



ESTUDIO DE DETALLE DO GRUPO DE VIVENDAS DIEGO XELMIREZ. MELLORA DE ACCESIBILIDADE E CONDICIÓNS XERÁIS DAS EDIFICACIÓNS. CONCELLO DE SANTIAGO.

I.- MEMORIA

- 1.- XUSTIFICACIÓN E OBXECTIVOS DO ESTUDIO DE DETALLE
- 2.- EMPLAZAMENTO E ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- 3- DETERMINACIÓN DO PLANEAMENTO
- 4.- IDENTIFICACIÓN DOS BLOQUES
- 5.- DESCRICIÓN DO ESTADO ACTUAL
- 6.- XUSTIFICACIÓN DA IMPLANTACIÓN DOS ASCENSORES NO ESPACIO PÚBLICO
- 7.-FOTOGRAFÍAS BLOQUES. ESTADO ACTUAL.

II.-PROPOSTA DE ORDENACIÓN

- 1.- ACTUACIÓNS SOBRE AS EDIFICACIÓNS
- 2.- ACTUACIÓNS SOBRE O ESPAZO PÚBLICO

III.- XUSTIFICACIÓN DO CUMPLIMENTO DE NORMATIVA

- 1.- Lei de accesibilidade
- 2.- Habitabilidade Galicia
- 3.- Lei do Solo de Galicia
- 4.- Lei do Solo e Rehabilitación urbana

PLANOS

- e01.- Situación e emprazamento no ámbito do planeamento.
- e02.- Servicios urbanos existentes. Estado Actual.
- e03.- Identificación catastral parcelas.
- e04.- Estado Actual. Delimitación do ámbito do Estudio de Detalle.
- e05.- Estado Reformado. Delimitación do ámbito do Estudio de Detalle.
- e06.- Servicios urbanísticos afectación do Estado Reformado.
- e07.- Comparativa Estado Actual e Proposta. Bloque 1
- e08.- Comparativa Estado Actual e Proposta. Bloque 2
- e09.- Comparativa Estado Actual e Proposta. Bloque 3

I. MEMORIA

1.- XUSTIFICACIÓN E OBXECTIVOS DO ESTUDIO DE DETALLE

O obxectivo da redacción do presente Estudio de Detalle é a de establecer os criterios e as condicións xerais que deberán cumprir as actuacións futuras encamiñadas a resolver os problemas de accesibilidade no conxunto de Vivendas de Diego Xelmírez, ademais de mellorar as condicións xerais das edificacións de xeito que se manteña a coherencia formal das actuacións e o carácter unitario do conxunto.

O conxunto de edificios, “VIVIENDAS DE DIEGO XELMIREZ”, no barrio de Santa Marta de Arriba, é una actuación dos anos 50, con data de construción segundo catastro de 1954.

Atópase no Ámbito do Plan Xeral de Ordenación Municipal, Plano I28, clasificado como Solo Urbano Categoría Consolidado e Cualificado Ordenanza 9. Actuacións unitarias consolidadas, nas que mantendo un carácter unitario permítese, previa á redacción do correspondente Estudio de Detalle a introdución de elevadores e outros elementos co fin de mellorar as condicións de accesibilidade das vivendas, determinando no seu caso a desafectación do dominio público dos terreos afectados.

A xustificación da redacción do presente Estudio de Detalle, como instrumento de desenrolo, e a de desenvolver as previsións do PXOM, e definir as condicións urbanísticas nas que se vai producir as futuras intervencións no conxunto, tanto no que se refire ás edificacións privadas como aos espazos públicos urbanizados segundo os seguintes aspectos:

En relación coas edificacións privadas:

- As solucións e directrices comúns específicas e concretas para a instalación de ascensores, a partir das distintas solucións analizadas ata o momento, definindo a volumetría dos novos elementos, as zonas de espazo público que é preciso ocupar para resolver a accesibilidade das vivendas, atendendo ás particularidades de cada situación.

- As características xerais que deberán cumprir as intervencións para a mellora da eficiencia enerxética das edificacións, e as pautas comúns para as actuacións sobre as instalacións e envolvente térmica dos edificios.

- As condicións que se deben cumprir no tratamento da envolvente para garantir a coherencia formal das actuacións coas tipoloxías existentes, mantendo o carácter unitario do conxunto.

En relación cos espazos públicos:

- Definir as aliñacións no ámbito que se corresponden coas dos bloques existentes.

- Os criterios xerais para garantir a accesibilidade universal.

- As actuacións necesarias para garantir que a implantación dos novos elementos de accesibilidade nas vivendas privadas non supoñan unha perda de funcionalidade ou calidade do espazo de uso e dominio público.

2.- EMPRAZAMENTO E ÁMBITO DE ACTUACIÓN

O ámbito de actuación sitúase en Santa Marta de Arriba, Santiago de Compostela e comprende as seguintes parcelas:

- **PARCELA CATASTRAL 6267801NH3466E**

RU SANTA MARTA DE ARRIBA 31 N2-33. SUPERFICIE GRÁFICA 449m²

- **PARCELA CATASTRAL 6267601NH3466G**

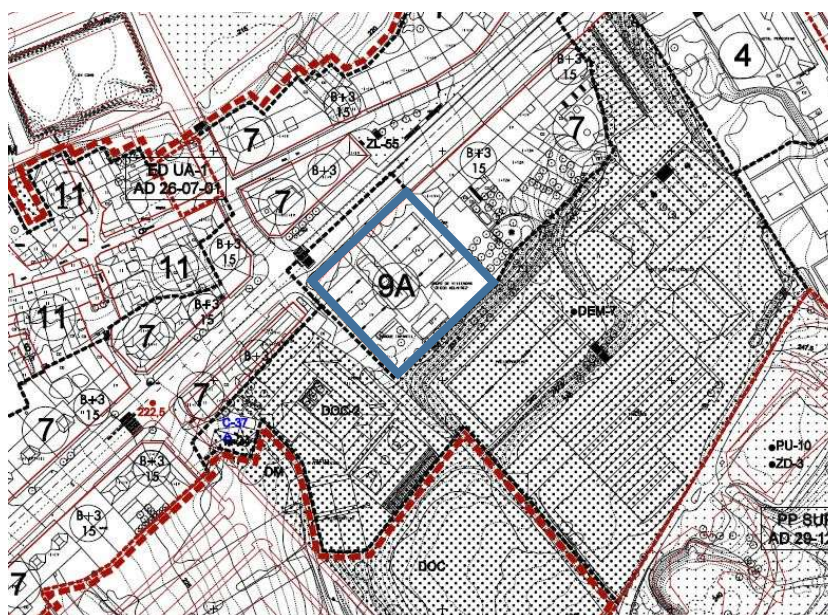
RU SANTA MARTA DE ARRIBA 25 N2-27. SUPERFICIE GRÁFICA 450m²

- **PARCELA CATASTRAL 6267701NH3466E**

RU SANTA MARTA DE ARRIBA 29. SUPERFICIE GRÁFICA 115m²



3- DETERMINACIÓN DO PLANEAMENTO



CONCELLO DE SANTIAGO

O ámbito do presente Estudio de Detalle é o que se delimita no plano de ordenación, con clasificación de solo urbano, en categoría de solo urbano consolidado.

A zona correspondente ao grupos de vivendas Diego Xelmírez, esta cualificada coa ordenanza 9A, que di o seguinte:

Ordenanza 9A

1. Delimitación e ámbito.

Comprende esta Ordenanza os ámbitos de actuacións unitarias residenciais existentes, de ordenación conxunta, en xeral pública ou institucional, que conforman pezas morfolóxicas autónomas e características na estrutura urbana.

2. Sistema de ordenación.

Consérvanse as características de estrutura urbana, mantendo a tipoloxía edificatoria existente. A este efecto diferenciaranse as actuacións de vivenda colectiva (9 A) das de vivenda unifamiliar (9 B).

3. Parámetros e condicións da edificación.

Con carácter xeral manteranse as edificabilidades existentes, permitíndose obras de conservación, consolidación, rehabilitación e reestruturación que non impliquen modificacións no carácter unitario do conxunto.

Mantendo este carácter unitario, e no contexto dunha Área de Rehabilitación Integral, permitirase previa á redacción do correspondente Estudio de Detalle a introdución de elevadores e outros elementos co fin de mellorar as condicións de accesibilidade das vivendas. O Estudio de Detalle determinará, no seu caso, a desafectación do dominio público dos terreos afectados.

As intervencións que poidan afectar ó conxunto ou a partes autónomas (bloques, ringleiras, etc.), deberán preverse en proxecto unitario aínda que a súa execución non sexa simultánea.

Excepcionalmente poderán ordenarse, mediante Estudio de Detalle de Ordenación de Volumes, aumentos na edificabilidade ata un máximo do 15% da existente sen incrementa-

lo número total de vivendas. Estas Ordenacións afectarán ó conxunto da actuación unitaria cualificada, non supoñerán alteración substancial da tipoloxía edificatoria e irán acompañadas dun proxecto global de mellora das condicións da urbanización para a totalidade do ámbito ordenado.

4. Condicións de uso.

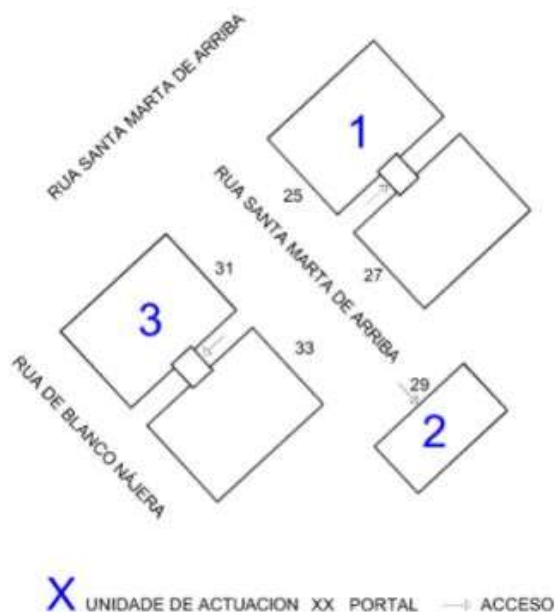
As condicións de uso serán as establecidas no presente Plan Xeral para ordenanza de tipoloxía de ordenación análoga á da actuación de que se trate.

5. Aliñacións e rasantes.

Establécense en Planos de Ordenación, e no seu defecto coincidirán coas existentes en áreas consolidadas.

4.- IDENTIFICACIÓN DOS BLOQUES

Móstrase un esquema coa numeración de unidades de actuación para facilitar a súa identificación no ámbito de actuación do conxunto:



5.- DESCRICIÓN DO ESTADO ACTUAL DO CONXUNTO

O conxunto está formado por catro volumes de forma rectangular en planta, unidos dous a dous por un núcleo de escaleiras que se encontra no medio das caras enfrontadas dos edificios, e un quinto exento, máis pequeno, tamén de forma rectangular co núcleo de escaleiras situado no interior, coa seguinte disposición:

- Inmable nº25 e nº27, (que corresponde coa unidade de actuación 1).
- Inmable nº31 e nº33, (que corresponde coa unidade de actuación 3).
- Inmable nº29, (que corresponde coa unidade de actuación 2).

Os inmobles teñen catro plantas sobre rasante destinadas a vivendas, polo que carecen de locais comerciais. Con un total de 72 vivendas no conxunto, o número de vivendas de cada inmable segundo datos catastrais é o que sigue:

- Inmable nº25 e nº27 : 32 vivendas
- Inmable nº31 e nº33 : 32 vivendas
- Inmable nº29 : 8 vivendas

O acceso ós tres portais realízase pola Rúa Santa Marta de Arriba, vial sen saída perpendicular á vía principal.



PLANO DO ESTADO ACTUAL CONXUNTO. PLANO BASE DA CARTOGRAFÍA MUNICIPAL

As construcións na actualidade manteñen a súa imaxe de conxunto. As súas fachadas están rematadas pintadas da mesma cor, coas liñas horizontais unindo as partes superior e inferior das ventás. Estas no inicio eran simples de madeira pintadas de cor branco e, ó longo do tempo se foron substituíndo por outras de aluminio, ou mantendo as orixinais con dobre ventá polo exterior tamén de cor branco. Teñen uns baseamentos nas partes inferiores das fachadas cun acabado proxectado con carga mineral. As cubertas de cada volume son a dúas augas de tella curva.

As actuacións realizadas nas edificacións ó longo do tempo foron encamiñadas ao mantemento das mesmas, pintado de fachadas, cambios de cuberta, cambios de ventás, non sendo modificada a súa imaxe unitaria de conxunto.

O maior problema do conxunto edificatorio é a accesibilidade ós bloques de vivendas de catro alturas sobre rasante. Na urbanización non se detectan problemas evidentes de accesibilidade. As rúas non presentan elevadas pendentes, e teñen camiños ata os portais dos edificios sen pasos. A zona está acondicionada con espazos verdes delimitados por muros de pedra nos frontes á rúa principal de Santa Marta de Arriba, nos laterais á rúa de acceso aos inmobles, e no fondo con un espazo utilizado actualmente como área de tendais á esquerda de fronte ó bloque nº 29, e como zona de parque infantil á dereita, polo que non se atopan deficiencias na urbanización do conxunto.

7.- XUSTIFICACIÓN DA IMPLANTACIÓN DOS ASCENSORES NO ESPACIO PÚBLICO

A instalación de ascensores é a premisa principal do presente estudio de detalle para o conxunto de vivendas de Diego Xelmírez. A proposta da implantación de ditos elementos no espazo público responde a un análise previo segundo as dúas configuracións dos bloque existentes:

a. Unidades de actuación 1 e 3. Portais nº25-27 e nº31-33

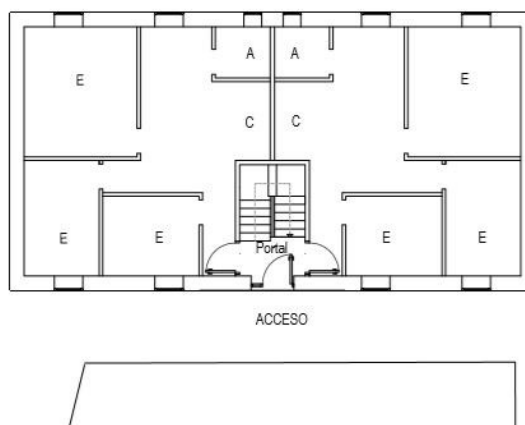
Composto por dous bloques enfrontados unidos por un núcleo de escaleiras formando dous patios abertos, o principal, que da acceso ó portal, e outro simétrico na parte posterior. As unidades 1 e 3 son simétricas, polo que a entrada ó portal na unidade 1 sitúase no lado esquerdo fronte a fachada principal.



ESQUEMA DO ESTADO ACTUAL.. UNIDADE 3. E ESTANCIA, C COCINA, A ASEO.

b . Unidade de actuación 2 Portal nº29

Trátase dun bloque exento co portal de acceso fronte á beirarrúa en contacto cun vial sen saída, destinado a zona de aparcamento.



ESQUEMA DO ESTADO ACTUAL.. UNIDADE 2. E ESTANCIA, C COCINA, A ASEO.

7.-FOTOGRAFÍAS BLOQUES. ESTADO ACTUAL.

Unidade 1. Portais nº25-27



Fachada fronte a Rúa principal Santa Marta



Lateral dereita



Patio acceso



Fachada lateral dereita acceso ó edificio



Fachada posterior



Lateral dereita

Unidade 2. Portal nº29



Fachada principal



Lateral dereita



Fachada posterior



Lateral esquerda

Unidade 3. Portal nº31 nº33



Fachada lateral esquerda acceso ó edificio



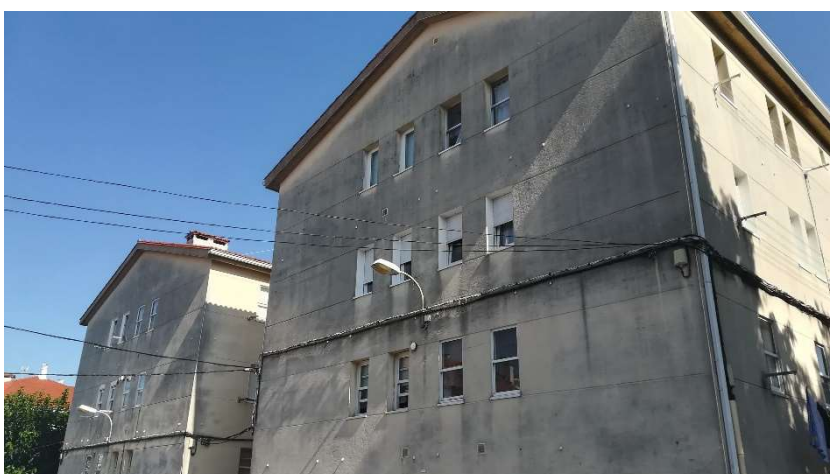
Patio aberto acceso



Fachada posterior



Patio lateral dereito



Fachada lateral dereita



Lateral esquerdo

II- PROPOSTA DE ACTUACIÓN

1. ACTUACIÓNS SOBRE AS EDIFICACIÓNS

ASCENSORES, ADAPTACIÓN DE ESCALEIRAS E PORTAIS

O Presente Estudio de Detalle posibilita a ocupación do espazo público necesario para a instalación dun ascensor en cada unidade edificatoria, pero en ningún caso obriga á instalación do mesmo, polo que será decisión de cada comunidade a súa implantación.

As condicións definidas neste apartado supoñen as propostas de implantación dos ascensores e as obras de adaptación que a continuación se relatan.

As solucións propostas para a instalación dos ascensores considéranse as opcións mais axeitadas segundo os criterios expostos a continuación:

a. Unidades de actuación 1 e 3. Portais nº25-27 e nº31-33

Propóñense varias solucións para a implantación dos ascensores nestes bloques que poderán realizarse segundo o presente estudio de detalle. Dispoñer dun espazo público afastado das vías principais que conforman os patios de entrada e posterior en forma de H, non provoca o menoscabo do uso do espazo público que pode chegar a ocupar, nin tampouco se desvirtúa a imaxe unitaria do conxunto de vivendas respecto ó tratamento unitario das pezas urbanas homoxéneas nas unidades edificatorias 1 e 3 que son simétricas.

a1. Proposta de instalación do ascensor no espazo público de patio aberto, acaroado á fachada do núcleo de escaleiras, tanto no patio de entrada (proposta, a1.1) coma no posterior (proposta, a1.2).

Cada unidade, ten dous bloques unidos polo núcleo de escaleiras. A conexión a media cota de planta de cada bloque, obriga á instalación dun ascensor con dobre embarque a 180º, coas zonas de embarco a ambos laterais, conectados cos bloques a través da apertura dun oco na fachada.

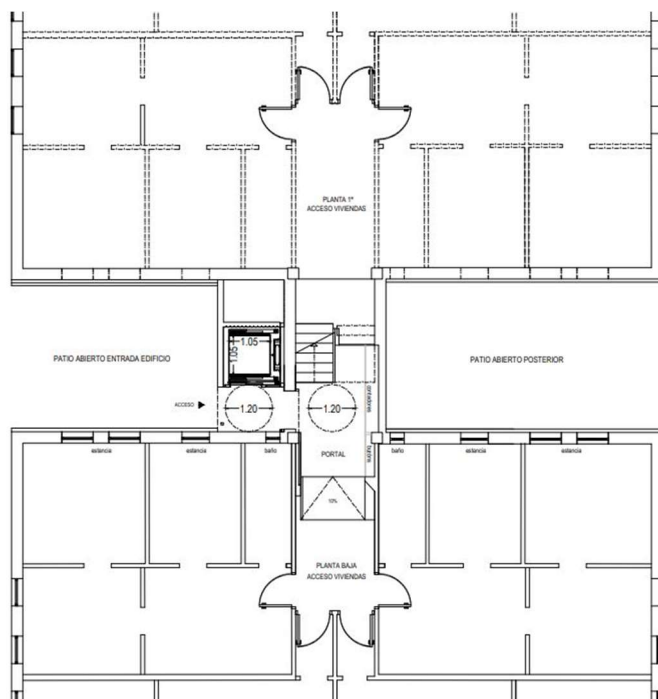
O novo volume a implantar afectará ás ventás dos baños das vivendas das fachadas dese patio, polo que se deberá prever un espazo de separación para ventilación natural, ou poderase propoñer outra ventilación á cuberta tipo caixa en cumprimento da normativa legal vixente. Deberá garantirse a limpeza e mantemento deste espazo no caso de separación da fiestra mediante ocos practicables. Na planta baixa a zona de embarque poderase deixar aberta ó exterior de xeito funcione como espazo cuberto previo a entrada do portal e permita a ventilación da ventá do baño da vivenda de planta baixa que da fronte a ese espazo, ou cerrado prevendo á ventilación forzada no baño que da fronte a dito espazo.

As ventás dos espazos vivideiros non se verán afectadas pola actuación. A ventilación dos espazos comúns quedará asegurada mediante ocos de ventilación tanto na fachada do patio posterior no caso da colocación do ascensor polo patio da entrada do edificio, coma no fronte, no caso da colocación do ascensor polo patio posterior.

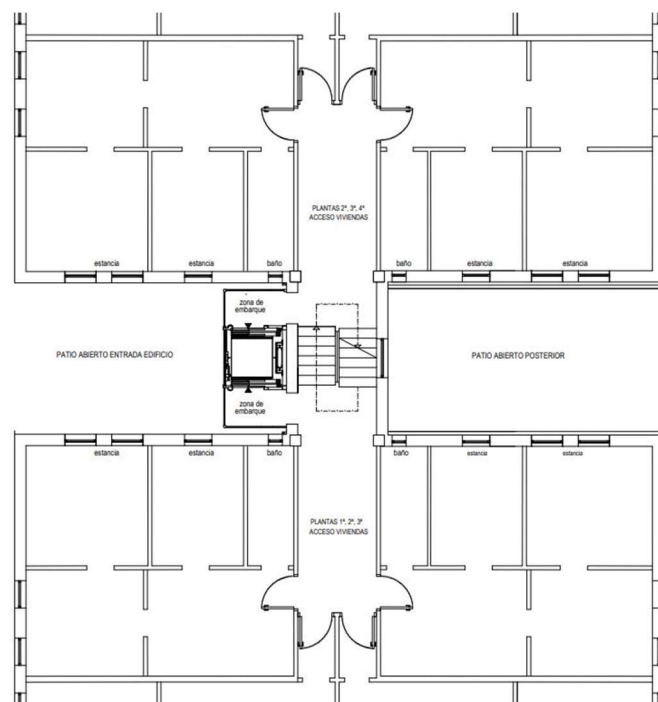
Neste último caso a actuación implica o traslado dos armarios de contadores de subministración e a arqueta existente no patio, que deberán ser recolocados segundo os parámetros da normativa legal vixente.

Incorporarase una meseta e rampla de acceso ás vivendas de planta baixa co obxecto de salvar o paso existente no acceso ó edificio e asegurar a así un percorrido accesible dende a entrada do mesmo.

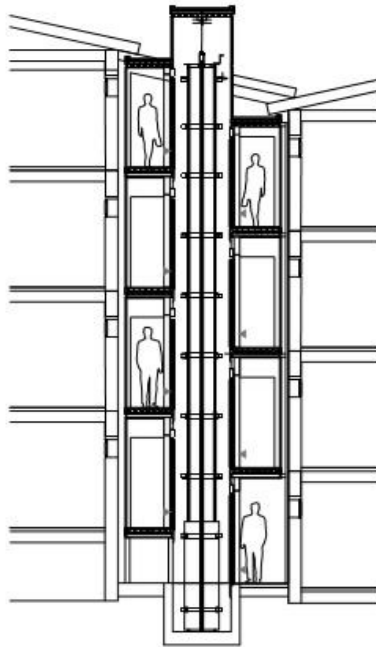
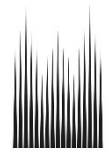
Esquema proposta a1.1, coa instalación do ascensor no patio da entrada do edificio.



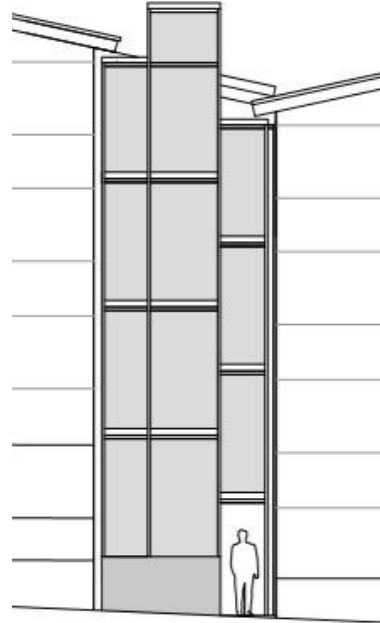
ESQUEMA PROPOSTA a1.1 PLANTA BAIXA ACCESO Ó PORTAL



ESQUEMA PROPOSTA a1.1 PLANTA BAIXA ACCESO Ó PORTAL

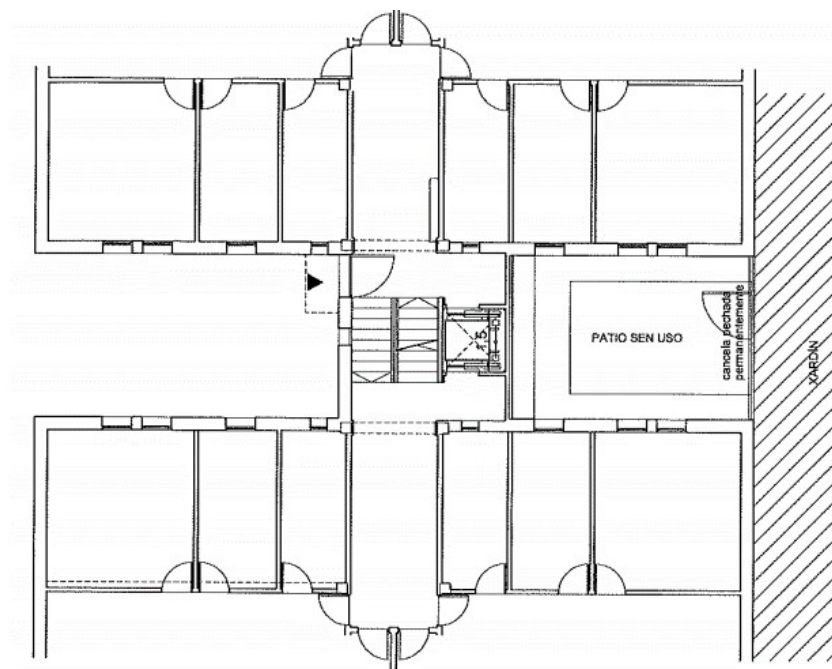


ESQUEMA SECCIÓN PROPOSTA



ESQUEMA ALZADO PROPOSTA

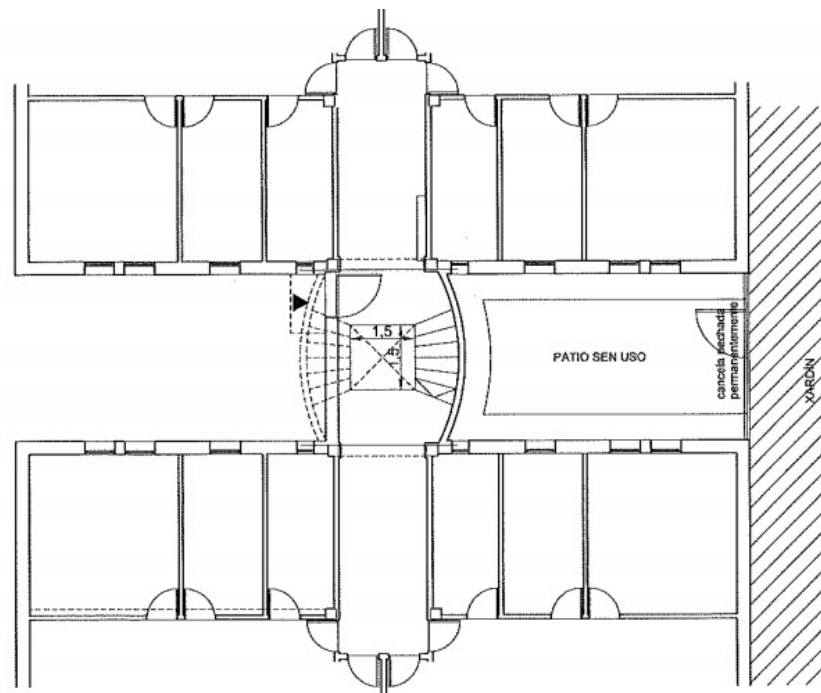
Esquema proposta a1.2, coa instalación do ascensor no patio posterior do edificio.



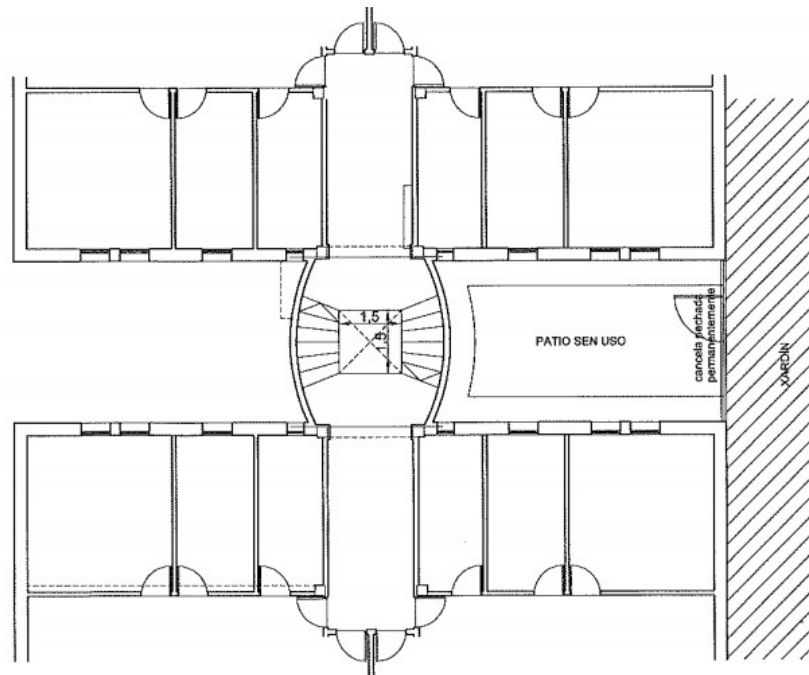
ESQUEMA PROPOSTA a1.2 . PLANTA BAIXA ACCESO Ó PORTAL

a2. Proposta de instalación do ascensor no interior do espazo común das escaleiras.

Esta proposta leva implícita a demolición das escaleiras e fachadas do espazo que as aloxa, para a colocación do ascensor con dobre embarque no centro do espazo. Deste xeito ó acceso ó ascensor realízase enfrontado ás vivendas facilitando o seu uso. As escaleiras discorren de xeito circular a ambos lados do ascensor, creando unha fachada en planta con forma elíptica, que permite a desafectación das ventás dos baños dispostos a ambos lados das fachadas. Esta solución supón unha menor ocupación do espazo exterior, pero implica un custo de execución maior ás outras solucións propostas debido á demolición completa e nova execución do núcleo de escaleiras. Deberase garantir a correcta iluminación e ventilación das escaleiras segundo a normativa vixente, non menoscabando as condicións iniciais existentes nos inmobles.



ESQUEMA PROPOSTA a.2 PLANTA BAIXA ACCESO Ó PORTAL

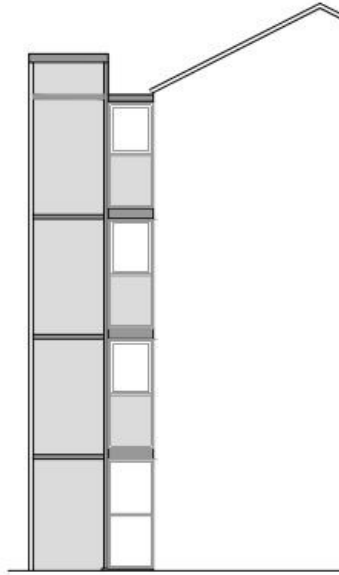


ESQUEMA PROPOSTA a.2 PLANTA TIPO ACCESO ÁS VIVENDAS

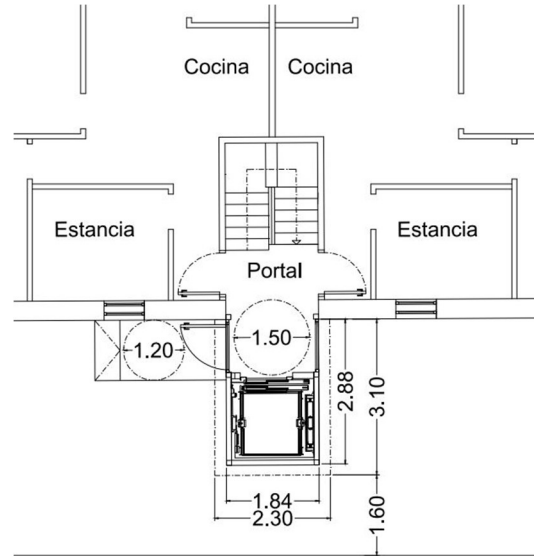
b. Unidade de actuación 2. Portal nº29

A unidade 2 é un bloque con dous vivendas por planta simétricas respecto ó eixe perpendicular ó portal situado no centro da fachada.

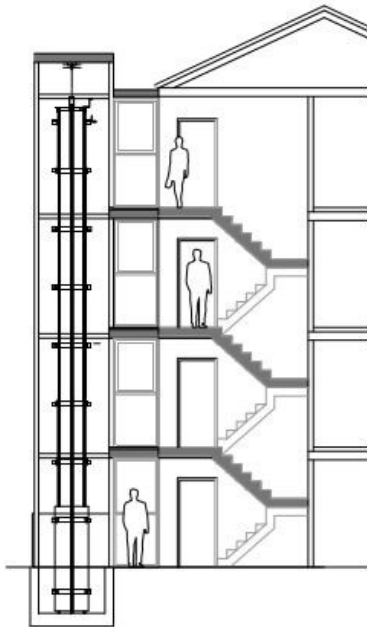
A proposta da instalación do ascensor é fronte ó portal da fachada principal, coa separación necesaria para a entrada lateral ó portal. Tería polo tanto un so embarque cara os rellanos das vivendas e escaleiras. A ventilación das escaleiras realizarase mediante novos ocos dispostos no espazo de separación.



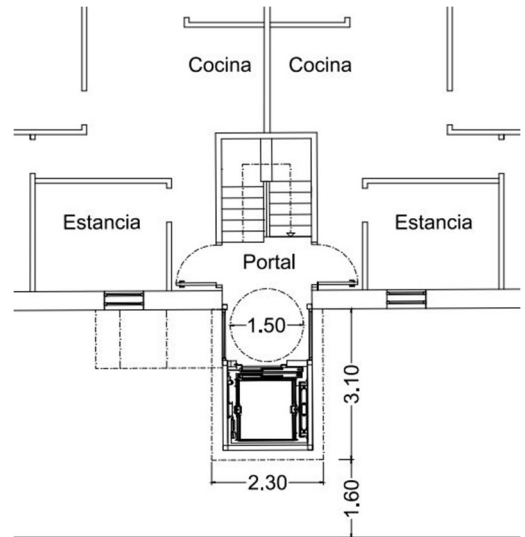
ESQUEMA PROPOSTA ALZADO



ESQUEMA PROPOSTA PLANTA BAIXA ACCESO Ó PORTAL



ESQUEMA PROPOSTA SECCIÓN



ESQUEMA PROPOSTA PLANTA TIPO ACCESO ÁS VIVENDA

Analizáronse outras opcións como a colocación do ascensor na zona posterior, de maneira que non interferise na zona pública de paso e sen a afectación dos servizos urbanísticos de abastecemento, pero o acceso ás vivendas realizaríase polos aseos situados na parte central da fachada posterior, non considerándose viable esta proposta. Tampouco se atopou outra posibilidade sinxela que resolva adecuadamente os accesos ás vivendas.

Nos planos de proposta adxuntos establécense as seguintes delimitacións:

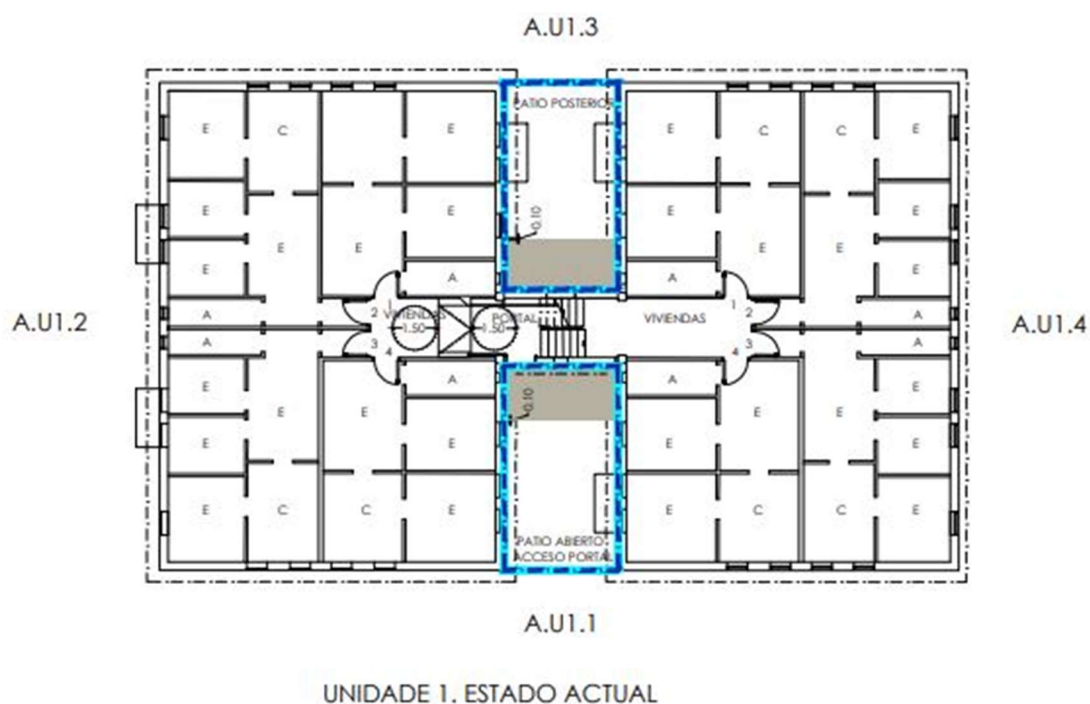
- Área ocupable: 

Representa a zona de espazo público exterior que é preciso ocupar cos novos elementos de accesibilidade (ascensor e accesos). A definición da área ten un pequeno marxe que permite algúns axustes de dimensionado.

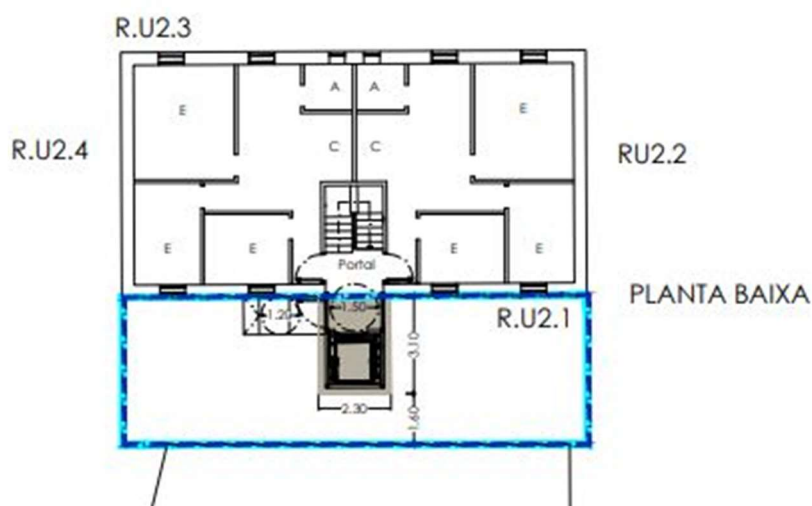
- Área de intervención do bloque: 

Representa a definición da área de intervención no espazo público onde se resolvan tódolos elementos de accesibilidade como o ascensor, ou aqueles necesarios para salvar pequenos desniveis como ramplas e outros para os accesos ó portal, no caso de resultar necesarios.

Unidades de actuación 1 e 3. Portais nº25-27 e nº31-33



Unidade de actuación 2. Portal nº29



En calquera das actuacións, deberase garantir un paso de beirarrúa que cumpra as condicións dos espazos públicos respecto a accesibilidade.

Non se considera necesario o tratamento homoxéneo dos novos volumes dos ascensores nas unidades 1 e 3, no que se propoñen varias solucións alternativas, todas en torno ó núcleo de escaleiras existente, situado ó fondo dos patios, afastado das fachadas máis públicas, polo que non se considera que o seu material de acabado desvirtúe o carácter unitario da imaxe do conxunto edificatorio.

Núcleo de escaleiras

Nas solucións a1.1 e a1.2 das unidades de actuación 1 e 3, non é necesario modificar a configuración do núcleo de escaleiras en ningunha das dúas alternativas, só adaptar a súa conexión cos novos ascensores.

Na solución da unidade 2 tampouco é necesario a modificación do núcleo de escaleiras, só a demolición do fronte de fachada para establecer a conexión co módulo do ascensor.

Portais

En cada proposta resolverase o acceso ós portais existentes dentro do perímetro de ocupación máxima de solo definida nos planos de ordenación.

Configuración volumétrica

As caixas dos ascensores situáranse segundo a localización especificada nas diversas alternativas dos esquemas gráficos do presente documento.

A altura máxima será a estritamente necesaria para o cumprimento do sobre recorrido de seguridade sobre a última planta, presente na normativa de ascensores.

Estrutura

A estrutura das caixas os ascensores será de perfilaría estrutural metálica e os materiais de acabado definiranse nas propostas dos proxectos para a solicitude da correspondente licencia da instalación de cada ascensores, non sendo necesario o carácter unitario dos mesmos.

FACHADAS

Tratamento das fachadas

En xeral as fachadas do conxunto non presentan patoloxías graves, só no seu acabado debido ao paso do tempo e á falta de mantemento.

É preciso a renovación das mesmas, de cara a súa reparación e a adecuación ás novas demandas de habitabilidade mediante o illamento, que garanta un mellor acondicionamento térmico interior, unha mellor impermeabilidade, unhas condicións estéticas óptimas, e una merma das emisións de CO₂ ó ambiente.

Actualmente as fachadas de todo o conxunto manteñen o mesmo tratamento de cor no acabado, e mesmo cor nas carpinterías.

Distínguense dúas situacións:

- Actuacións de mellora do aspecto exterior

O tratamento da fachada manterá a distinción entre o zócolo presente en todos os bloques e os outros paramentos das fachadas.

Nas fachadas que se encontran actualmente recibadas e pintados terase especial coidado en manter as liñas e xuntas de retracción así como os resaltes e sutís liñas de

composición dos ocos, de acordo coa solución orixinal, tal e como se mostra nos alzados reguladores.

Nas fachadas laterais da unidade 2, retiraranse os paneis metálicos estriados existentes para un tratamento idéntico ó permitido no resto de fachadas.

As vivendas están carentes de espazo de tendal no seu interior, polo que se procederá á instalación dunhas caixas formadas por lamas de aluminio acaroados ás fachadas como

espazos de tendal, ordenados segundo planos de fachadas da mesma forma, e cor definida na paleta cromática.

Hai vivendas de planta baixa nas que non é posible a instalación destes elementos por estar en contacto coa vía pública ou non ter a altura de antepeito necesaria para a súa colocación. Estas vivendas actualmente utilizan a zona de espazo público posterior, na se se encontran os tendais abertos formados por postes e cordas que os unen. Non está previsto a modificación desta espazo no presente estudio.

A posibilidade de localización dos tendais nos ocos das ventás nos casos das vivendas de planta baixa, virán contemplados e xustificados no correspondente proxecto para a solicitude de licencia das obras de fachada, de xeito que non interfiran nas estradas ou pasos públicos, nin nas zonas de acceso ós edificios.

- Actuacións de mellora do comportamento enerxético dos edificios

Calquera actuación tendente a este fin que supoña actuacións de maior alcance que as descritas sobre o aspecto exterior do conxunto, deberá seguir as seguintes pautas compositivas e estéticas:

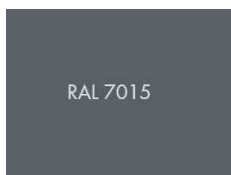
- Manterase a distinción formal e o contraste entre o baseamento e as plantas altas, elemento identificador do conxunto, respectando a disposición dos zócolos, ocos, e calquera outro elemento estrutural característico.

- Preferentemente, as texturas dos novos paramentos serán lisas, de grao fino e aspecto pétreo, tipo SATE, (e dicir, non chapas ou paneis lisos metálicos), mantendo visibles as liñas de corte necesarios para a correcta execución da solución, segundo a solución orixinal. Tódalas fachadas das edificacións serán tratadas coa mesma solución, cara a manter o carácter unitario do conxunto.

A intervención suporá a eliminación do impacto visual das instalacións que se encontran presentes nas fachada.

Paleta cromática

A paleta cromática das fachadas será as seguinte ou similares:



RAL 7015. Zócalos, tendais e verteaugas



RAL 9002. Panos de Fachada:

CUBERTAS

Os bloques teñen cubrición de tella curva. Manterase, polo tanto esta solución, que se admite por ser a maioritariamente implantada.

Canlóns e baixantes

Os canlóns e baixantes serán metálicos de sección circular e cor RAL 7015 ou similar igualando ós zocalos e verteaugas.

CARPINTERÍA

Manteranse as dimensións e a posición dos ocos existentes.

Como elemento unificador das distintas solucións posibles dos ocos, establécese unha única cor (branca) para as carpinterías destes ocos. A carpintería poderá ser de madeira, PVC ou metálica e o seu despece cunha división horizontal predominante na actualidade conservando a estética inicial dos edificios. Nos edificios atópase dobre ventá e simple. Admítese para a mellora do comportamento enerxético do edificio a solución do oco con dobre ventá, sendo igualmente válida a instalación dunha soa ventá na liña de fachada actual coas prestacións mínimas definidas no CTE DB HE para a zona climática correspondente.

Os aumentos de volume resultantes da implantación dos novos elementos necesarios para resolver a accesibilidade das vivendas e aqueles outros encamiñados a mellorar a eficiencia enerxética dos edificios non computaran edificabilidade.

2. ACTUACIÓNS SOBRE O ESPAZO PÚBLICO

CRITERIOS XERAIS

A implantación dos ascensores no exterior das edificacións no espazo público non interfere coa calidade e funcionalidade do mesmo, Os ascensores das unidades 1 e 3, bloques nº25 e nº27, nº31 e nº33 respectivamente, instalaranse nas zona de patio aberto de fachada principal ou posterior non interferindo na funcionalidade de estes espazos.

A instalación do ascensor do nº29 na unidade 2, interfere no vial público e no tránsito peonil que pode reorganizarse dunha maneira sinxela sen precisar unha reurbanización xeral do ámbito. (ver **plano e5** proposta de intervención), modificando o lado do aparcamento no vial de acceso e limitando as prazas na zona do fondo de saco cunha praza e outra adaptada, para facilitar a volta dos vehículos.

En canto ós servizos urbanísticos que se poden ter afección pola instalación dos ascensores no espazo exterior público, a rede de saneamento vai polo vial principal Rúa Santa Marta de Arriba, polo que non parecen verse afectados. **(plano e2 y e6)**

A rede de abastecemento de auga como se pode ver no plano e2, e6, discorre polo vial de acceso as edificacións quedándose a pe do inicio do patio aberto nas unidades de intervención 1 e 3, polo que non se vería afectado o servizo nestes bloques.

Non obstante na unidade 2, bloque nº29, o abastecemento pasa por debaixo da zona de instalación do ascensor, polo que si se vería afectado o servizo, pola instalación do ascensor no exterior.

III.- XUSTIFICACIÓN DO CUMPLIMENTO DE NORMATIVA

1. LEI DE ACCESIBILIDADE.

As actuacións a realizar no presente documento teñen por obxecto garantir a accesibilidade universal no ámbito da actuación, polo que as propostas incluídas no Estudo de Detalle son compatibles coa execución de proxectos futuros que cumpran as normas de accesibilidade nas mellores condicións posibles e con solucións razoables en relación coa situación de partida.

Os proxectos que desenvolvan as actuacións previstas no ámbito deberán estudar e garantir o cumprimento da normativa vixente en materia de accesibilidade no momento da súa execución, aportando as posibles solucións que permitan mellorar as actuacións previstas, na medida do posible, e que resulten coherentes co mantemento do carácter unitario da actuación nos termos propostos no presente documento.

Con respecto ós espazos públicos urbanizados, o presente Estudo non modifica os espazos existentes en canto a súa accesibilidade. Calquera actuación futura nos

recorridos peonís que afecten á accesibilidade do ámbito, deberán cumprir a normativa legal vixente no momento no que se realice.

As propostas preséntanse dentro do mandato de “Garantir o aceso universal dos cidadáns ás infraestruturas, dotacións, equipamentos e servizos, así como a súa mobilidade”.

Compren coa normativa de accesibilidade vixente LEI 10/2014, mellorando as condicións de accesibilidade sen menoscabar as condicións iniciais nas edificacións existentes.

As propostas establécense dentro da xustificación de accesibilidade do CTE Documento Básico SUA, Seguridade de Utilización nos edificios existentes, coa súa adecuación efectiva segundo o DA DB-SUA / 2, o Anexo B, Instalación de ascensor en vivendas colectivas, e no marco das Disposicións Xerais do CTE en canto a xustificación de aquelas solucións que permitan o maior grao posible de adecuación efectiva, debido á dificultade do cumprimento de tódolos parámetros nas unidades 1 e 3 pola dificultade da súa instalación. Na unidade 2 de diferente configuración, a solución permite a adecuación de todos os parámetros da normativa de accesibilidade. Serán xustificadas no correspondentes Proxectos de Execución para a instalación dos ascensores.

2. LEI DE HABITABILIDADE DE GALICIA

Nas Normas de Habitabilidades de Vivendas de Galicia, no seu art.16 do Anexo II, sinala que en edificacións existentes nas que se pretendan realizar obras de mellora de accesibilidade para o uso de persoas con problemas de mobilidade, será excepciónable o cumprimento das determinacións do Anexo I exixibles ás vivendas e elementos comúns dos edificios afectados polas obras.

3. LEI DO SOLO DE GALICIA E REGULAMENTO DA LEI DO SOLO.

A redacción do presente Estudo de Detalle atenderase ó convido na Lei 272016 do 10 de febreiro do Solo de Galicia, art.79. Estudos de Detalle, onde se establece o seguinte:

1. En desenvolvemento dos plans xerais, plans parciais y plans especiais, poderán redactarse estudos de detalle cos seguintes obxectivos:

- a) Completar ou reaxustar as aliñacións e as rasantes.
- b) Ordenar os volumes edificables.
- c) Concretar as condicións estéticas e de composición das edificacións complementarias do planeamento.

2. Os estudos de detalle en ningún caso poderán:

- a) Alterar o destino urbanístico do solo.
- b) Incrementar o aproveitamento urbanístico.
- c) Reducir as superficies destinadas a viais, espazos libres ou dotacións públicas
- d) Prever a apertura de vías de uso público que non estean previamente recollidas no plan que desenvolvan ou completen.
- e) Aumentar a ocupación do solo, as alturas máximas edificables ou a intensidade de uso.
- f) Parcelar o solo.
- g) Non ter en conta ou infrinxir as demais limitacións que lles imponha o correspondente plan.

h) Establecer novos usos y ordenanzas.

No que respecta o aumento da edificabilidade, no apartado 7 do Anexo I de definicións do Regulamento da Lei 2/2016 do Solo de Galicia, dispónse que non computarán como aumento de volume, cando quede suficientemente acreditada a súa necesidade, e ca menor incidencia posible:

- A execución de obras e instalacións tendentes á adecuación á normativa de accesibilidade, incluíndo a instalación de novos ascensores e as súas casetas de operacións nas azoteas dos edificios.
- As actuacións de mellora da envolvente que se realicen para reducir a demanda enerxética nas edificacións existentes no momento da entrada en vigor da Lei 2/2016

Polo tanto este Estudio de detalle non altera as determinacións do planeamento de rango superior, nin supón un incremento da edificabilidade ou unha modificación das reservas de espazos públicos. O incremento de volume previsto deriva da formalización do portal para a incorporación do ascensor, e posibilitar un acceso que cumpra coa normativa de accesibilidade nos edificios existentes. Neste senso, tal e como se recolle o artigo 79 da Lei do Solo de Galicia, os aumentos de volume derivados da implantación de ascensores, ramplas non computan edificabilidade, de acordo co apartado de definicións incluído no Anexo I apartado 7 do Regulamento da lei do solo de Galicia.

4. LEY DO SOLO E REHABILITACIÓN URBANA.

Respecto á ocupación dos espazos públicos, e segundo o disposto na Lei de solo, que no artigo 24.4 da RDL 7/2015 determina o seguinte, polo que o presente documento cumpre co disposto na Lei do Solo:

Será posible ocupar as superficies de espazos libres e 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, tales como vestíbulos, desembarques, sobrecubertas, sobresaltos e soportais, tanto se se atopan no solo como no subsolo ou nun voo, cando non resulte viable, técnica e economicamente ningunha outra solución, e sempre que quede asegurada a funcionalidade dos espazos libres, dotacións e demais elementos de dominio público.

Os instrumentos de ordenación urbanística garantirán a aplicación da regra básica establecida no parágrafo anterior ben permitindo que aquelas superficies non computen a efectos del volume edificable, nin de distancias mínimas a lindeiros, outras edificacións ou á vía pública ou alienacións, ben aplicando calquera outra técnica que, de conformidade coa lexislación aplicable, consiga a mesma finalidade.

Así mesmo, o acordo firme en vía administrativa ó que se refire o apartado 2, ademais dos efectos previstos no artigo 42.3, lexitima a ocupación das superficies de espazos libres ou de dominio público que sexan de titularidade municipal, sendo a aprobación definitiva causa suficiente para que se estableza unha cesión de uso do voo polo tempo en que se manteña a edificación ou, no seu caso, a súa recalificación e desafectación, con enaxenación posterior á comunidade ou agrupación de comunidades de propietarios correspondente.