

INFORME-PERITAJE REFERENCIA 2007/ 344-R

EMPLAZAMIENTO: RUA ARMANDO DURAN S/N LUGO.

PETICIONARIO: XULGADO DO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

ARQUITECTO: Carlos Longarela Sanfiz

FECHA: 15 de Junio 2008

1. ACTOS PREVIOS

1.1 REQUERIMIENTO

Don CARLOS LONGARELA SANFIZ Arquitecto colegiado N° 2577 del Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia en su Delegación de Lugo, ha sido requerido por el Juzgado Contencioso - Administrativo, de Lugo, para realizar una inspección y emitir el presente informe - dictamen pericial del Procedimiento 2007/344-R.

El perito que realiza este informe afirma que , con arreglo a lo dispuesto en el artículo 335.2 de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, promete decir la verdad y que actúo con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes.

1.2 CONSULTA, OBJETO, ALCANCE DE LA PERICIA

Pronunciarme en el informe pericial acerca del expediente con referencia 2007-344-R relativo al Proyecto del Plan Especial de Reforma Interior Unidad de Actuación CS-5 de Lugo en relación a los siguientes extremos:

1º-. Otras posibles soluciones arquitectónicas a la edificabilidad prevista en el P.E.R.I. en relación con su adaptación al entorno y al paisaje.

2º-. La suficiencia y accesibilidad de las obras de urbanización ejecutadas en relación con la edificabilidad proyectada en el P.E.R.I. (en especial el sistema viario y la zona verde), así como si dicho estado de ejecución legitima la concesión de una licencia de obra y las consecuencias que, en caso de ser otorgada, podrían derivarse.

1.3 ACEPTACIÓN DEL ENCARGO POR PARTE DEL ARQUITECTO

El Arquitecto autor del presente informe, a fin de dictaminar acerca del alcance de la pericia antes descrita, acepta el requerimiento y encargo, y tras la correspondiente visita, ha de informar lo siguiente desarrollado:

2 PERITACIÓN

Personado el perito que suscribe en la Unidad de Actuación CS-5 de Lugo y después de haber tomado cuantos datos, antecedentes que creyó convenientes, redacta a continuación el siguiente informe.

2.1 INFORME

Antecedentes:

Personado en el lugar objeto de la presente pericia, se observa un solar vacante, observándose que existe parte de urbanización de viario que da servicio a la Unidad de Actuación CS-5 , que la conforman cinco parcelas.

Se encuentra en una parcela de gran pendiente orientada al sur, delimitada directamente por el oeste con las Cuestas del Parque de Rosalia de Castro, delimitada al Este por la Unidad de Actuación CS-9, delimitada al Sur por la Avenida de República de Argentina y al Norte con distintas parcelas.

Se analizará el proyecto de la Unidad de Actuación CS-5 del P.G.O.U. de Lugo

Apartado 1º:

Otras posibles soluciones arquitectónicas a la edificabilidad prevista en el P.E.R.I. en relación con su adaptación al entorno y al paisaje.

Antes de proyectar otras posibles soluciones hay que reseñar que esta propuesta es una de las muchas que se pueden proponer, si bien se encontraría condicionada por informes sectoriales perceptivos y vinculantes, como son

- informe perceptivo de la Consellería de Cultura, Dirección Xeral de Patrimonio Cultural de Galicia, al encontrarse la unidad de actuación CS-5 en el entorno de un Bien Cultural, como es el Sanatorio Dr Portela y de las Termas Romanas.

- informe previo del órgano competente en materia de aguas, con respecto del Reglamento de Aprovechamiento de Aguas Minero-Medicinales- Termales y de los establecimientos balnearios de la Comunidad Gallega.

El PGOU de Lugo establece una serie de condicionantes para el desarrollo de Planes Especiales y Estudios de Detalle, que serán de aplicación así mismo para los estudios de detalle en las actuaciones aisladas en todo el suelo urbano:

- Libertad de utilización de una o varias tipologías de edificación.
- Obligación de cubrir las medianeras colindantes existentes.
- Obligación de no dejar nuevas medianeras al descubierto.
- Obligación de no sobrepasar las 9 plantas.

Así mismo es de aplicación el artículo 104, referente a normas de aplicación directa, de la Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural, modificada por la Ley 15/2004 del 29 de Diciembre, que dice;

Las construcciones e instalaciones habrán de adaptarse al ambiente en que estuviesen emplazadas, y a tal efecto;

- a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, típico o tradicional deberán armonizar con el mismo. Igualmente cuando, sin existir un conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados. (Como es el Hospital Dr Portela).
- b) En los lugares de paisaje abierto o natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras o caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la ubicación, masa o altura de las construcciones, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan la armonía del paisaje, desfiguren la perspectiva propia del mismo o limiten o impidan la contemplación del conjunto. (Que es lo que ocurriría si se construyese en la parte alta de la parcela, que limitaría el campo visual para contemplar las bellezas naturales que se aprecian desde el Parque de Rosalía, y desfigurarla la propia del parque impidiendo la contemplación del mismo).
- c) La tipología de las construcciones habrá de ser congruente con las características del entorno y los materiales empleados para la renovación y acabado de fachadas y cubiertas de las edificaciones y los cierres de parcelas habrán de armonizar con el paisaje en que vayan a emplazarse.

Con todo esto se establece y según los datos obtenidos que;

Así mismo se tiene en cuenta los artículos 46,47 y 48 de la Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural, modificada por la Ley 15/2004 del 29 de Diciembre, que dice;

El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo en suelo urbano consolidado favorecer la conservación y la recuperación del patrimonio construido, de los espacios relevante, de los elementos y tipos arquitectónicos singulares, de las formas tradicionales de ocupación del suelo y de los trazados diferenciales o distintivos que conforman la identidad local.

Se computarán todas las superficies edificables de carácter lucrativo, cualquiera que sea el uso a que se destinen, incluidas las construidas en el subsuelo y los aprovechamientos bajo cubierta, con la única excepción de las superficies construidas en el subsuelo con destino a trasteros de superficie inferior a 10 metros cuadrados vinculados a las viviendas del edificio, a aparcamientos o instalaciones de servicio como la calefacción, electricidad, gas o análogas.

El índice de edificabilidad se aplicará sobre la superficie total del ámbito, computando los terrenos destinados a nuevos sistemas generales incluidos en el mismo, y con exclusión, en todo caso, de los terrenos reservados para dotaciones públicas existentes que el plan mantenga, y de los destinados a sistemas generales adscritos a efectos de gestión que se ubiquen fuera del ámbito.

Las plazas de aparcamientos de vehículos, en ámbitos de uso residencial y hotelero, serán 2 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, de las que como mínimo, la cuarta parte debe de ser de dominio público.

En el artículo 48, el apartado 4; El planeamiento establecerá la ordenación detallada tendrá en cuenta a las previsiones necesarias para evitar barreras arquitectónicas y urbanísticas, de manera que las personas con movilidad reducida verán facilitado al máximo el acceso directo a los espacios públicos y a las edificaciones públicas y privadas, de acuerdo con la norma vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

La parcela tiene una superficie de 10.945 metros cuadrados, obtenida del levantamiento topográfico realizado por el arquitecto Don Celso Rodríguez Estévez.

Según la superficie de la parcela y según se establece en la ficha de la Unidad de Actuación CS-5 del P.G.O.U. de Lugo, la edificabilidad de, tiene un coeficiente de 2,05 m² / m².

La edificabilidad total con aprovechamiento lucrativo de la Unidad de Actuación sería de 22.438,58 m²

La cesión de edificabilidad es el 10% del aprovechamiento lucrativo, 2.243,85 m², que se cede al Ayuntamiento de Lugo .

La densidad máxima de viviendas es de 90 viviendas por hectárea.

Sistemas Generales, zonas verdes de 2660 m² s

Sistemas Interiores, Equipamiento Sociocultural de 1530 m² s.

El espacio libre con y sin aprovechamiento bajo rasante no computa edificabilidad.

Se produce un convenio firmado con la propiedad y el Ayuntamiento de Lugo donde se refleja una reducción de la edificabilidad a 16.922,00 m².

La cesión de edificabilidad del 10% que se cede al Ayuntamiento de Lugo hay que sumarlo a la parcela de 138 m² que posee el Ayuntamiento de Lugo, obteniendo una edificabilidad total agrupada en una única parcela de 2498,46 m².

La planta baja se podrá ocupar en un porcentaje de no más de 40%, que también entra dentro del cómputo de edificabilidad.

La propuesta urbanística nueva que se propone en la Unidad de Actuación CS-5;

Se propone la nueva edificación de los volúmenes para las viviendas en el sur de la parcela, en el encuentro con la Ronda de La Republica Argentina, por distintos motivos, como es la continuación del frente de dicha Avenida, evitando los desmontes, movimientos de tierra elevados así como evitar la aparición de muros de contención que aparecerían si se ejecuta la volumetría edificatoria en la parte superior de la parcela.

La situación contra- ladera produce un menor impacto visual de las edificaciones al no producirse ocultamientos que se generarían al situarlas en la parte superior de la parcela.

Se urbaniza la parcela con un sistema viario en la parte superior de la parcela, continuación de la calle Xacobe III de Inglaterra, por venir marcada en el P.G.O.U. de Lugo, si bien será para servicio de la parcela destinada a dotacional y a la zona de aparcamiento.

La zona verde y siguiendo la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana, los taludes no sobrepasarán las pendientes del 33% y se tratarán con jardinería, escogiendo las especies y elementos que se consideren más convenientes para cada caso.

Según el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio, el artículo 4 del Anexo, para que las zonas verdes sean computables deben de *presentar una superficie no inferior a 1000 metros cuadrados, en la que se pueda inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo*, artículo que se tiene que tener en cuenta para dimensionar la zona verde.

El espacio dotacional se propone en la parte superior de la Unidad de Actuación, al norte de la misma, siendo límite con las cuestas del Parque de Rosalía de Castro.

Se continua con la calle existente, Xacobe III de Inglaterra, para que tenga salida la misma, dando servicio a la parcela destinada a espacio dotacional, así como a un aparcamiento publico que de servicio a la zona verde, que se encuentra entre las edificaciones y el espacio dotacional.

La volumetría edificatoria se pretende adaptar volumetricamente a los edificios del entorno, respetando el carácter singular de los elementos catalogados que se encuentran en él, evitando generar una fachada desproporcionada que surge de la colocación de los volúmenes de uso residencial en la parte superior (propuesta generada), ya que la visión de los mismos desde la parte inferior de la parcela supone el añadir 3 o 4 plantas a la edificación en planta sótano, siendo este tratamiento de fachada posterior muy complicado debido al uso de las mismas. La zona verde se encuentra vinculada a las Cuestas del Parque de Rosalía por el Oeste del mismo, continuando con la zona verde de la misma sin promover movimientos de tierra, exceptuando los que se requieran para la ejecución de una rampa que comunica la parte superior con la parte inferior de la parcela, es decir de este a oeste, y comunicando la calle Xacobe III de Inglaterra con la Ronda de La Republica Argentina suprimiendo las barreras arquitectónicas.

La finalidad de esta propuesta urbanística es la definición de la ordenación detallada del ámbito de esta unidad de Actuación, urbanización necesaria, y ordenación de volúmenes y aprovechamientos, teniendo en cuenta la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas 8/1997 del 20 de Agosto.

Con todo esto se establece y según los datos obtenidos que;

La parcela tiene una superficie de 10.945 metros cuadrados, obtenida del levantamiento topográfico realizado por el arquitecto Don Celso Rodríguez Estévez.

La edificabilidad total de la Unidad de Actuación de 19.420,46 m2.

-La cesión es de 2.243,85 m².

-La densidad máxima de viviendas es de 90 viviendas por hectárea.

-Sistemas Generales, zonas verdes de 5.091,9 m²

-Superficie destinada a zona de viario es de 1.379,81 m²

- La superficie destinada a aparcamiento es de 828,7 m² .

-Sistemas Interiores, Equipamiento Sociocultural de 1530 m².

El espacio libre con y sin aprovechamiento bajo rasante no computa edificabilidad.

La cesión de edificabilidad del 10% al Ayuntamiento de Lugo hay que sumarlo a la parcela de 138 m² que posee el Ayuntamiento de Lugo, obteniendo una edificabilidad total agrupada en una única parcela de 2.498,46 m².

La planta baja se ocupa en su totalidad al dar a frente de vía, por lo que se puede destinar a locales comerciales.

La edificabilidad se propone en tres volúmenes edificatorios de superficie 705,08 metros cuadrados cada uno con 20 metros de fondo edificatorio y 35,254 metros a frente de viario, desarrollándose en planta baja más siete plantas altas y bajo cubierta que cumplirá con las condiciones previstas en el P.G.O.U., NORMA 412n, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta, pudiendo ser destinado a uso

vividero vinculado con la vivienda inferior, sin que este aprovechamiento compute a efectos de edificabilidad.

Por lo que la edificabilidad en cada bloque es de 5640.66 metros cuadrados, siendo la edificabilidad total de 19420.46 metros cuadrados de los que corresponden a los tres edificios de viviendas la suma total de 16.922 metros cuadrados.

Apartado 2º:

Ante la suficiencia y accesibilidad de las obras de urbanización ejecutadas en relación con la edificabilidad proyectada en el P.E.R.I. (en especial el sistema viario y la zona verde), así como si dicho estado de ejecución legitima la concesión de una licencia de obra y las consecuencias que, en caso de ser otorgada, podrían derivarse.

Se ejecuta una vía de 10 metros de ancho mas 2 metros de ancho en cada acera en ambos lados, y un frente de zona verde de 3 metros aproximadamente delante de los edificios propuestos en el Plan Especial de Reforma Interior Unidad de Actuación CS-5 de Lugo, para dar servicio a tres bloques que se banquean para ir adaptándose a la pendiente continua del vial. En los extremos de este bloque se sitúan dos más, perpendiculares al primero y retranqueados con respecto a la línea de fachada, que conforman los laterales de la "U", en edificios de nueve plantas con espacios porticados en planta baja y con espacio bajo rasante destinado a aparcamiento con todos los edificios de viviendas, por lo que la altura de cornisa es superior a 22.90 metros, por lo que siguiendo las ordenanzas específicas de zonas, el ancho de la calle tendría que tener 25 metros en adelante. Así mismo la vía que se ejecutó, acaba sin posibilidad de giro, y la continuidad de la misma no se puede ejecutar si no se expropian las parcelas por donde se diseña en el P.G.O.U. de Lugo o bien se desarrolla la Unidad de Actuación colindante, por lo que en la actualidad es imposible su ejecución y la vía que se ejecuto no da servicio a las futuras edificaciones de la Unidad de Actuación CS-5 de Lugo, generando futuros problemas de circulación y aparcamiento.

Según el artículo 47 de la Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural, modificada por la Ley 15/2004 del 29 de Diciembre, que dice *con independencia de los sistemas generales, el plan que contenga la ordenación detallada establecerá en suelo urbano no consolidado las reservas mínimas de*

*suelo para dotaciones urbanísticas las plazas de aparcamiento de vehiculos establece que en ambito de uso residencial habrá dos plazas de aparcamientos por cada 100 metros cuadrados edificables, que como mínimo la cuarta parte deben de ser de **dominio público**.*

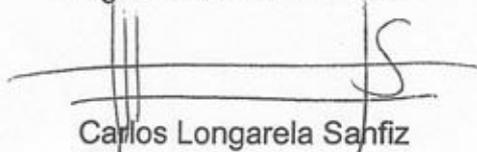
Y la zona de viario no puede absorber todo el aparcamiento público que marca este artículo 47 de la Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural, modificada por la Ley 15/2004 del 29 de Diciembre,

La zona verde de la Unidad de Actuación CS-5 de Lugo, según el Reglamento de Planeamiento Urbanístico 2159/1978 de 23 de Junio, en el artículo 4 del anexo se establece que pueda inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo, y según los planos que tiene este perito, no se puede inscribir una circunferencia de 30 metros ya que parte de la zona verde es un terraplén que se genera para tapar la parte trasera generada de los sótanos de los volúmenes edificatorios, con una pendiente elevada.

Por otra parte la zona verde que se pretende desarrollar, no cumple con las normas mínimas de accesibilidad ya que se pretende salvar el desnivel que tiene la parcela mediante unas escaleras que se apoyan en un muro de contención.

Y para que conste y surta los efectos oportunos emito el presente informe en Lugo a quince de Junio de dos mil ocho

Lugo 15 de Junio de 2008



Carlos Longarela Sanfiz

Arquitecto colegiado 2577