futura edificación que se construya sobre la finca registral 1991.

A parcela de resultado 1 queda gravada cunha servidumbre de luces y vistas a favor del resto de la finca matriz -finca registral 1991, hoy casa número trece de la calle República Argentina, de esta ciudad- y desde la altura de la construcción y terraza que sobre el resto de finca matriz se construya pudiendo construir voladizos de hasta un metro de ancho en el viento Norte de la finca.

Segundo. Adxudicar as parcelas de reemprazo (parcelas de resultado 1 e 2) aos titulares rexistrados do predio de orixe (finca 13166), en cumprimento do esixido polo artigo 9.5 do RD 1093/1997.

Terceiro. Concretar a afección real das parcelas de reemprazo (parcelas de resultado 1 e 2) ao cumprimento dos deberes urbanísticos establecidos polo planeamento e pola normativa urbanística aplicable.”

Antes da aprobación do expediente complementario pola Xunta de Goberno debe outorgarse audiencia aos titulares afectados segundo esixe o artigo 273 do RLSG.

Tendo en conta as competencias sinaladas na Lei 7/1985, de 2 de abril, reguladora das bases do réxime RESOLVO:

Primeiro. Aprobar inicialmente un EXPEDIENTE COMPLEMENTARIO DO PROXECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DO PERI-12 -aprobado definitivamente o 26.12.2005- co seguinte obxecto:

- a) Adxudicar as parcelas de reemprazo (1 e 2) ao titular rexistral do predio de orixe (rexistral 13166).

- b) Trasladar ás parcelas de reemprazo as servidumes que constan na descrición do predio rexistral 13166, e que afectan ao predio rexistral 1991 (edificio núm. 13 da rúa de República Arxentina)
- c) Facer constar a afección real da parcela de resultado 1 ao cumprimento das seguintes obrigas:
- Entregar ao Concello de Santiago, en pleno dominio e libre de cargas, un local de 900 m² construídos, integrado na planta baixa e primeira da edificación, e con acceso independente, con destino a equipamento de dominio público.
 - A entrega do local efectuarase, en pleno dominio e libre de cargas, unha vez que se atope construído e acondicionado para o uso previsto de conformidade co proxecto que se autorice polo Concello no procedemento de concesión da preceptiva licenzia de edificación.
 - Na escritura de declaración de obra nova deberá comparecer o representante da administración municipal, e farase constar a afección demanial do local de cesión obrigatoria, que non poderá gravarse con hipoteca nin con calquera outra carga ou gravame incompatible coa protección do dominio público. Esta afección deberá facerse constar na inscrición da parcela de reemprazo.
- d) Facer constar a afección real das parcelas de resultado 1 e 2 ao deber de acondicionar e urbanizar os espazos libres públicos de cesión obrigatoria no ámbito do PERI-12, así como á obriga de executar simultaneamente coa edificación as obras accesorias de reurbanización e de reposición de servizos afectados nas rúas ás que dá fronte á nova edificación.
- e) Facer constar a afección real das parcelas de resultado 1 e 2 a sufragar o custo de construción e acondicionamento do local de cesión obrigatoria, que se estima provisionalmente nas seguintes cantidades:
- | | | | |
|-----------------|--------|-------|------------|
| Parcela 1 | 84,62% | | 625.541,92 |
| Parcela 2 | 15,38% | | 114.058,08 |
- f) Facer constar que as parcelas de resultado 1 e 2 quedaron afectas á obriga de aboar ao Concello de Santiago en metálico as seguintes cantidades, en concepto de cesión do 10% de aproveitamento, as cales constan xa ingresadas na Tesouraría Municipal
- | | | | |
|-----------------|--------|-------|--------------|
| Parcela 1 | 84,62% | | 2.188.638,47 |
| Parcela 2 | 15,38% | | 397.793,19 |

Segundo: En aplicación do procedemento regulado no artigo 273 do Regulamento de desenvolvemento da Lei do Solo de Galicia (RLSG), **o expediente someterase a audiencia de todos os titulares de dereitos afectados durante o prazo dun mes.**

Para tal efecto practicarase notificación persoal aos titulares dos predios rexistrais 13166 e 1991.

Terceiro: En cumprimento do esixido polo artigo 268 do RLSG, solicitarase do Rexistro da Propiedade nº 1 que expida **certificación de dominio e cargas dos**

predios afectados, e faga constar a súa afección ao cumprimento das obrigas derivadas do procedemento de equidistribución.

RELACIÓN DE PREDIOS E DEREITOS AFECTADOS

- Parcela de orixe: Rexistral 13166 (referencia catastral 7169317NH3476G0001JM, 7169315NH3476G0001XM e 7169316NH3476G0001IM)
- Predio rexistral afectado polo traslado de servidumes ás parcelas de resultado: Rexistral 1991 (núm. 13 da rúa de República Arxentina, referencia catastral 7169304NH3476G)