

NECESIDADE DE ESTABLECER UN CRITERIO INTERPRETATIVO EN RELACIÓN COA RASANTE A TER EN CUENTA NAS CONSTRUCIÓNS EN LADEIRA NOS PLANES PARCIAIS APROBADOS ATA A DATA.

Visto os proxectos achegados co fin de acadar a preceptiva licenza de obra para a construción de varias vivendas illadas na urbanización do Sector Norte I, ante estas informo:

As parcelas na que se pretende edificar as vivendas illadas atópanse no ámbito dun solo urbanizable delimitado UZPI-1.R, neste ámbito consta o seguinte:

- . Aprobación dun plan parcial SUNP "Norte- I" Saamasas aprobado definitivamente o 30.06.2003 publicado no BOP do 09.10.2003.
- . Modificación puntual do PXOU no citado ámbito aprobado por Orde 03.06.2008, publicado no BOP do 11.08.2008
- . Estudio de detalle aprobado no pleno do 14.12.2009
- . Proxecto de urbanización aprobado en Xunta de Goberno Local de data 03.04.2014, acordo 6/284

A citadas parcelas nas que se solicita a construción de vivendas unifamiliar, atópanse segundo a documentación consultada en Ordenanza Zona A. Tipo 1 de Vivenda Unifamiliar illada, séndolle de aplicación pola topografía da parcela o "Caso particular de Construción en ladeira", contemplado no apartado A3. Condicións de Volume, da Ordenanza Zona A (publicada no BOP nº 232 do 9-10-2003).

Porén, en ningún caso esta ordenanza evita do cumprimento da normativa de habitabilidade, polo que para poder establecerse o uso residencial vivideiro baixo rasante deberá en todo caso cumprir a normativa vixente en materia de habitabilidade no momento da solicitude da licenza.

Non debemos de perder de vista que se trata dun planeamento incorporado ao plan xeral vixente no que no seu artigo 193.1.2.3º contempla para as Zonas desenvolvidas polo planeamiento incorporado (UZPI):

"La normativa propia de esos instrumentos de planeamiento prevalece sobre la de este Plan General, excepto en lo que se refiere a la regulación de la forma de cómputo de la edificabilidad, densidad y tipificación y clasificación de usos, materias en las que se impondrá la regulación contenida en este Plan General, por no suponer alteración del nivel de dotaciones públicas contemplado en el propio plan que se incorpora, al no producirse aumentos de edificabilidad ni alteración de usos globales."

No tocante á medición da edificabilidade debemos polo tanto remitirnos ao contemplado no artigo 122.1 do vixente plan xeral, segundo o cal soamente se excluirán do cómputo da superficie edificada:

" Las plantas construidas en el subsuelo cuando estén destinados a aparcamiento o instalaciones de servicio tales como calefacción, electricidad, gas u otras análogos."

. Las superficies construídas en el subsuelo con destino a trasteros de superficie inferior a diez metros cuadrados."

Tal e como se contempla na normativa do planeamento incorporado as líneas de fachada nestas parcelas deberán recuarse mínimo 3 metros respecto a aliñación oficial e con respecto aos lindeiros das parcelas colindantes no Tipo 1.

Segundo a normativa a medición da altura e o número de plantas realizarase sobre a rasante. Tendo en conta que a liña de fachada debe recuarse un mínimo de tres metros e que segundo o indicado en caso de construcións en ladeira a rasante establecerase en unha única fachada, puidéndose edificar calquera número de plantas baixo esta rasante definida, queda claro que deberá realizarse a medición da altura nunha única fachada no punto de contacto desta coa rasante do talude natural do terreo.

Así pois ante todo o anterior queda claro como se fai a medición de altura da edificación, o número de plantas así como a edificabilidade nas parcelas deste planeamento incorporado.

Dáse a circunstancia de que nestas parcelas, no planeamento incorporado analizado que serve como exemplo de análise para adoptar este criterio, existe unha ladeira con dous frontes á vía pública, no proxecto de urbanización contémpanse os viais e as aliñacións e as rasantes da beirarrúa, así como a rasante da calzada; pero o plan parcial non impuso como determinación obligatoria o mantemento do "talud natural existente" das parcelas edificables como aquel sobre o que se debe implantar a edificación e incluso medir as alturas tras o proceso da obra de urbanización.

Esta circunstancia provoca a existencia de parcelas sen acondicionar en función da execución das obras de urbanización e que xeran nos puntos de entronque coas aliñacións e rasantes oficiais da beirarrúa a necesidade de executar muros de contención de terras na propia aliñación de alturas variables (que non serían autorizables -art. 142 PXOM-) ou a execución de recheos ou desmontes para poder acceder ás parcelas, afectando en gran medida ás parcelas lindeiras (afección a terceiros) podendo provocar sobre estas amoreamento de terras ou desprendementos.

Non debemos esquecer a definición de rasante contemplada no regulamento de desenvolvemento da lei do solo, aprobado por DECRETO 143/2016, de 22 de setembro, contempla no seu anexo I a seguinte definición de Rasante.

"Rasante: cota que determina la elevación de una alineación o línea de edificación en cada punto del territorio. Se distingue entre rasante natural del terreno, rasante de vía (eje de la calzada) o de acera, que pueden ser existentes o proyectadas."

Tal e como se indicou anteriormente o Plan Parcial do Sector NORTE-I define a rasante da vía (eixo da calzada) e a rasante da beirarrúa, pero non impón como determinación obligatoria o mantemento do "talud natural existente" das parcelas edificables, por eso a execución do vial pudo alterar, e así o fixo con total evidencia, o perfil da rasante natural existente no terreo con anterioridade a execución das obras de urbanización.

Os vias foron introducidos directamente sobre o topográfico do ámbito, non resultando moi exitoso o seu entronque coas parcelas de resultado cara a acadar a millor adaptación daqueles con estas.

Achégase documentación do topográfico sen os vias así como o topográfico tras a introdución dos vias.





Tal e como se pode ver as curvas de niveis nas parcelas non se modifican e non son tidas en conta no trazado dos viais, o trazado das curvas de nivel desaparecen ao debuxar os viais o que deixa claro que o vial non conta co resultado do entronque coas parcelas.

Non debemos de esquecer, e a maiores do xa indicado, o contemplado na vixente lei 10/2014, de 3 de decembro, de accesibilidade de Galicia, que no seu artigo 24.2 establece, entre outras consideracións que

" los edificios de nueva construcción y las viviendas plurifamiliares o unifamiliares habrán de tener itinerarios accesibles que permitan la comunicación entre la vía pública, la entrada a cada vivienda y las dependencias y zonas de uso comunitario que estén a su servicio mediante itinerarios accesibles.

De igual xeito no seu artigo 39, impón aos Concellos a obriga de exixir e verificar o seu cumprimento establecendo expresamente que:

" los proyectos de edificación o construcción, habrán de hacer constar expresamente en su memoria el cumplimiento de la presente ley."

A vista do anterior queda claro que as parcelas deberán garantir un itinerario accesible coa vía pública, e os proxectos de construción deberán xustificar o cumprimento expreso da lei, para o cal obrigatoriamente deberán procederse a realizar recheos ou desmontes sobre o perfil do terreo existente.

En conclusión tal e como se pode ver nos Anexos 1, 2 e 3 que acompañan este informe, cada parcela trátase dun xeito independente, non se harmoniza co

territorio e de tramitarse estes expedientes co grave problema existente no encontro entre as aliñacións e o terreo provoca unha falta de harmonización completa do conxunto do ámbito do sector e un grave impacto visual e paisaxístico, non se debe esquecer a necesidade de ter en conta a normativa de aplicación directa recollida na lei 2/2016 (artigo 91) así como no seu regulamento D 143/2016 (artigo 216).

Os viais do plan parcial do Sector Norte I (UZPI-1.R) tal e como se pode ver na documentación obrante nos anexos deste informe (1,2 e 3), non se adaptaron á topografía do terreo existente, deixando desniveis que imposibilitan o acceso a algunhas parcelas, converténdooas en inaccesibles.

Por outro lado tal e como podemos ver as propostas arquitectónicas achegadas resolven o problema de xeito distinto, dun modo individual e sen as mínimas intencións de buscar unha imaxe unitaria e homoxénea e todas pasan polo movemento de terras, desmontes ou recheos e a xeración de muros de contención.

Conclusión:

Actualmente tal e como queda acreditado atopámonos cun planeamento incorporado (UZPI-1.R) que non define a accesibilidade das parcelas cos viais propostos tras a execución das obras de urbanización.

A solución que facilite a accesibilidade entre as parcelas e o entronque co vial (rasante da beirarrúa na súa aliñación) non só afecta a un predio senón a todos os colindantes (necesidade de movemento de terras) polo que o criterio a aplicar debe ser o mesmo para todas os planeamentos incorporados nos que se de esta situación de parcelas edificables en ladeiras con fronte a dúas vías.

Esta circunstancia xera por un lado un gran impacto na tipoloxía dos frontes edificatorios, nos que existen parcelas nas que para poder acceder é necesario a realización dunha serie de solucións moi diferentes como desmontes e/ou recheos, ou ben os sinalados e pouco viables muros de contención de terras na aliñación da parcela, polo que, a fronte así co a beirarrúa non será un peche uniforme no conxunto das parcelas, producindo unha clara falta de harmonización.

E de igual xeito xurde a necesidade de executar peches coas parcelas lindeiras que xeran muros de contención de gran altura e baleirados sobre estas en tanto en cuanto non sexan edificadas e nivelados os seus terreos.

Ante todo o anterior, nos planeamentos incorporados como UZPIS do PXOM (planeamento incorporado en solo urbanizable) nos que non se impoña como determinación obrigatoria o mantemento do "talud natural existente" das parcelas edificables situadas en ladeira con fronte a dúas rúas, a súa nivelación e os correspondentes movementos de terra que se foran a realizar, cara a súa edificación, deberán respectar o deber de harmonizar co entorno establecido nas Normas de aplicación directa citadas (art. 91 da lei 2/2016 LSG, art. 216 do D 143/2016) de adaptación ao ambiente e de protección da paisaxe.

Tendo en conta a definición xa mencionada de Rasante contemplada no Anexo do citado D 143/2016 de 22 de setembro:

*"**Rasante:** cota que determina la elevación de una alineación o línea de edificación en cada punto del territorio. Se distingue entre **rasante natural del terreno**, **rasante de vía** (eje de la calzada) **o de acera, que pueden ser existentes o proyectadas.**"*

Cómpre concluir que a utilización indistinta nestes planeamentos incorporados de expresións tales como "talud natural do terreo", "pendiente natural do terreo" e "rasante natural do terreo" para referirse ao mesmo concepto, pode ser a proxectada (neste caso no proxecto construtivo obxecto de licenza).

En consecuencia, o presente criterio interpretativo pretende ser congruente co deber de "harmonizar co entorno", polo que entendemos que é necesario dar una **solución uniforme** para todas as parcelas incluídas nos UZPIS do PXOM que se atopen en desnivel con frontes a dúas rúas, nos que resulte necesario tras a execución do proxecto de urbanización o acondicionamento dos accesos ás distintas parcelas.

Por isto debemos entender que debe ser identificado como **"talud natural do terreo" sobre o que se vaia a implantar as edificacións, a superficie proxectada que virá xerada pola unión mediante líneas rectas que unan as rasantes/aliñacións do vial superior coas rasantes/aliñacións do vial inferior, evitando así muros de contencións entre parcelas e nas frontes dos viais.**

Segundo o contemplado no artigo 8 do vixente plan xeral os criterios para a interpretación desta normativa deberán ser aprobados e modificados por acordo plenario, entendo así que con carácter previo á emisión de informe do expediente de licenza solicitado debe ser aprobado o citado criterio.

Ante todo o anterior considero necesario dar traslado deste informe así como do expediente ao Servizo de Urbanismo co fin de proceder ao estudo do aquí manifestado e a tramitación do correspondente criterio interpretativo.

Incorpórase ao expediente como complementos deste informe, no que se refire ao Plan Parcial do Sector Norte-I, os seguintes ANEXOS:

Anexo 1. Documentación fotográfica na que se reflexa o estado das parcelas tras a execución dos viais (actualmente aínda en fase de execución), o que fai inaccesibles as parcelas dende a beirarrúa.

Anexo 2. Análise de catro exemplos de expedientes en tramitación de licenzas de construción de vivendas unifamiliares en varias parcelas deste planemento incorporado, co fin de explicar adecuadamente o que está a acontecer en relación coa rasante do terreo.

Anexo 3. Seccións actuais do terreo en relación co vial que reflexan a inaccesibilidade do conxunto do Sector, así como as seccións da proposta.

Lugo, 13 de maio de 2021



Concello de Lugo

Arquitectura

ARC

Refª: saamasas sector norte I-3

Asunto:

FIRMADO POR 32795926L- JOSÉ ANGEL RIVA CABANAS (FECHA: 2021-05-13 14:52:40.00)
Versión imprimible

CVD: zQ6DYX8zC1ISykyvwvbw
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

ANEXO 1. REPORTAXE FOTOGRÁFICA DO ESTADO ACTUAL DAS PARCELAS



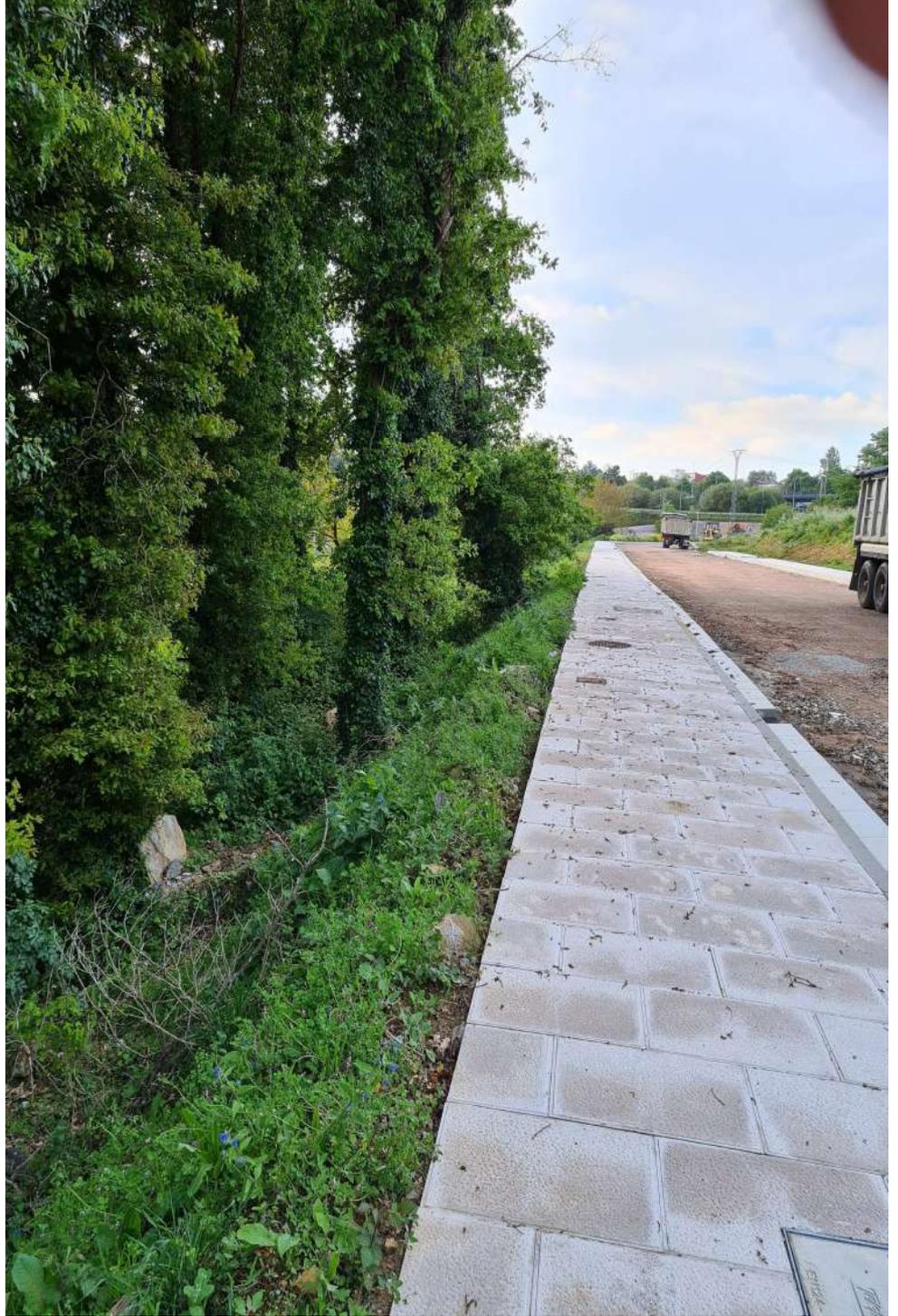
Na documentación fotográfica que se achega pode comprobarse o estado das parcelas tras a execución dos viais (actualmente aínda en execución), o que fai inaccesibles as parcelas dende as beirarrúas.





CVD: zQ6DY9X8zCIIISykyvwvbw
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.





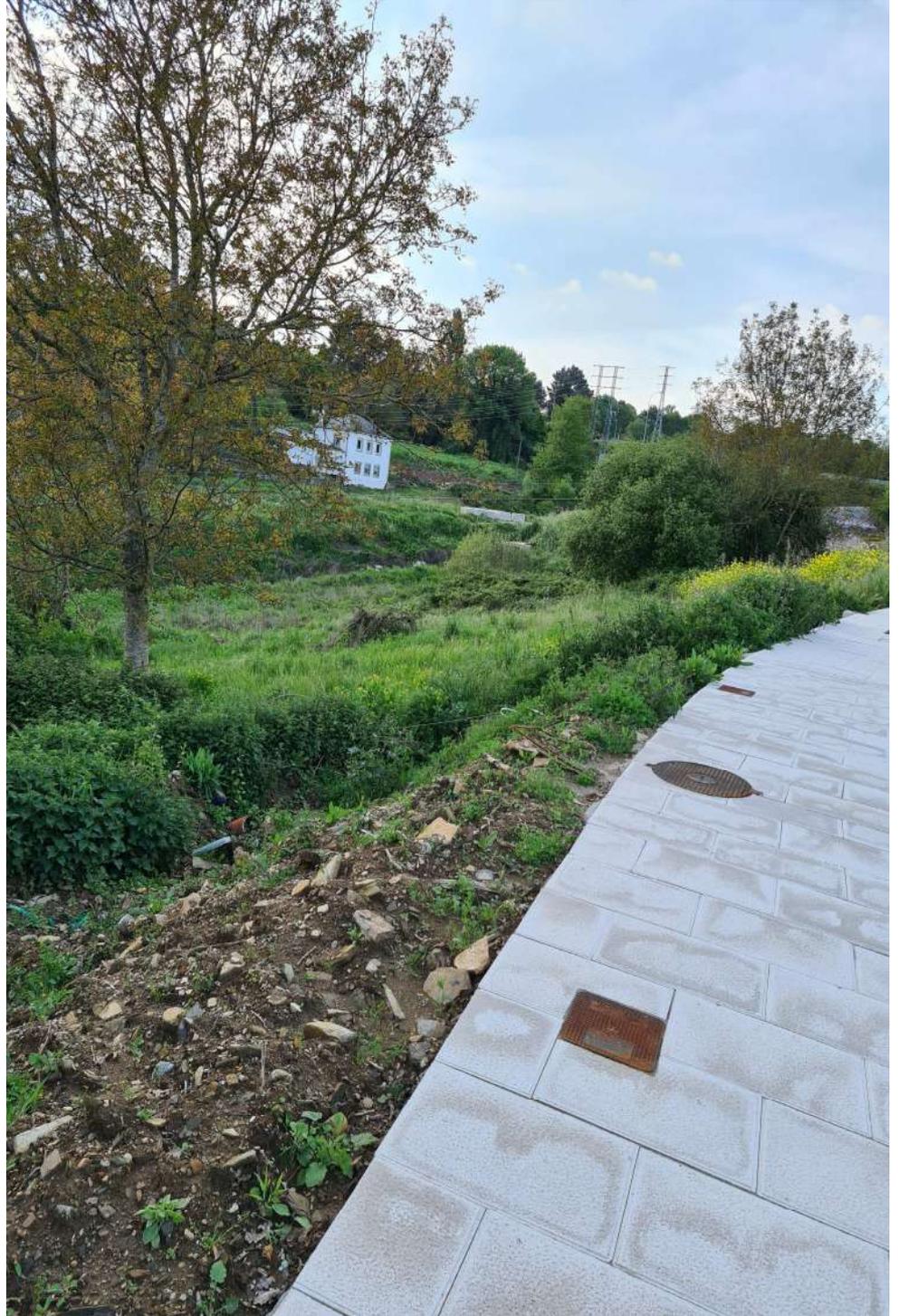
CVD: zQ6DY9X8zCIIISykyvwvbw
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.





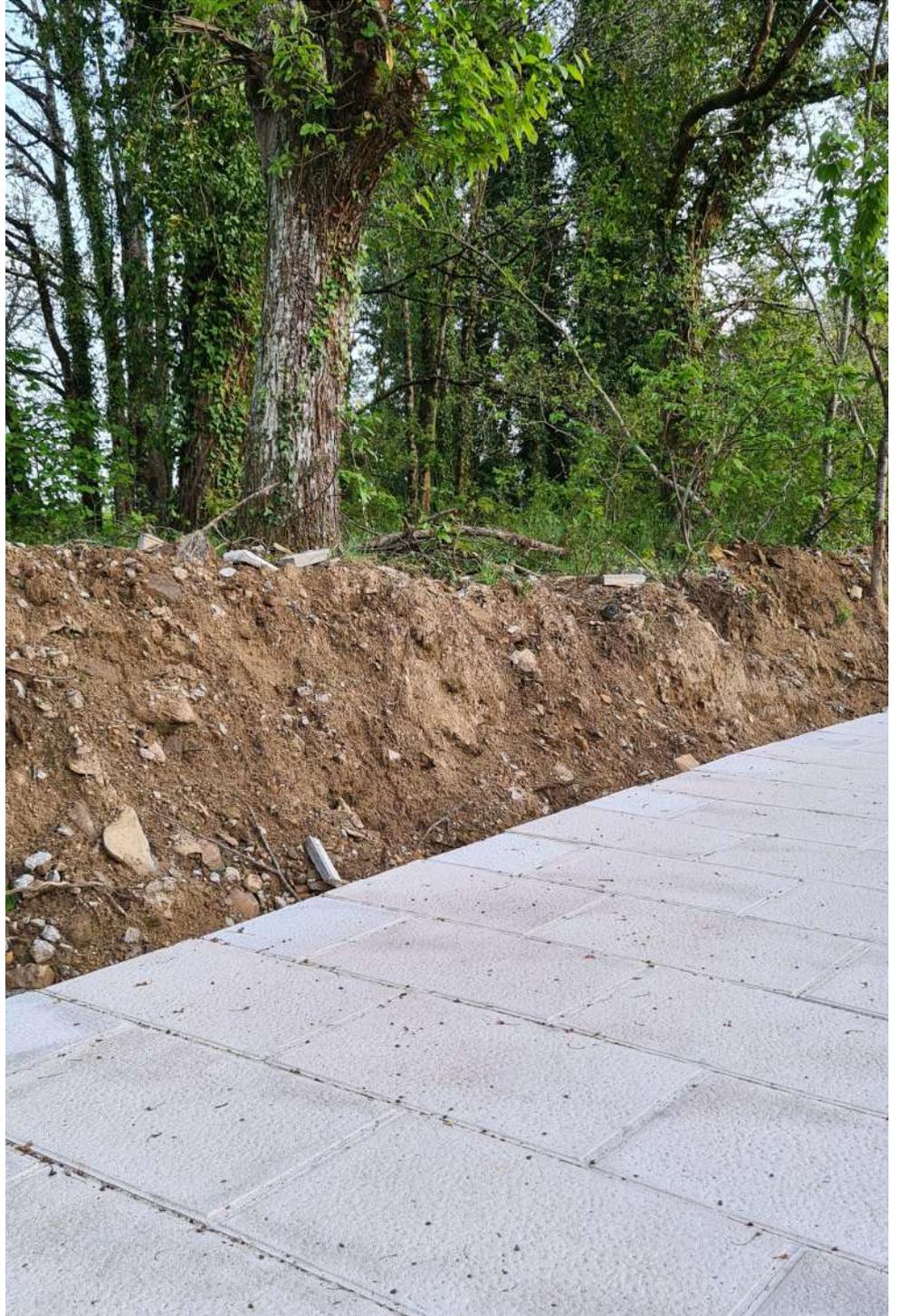
CVD: zQ6DY9X8zC1ISykyvwvbw
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.





CVD: zQ6DY9X8zCIIISykyvwvbw
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.



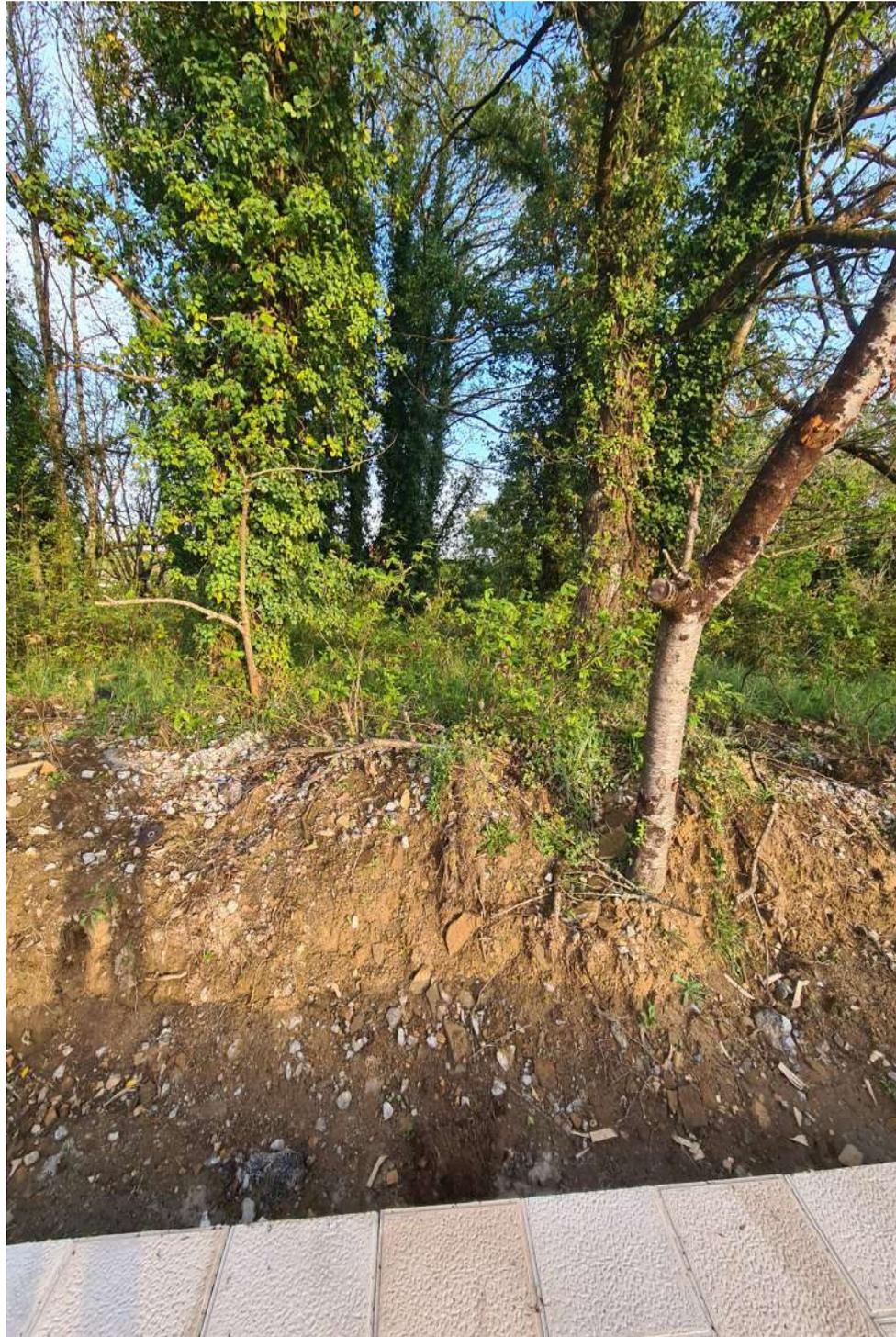


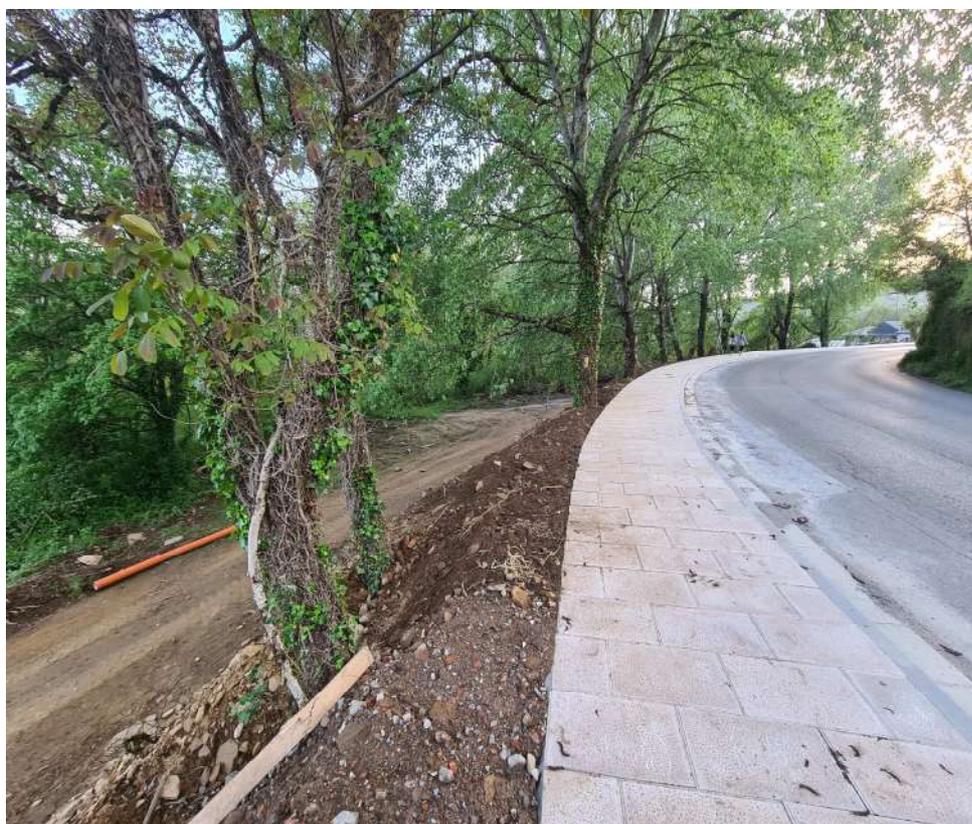
CVD: zQ6DY9X8zCIIISykyvwvbw
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.



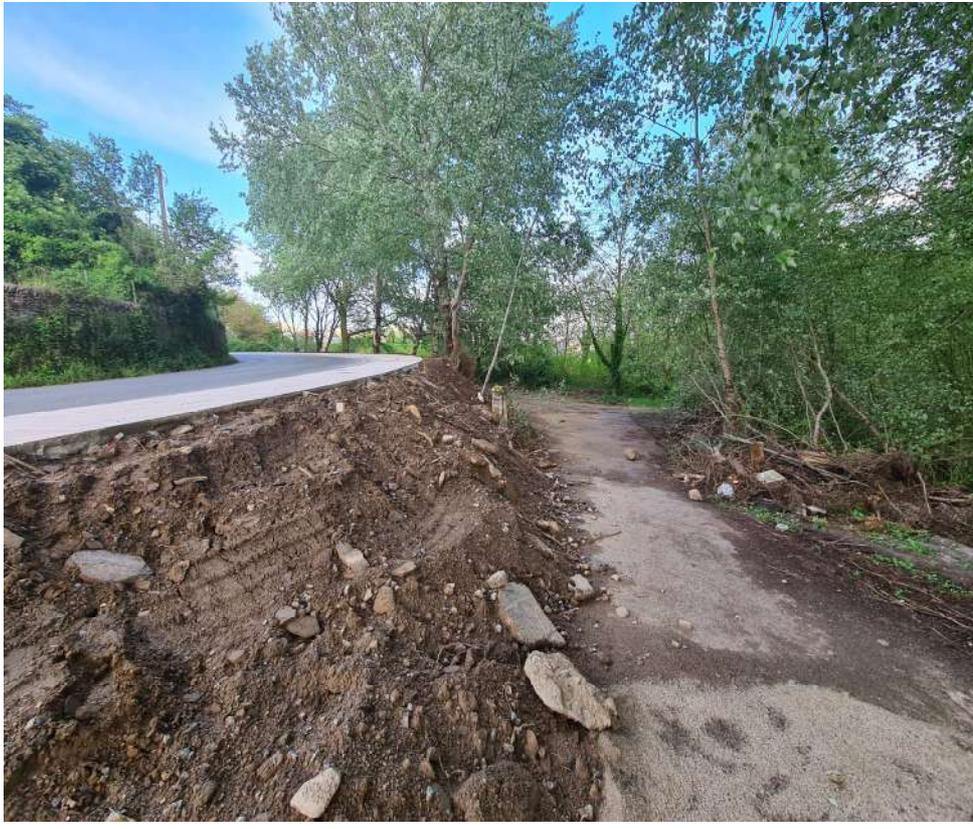
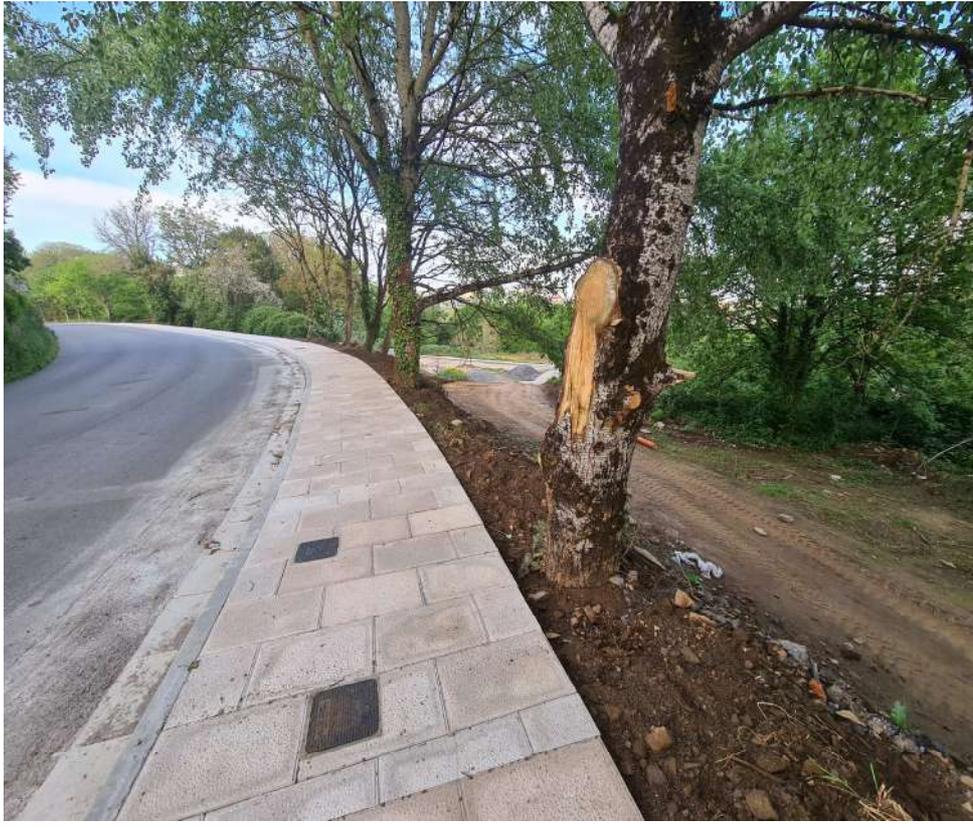


CVD: zQ6DY9X8zCIIISykyvwvbw
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.





CVD: zQ6DY9X8zCIIISykvwvbw
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.



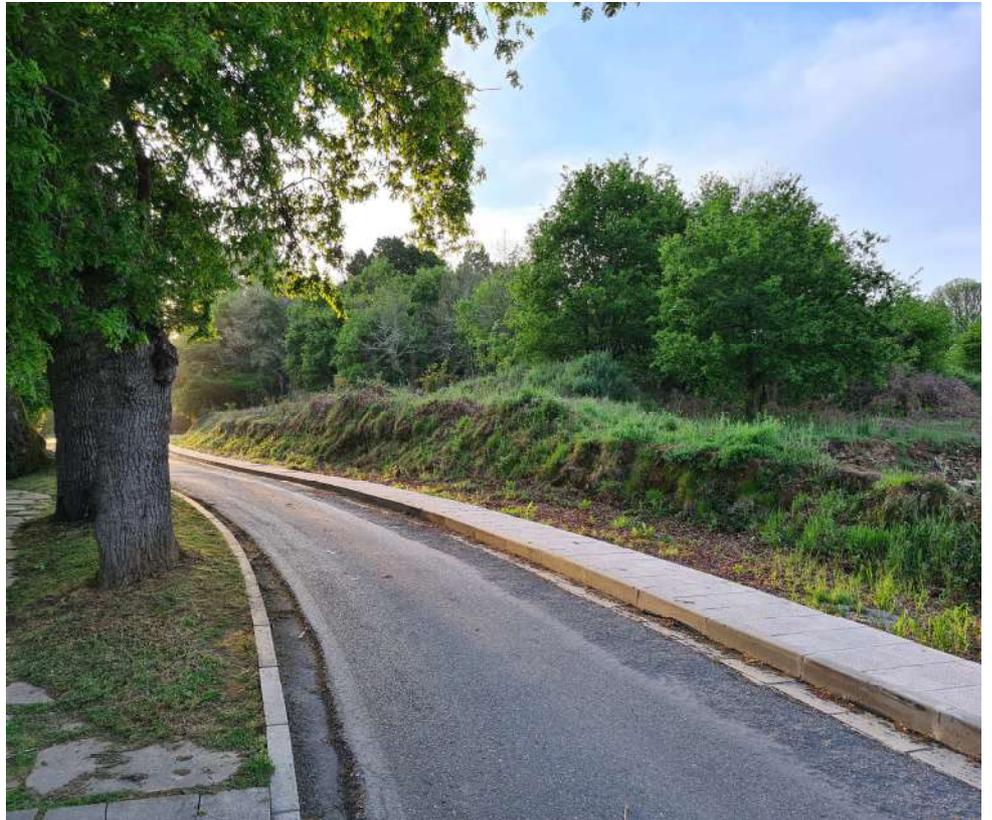






CVD: zQ6DY9X8zC1IISykyvwvbw
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.









CVD: zQ6DY9X8zCIIISykyvwvbw
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.





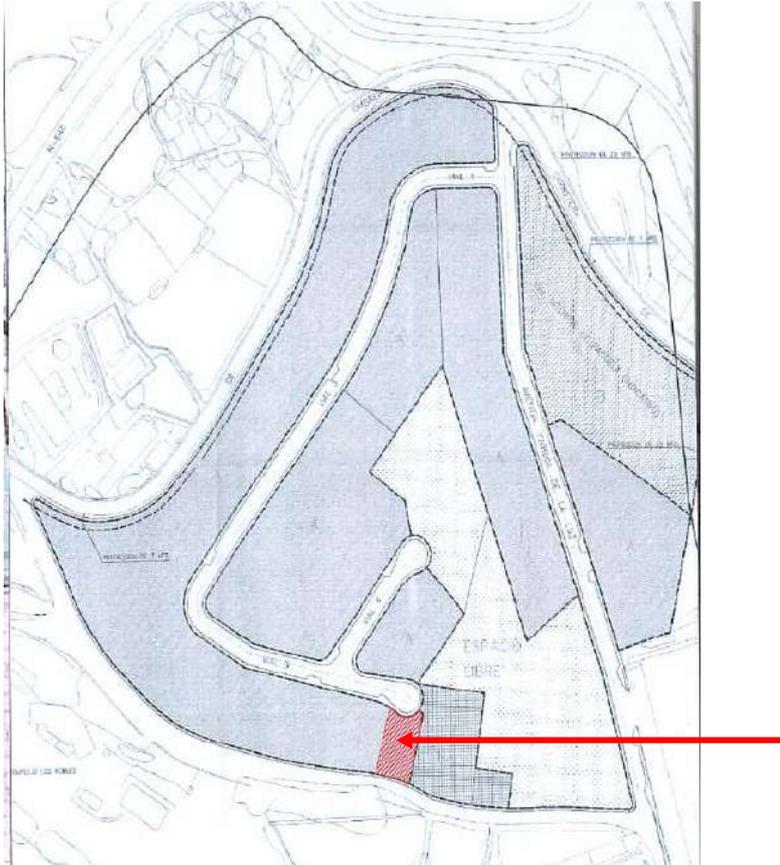
CVD: zQ6DY9X8zC1ISykyvwBw
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

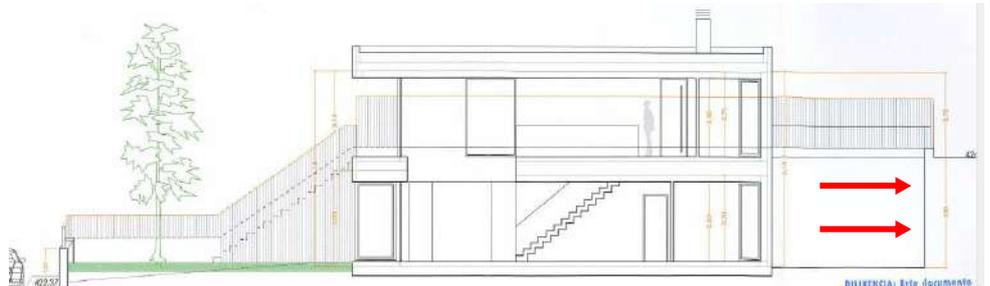
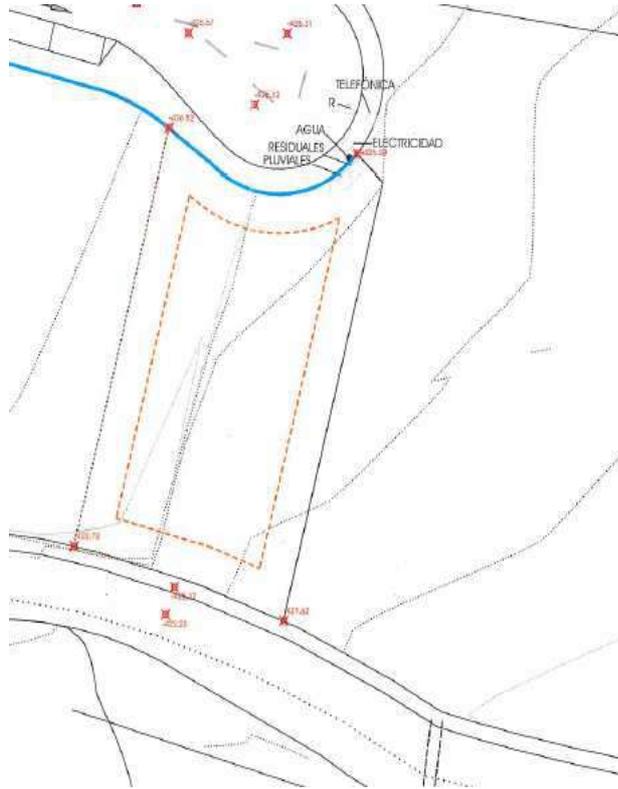
ANEXO 2. ANÁLISE DE EXEMPLOS DE EXPEDIENTES DE CONSTRUCCIÓN EN TRAMITACIÓN.

Á vista de que existen solicitadas licenzas de construción de vivendas unifamiliares en varias parcelas desde planeamento incorporado, para poder explicar adecuadamente o que está a acontecer a raíz do anteriormente exposto pasaremos a analizar os expedientes en tramitación.

Exemplo 1.

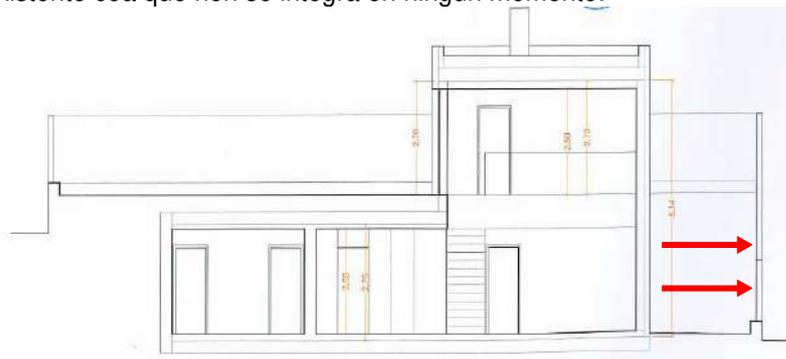
Analicemos un proxecto que ten en trámite construcións lindeiras.





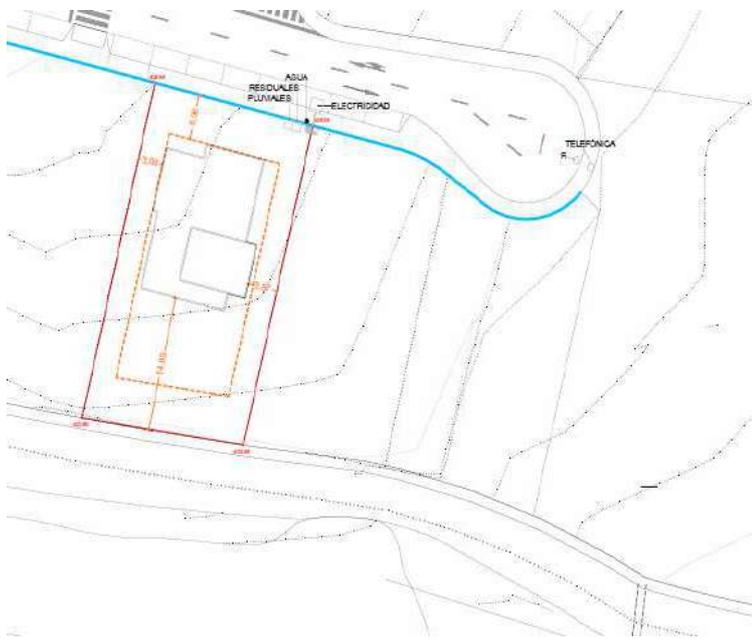
Neste caso tal e como se pode ver é realizado un desmorte de terras de máis de 3,50 m de altura co vial superior e coa parcela lindeira. Son movidas as terras no vial inferior e afecta aos terreos lindeiros os cales non son tidos en conta.

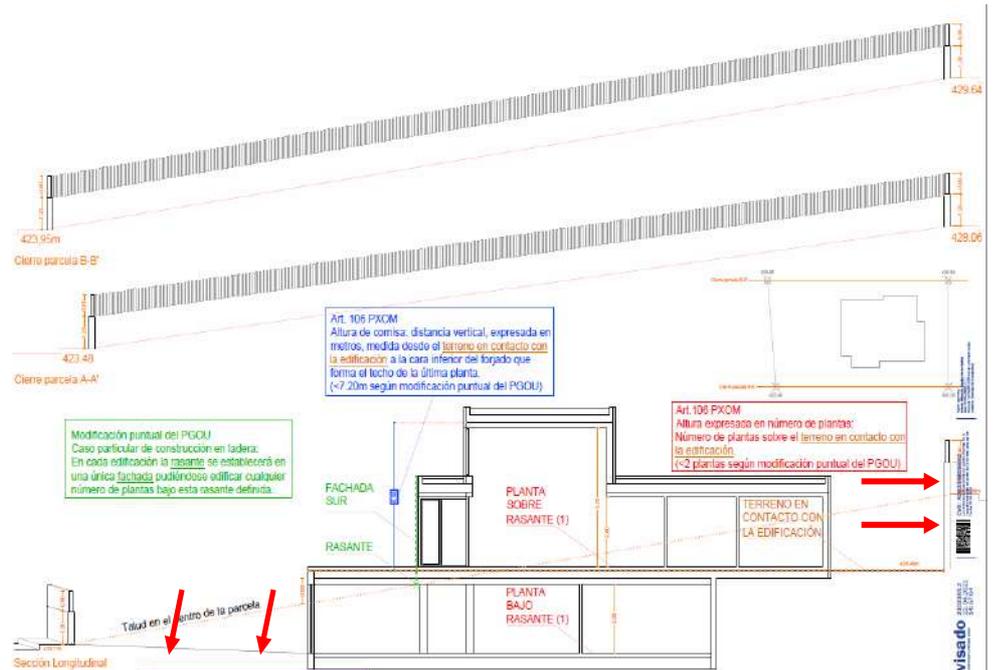
Xerase un muro de contención de terras de 3,50m. e se procede a insertar a vivenda como si dunha superficie plana se tratase, desaparece a rasante do terreo existente coa que non se integra en ningún momento.



Exemplo 2.

CVD: zQ6DY9X8zC1IISykyvwvbw
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.





Neste proxecto establecese unha rasante no centro da parcela (que logo non se materializa) non coincidente coa do terreo existente na parcela, procede ao desmonte de terras co fin de poder dar una acceso practicable á parcela.

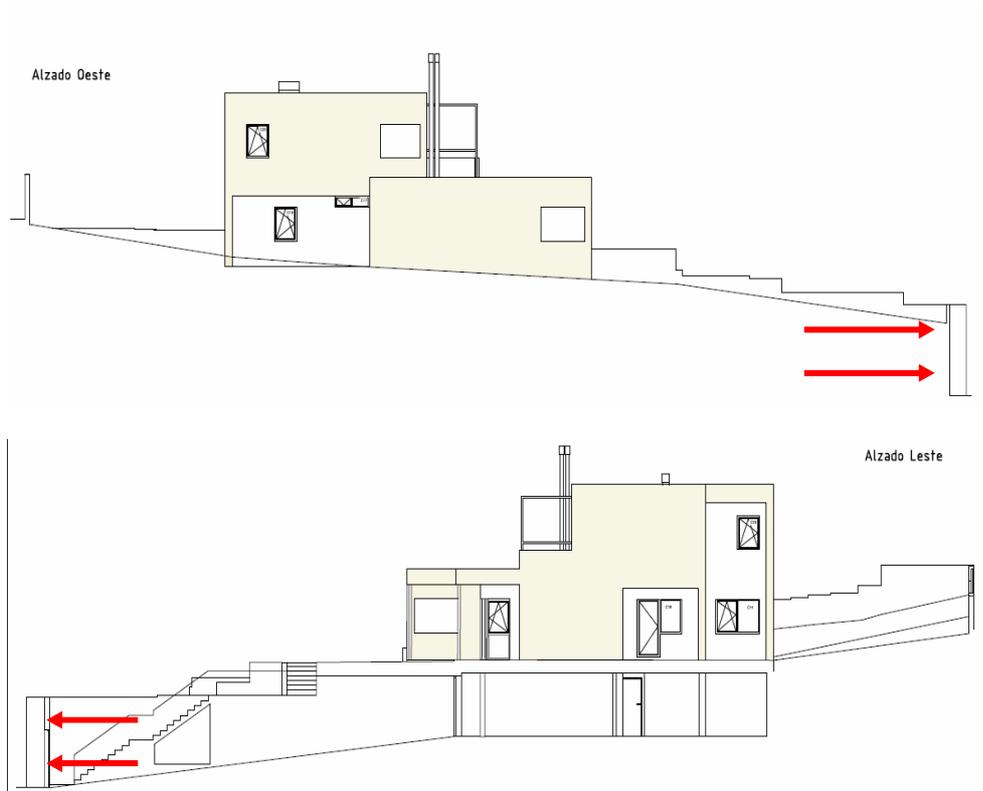
A rasante do terreo coas parcelas colindantes o establece a partir dunha línea que une ambas beirarrúas, non grafía a sección real da topografía existente, e non ten en conta o desmonte de terras que xera nas parcelas colindantes.

Crea muros de contención de gran altura nos lindeiros da parcela para resolver a súa proposta con plataformas planas sobre as que asenta a edificación sen ter en conta o terreo existente.

Exemplo 3:

Vexamos agora a proposta do proxecto técnico presentado para acadar licenda nunha parcela lindeira ao exemplo 2:





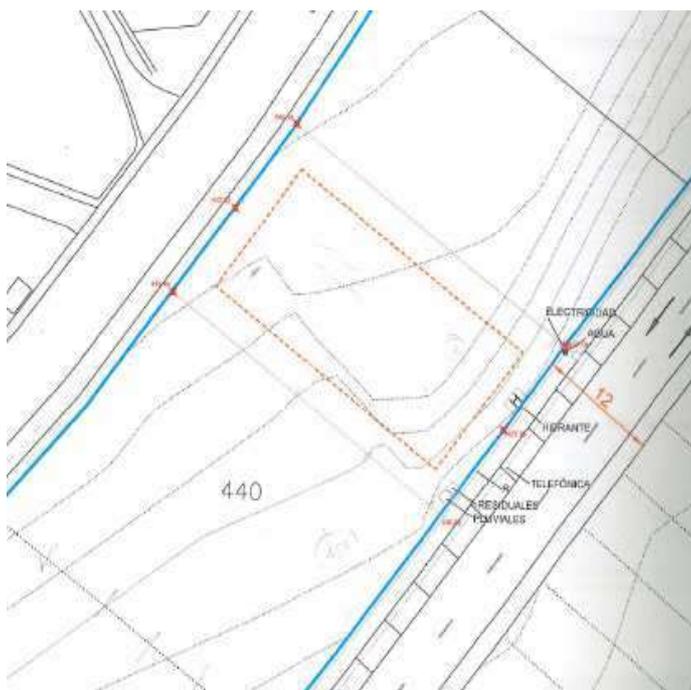
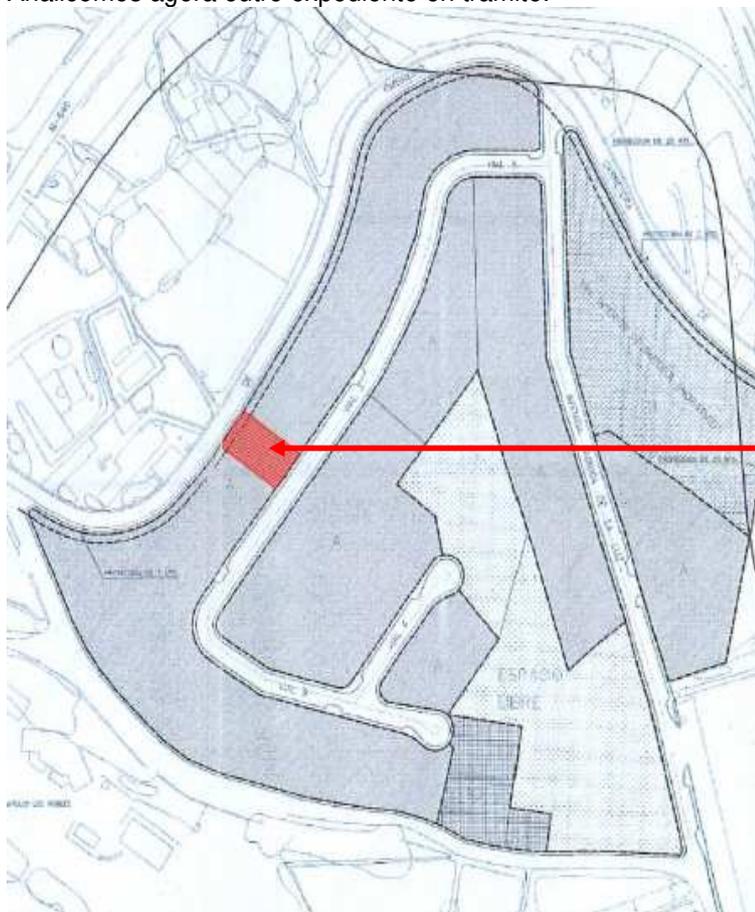
Neste caso como se pode ver a solución proxectada xera un muro de contención coa beirarrúa inferior que non respectaría a altura máxima permitida para os peches segundo o contemplado no plan xeral de ordenación municipal vixente. (artigo 142.1).

Tal e como se indicaba esta edificación xunto cos seus peches e muros de contención é lindeira coa anterior, podemos imaxinar o resultado que acadará o plan parcial. Cada unha das parcelas establece a súa propia rasante, os peches laterais convértense en muros de contención ou dun lado ou doutro das parcelas.

Podemos ver como o proxecto anterior xera neste afección na súa rasante co terreo que vai a impedir a execución deste sen a execución de muros de contención.

Exemplo 4:

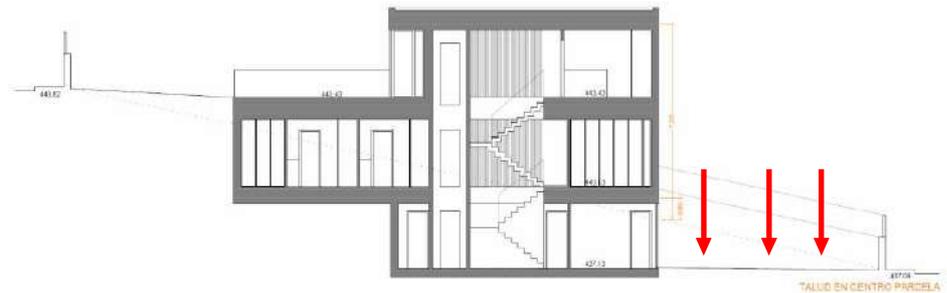
Analicemos agora outro expediente em trâmite:



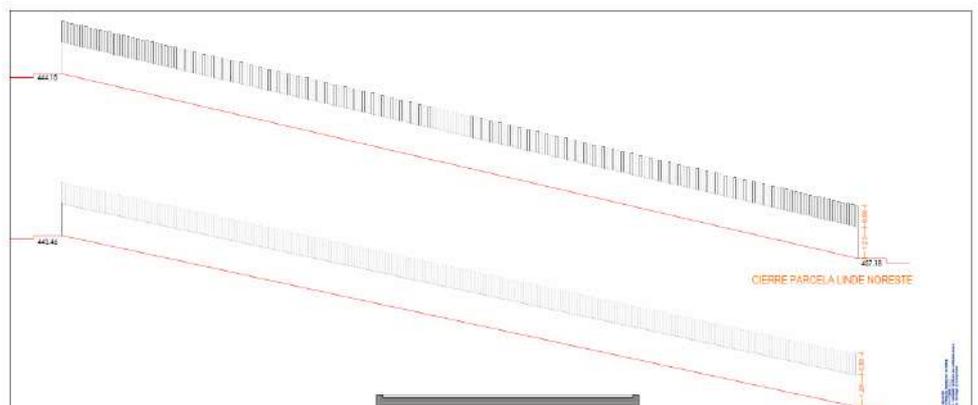
Alzados propostos do peche coa beirarrúa:



Sección do terreo



Neste caso o proxecto establece unha rasante do terreo nova que chama "virtual" sobre a que se mide e incluso mide a altura da edificación sobre esa nova rasante, non respecta polo tanto a rasante do topográfico de orixe do plan parcial. Introduce coas parcelas lindantes un peche que respecta esa rasante "virtual" que xera elevando o peche permitido por enriba de esa liña, pero non acota o muro de contención necesario para a súa execución, non obstante a parcela non mantén esa pendente, realízanse plataformas planas sobre as que se asenta a edificación, non son grafados os muros de contención que son xerados dentro da súa parcela coas parcelas lindeiras, nin se achega topográfico real do terreo no que se vería o desmonte realizado na súa parcela así como o desmonte que xera ás parcelas lindeiras.



CVD: zQ6DY9X8zC1ISykyvwBw
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.



Concello de Lugo

Arquitectura

ARC

Refª: saamasas sector norte I-3

Asunto:

FIRMADO POR 32795926L- JOSÉ ANGEL RIVA CABANAS (FECHA: 2021-05-13 14:52:40.00)
Versión imprimible

CVD: zQ6DYX8zC1ISykyvwvbw
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

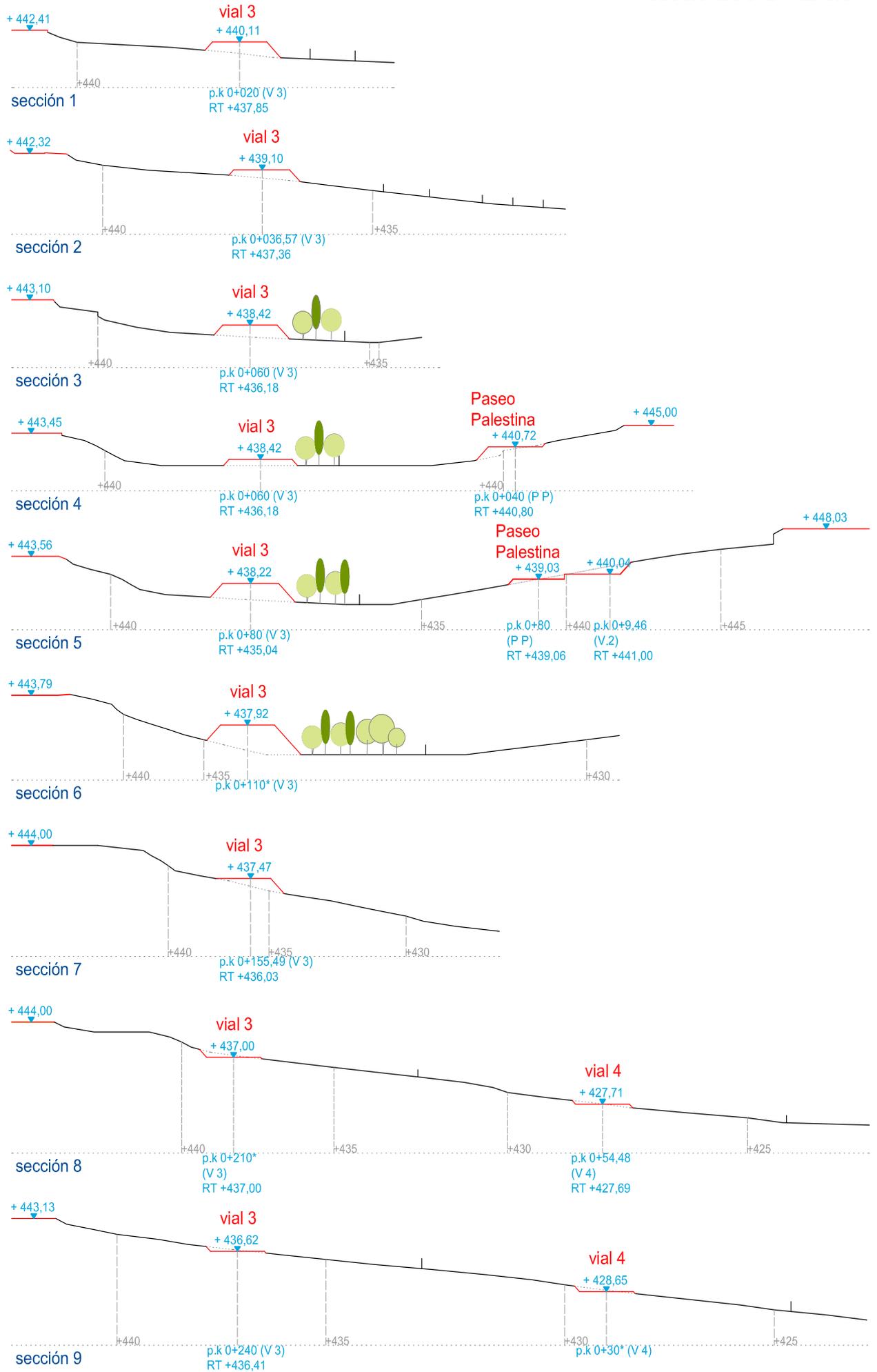
ANEXO 3. SECCIÓNS ESTADO ACTUAL E SECCIÓNS DA PROPOSTA



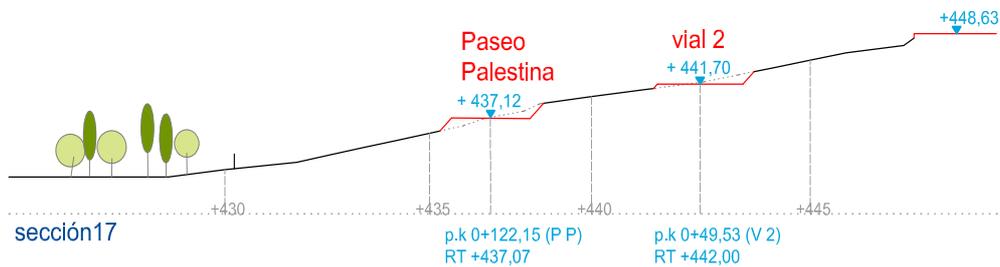
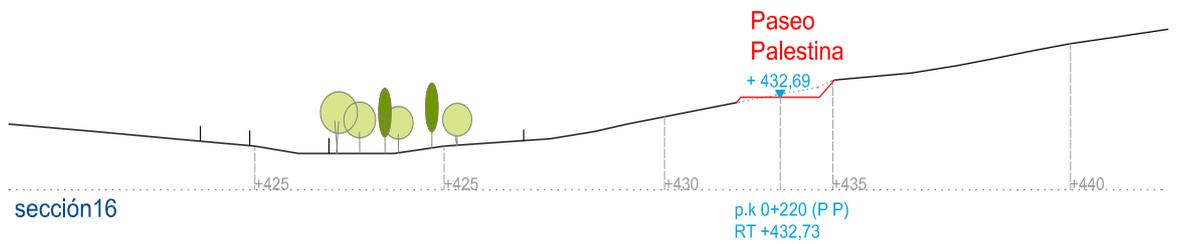
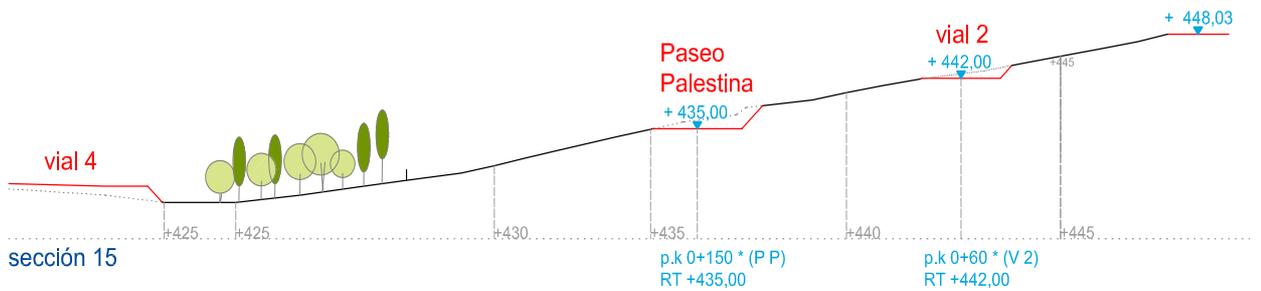
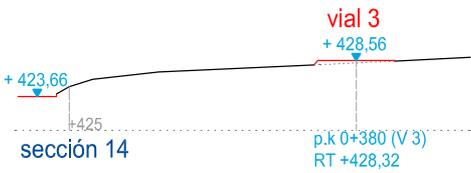
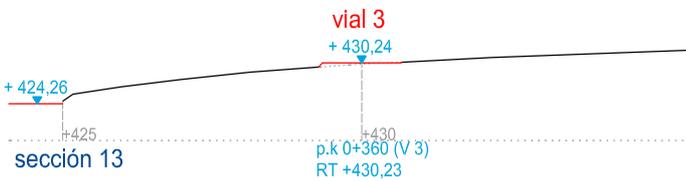
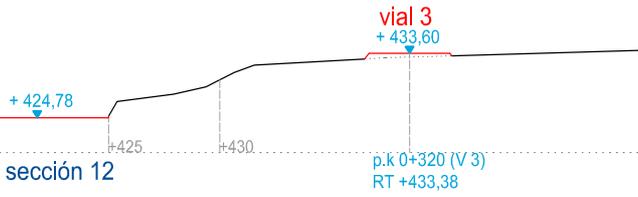
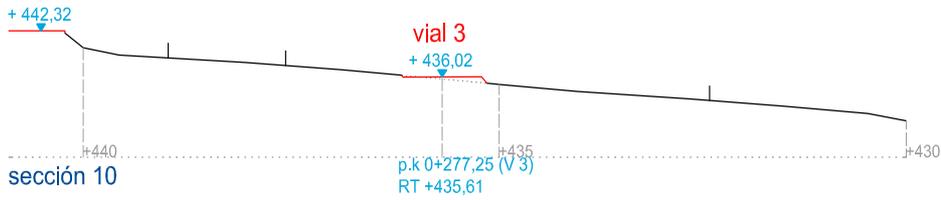


FIRMADO POR 32795926L- JOSÉ ANGEL RIVA CABANAS (FECHA: 2021-05-13 14:52:40.00)
Versión imprimible

CVD: zQ6DYX8zCIIISykvwvbw
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

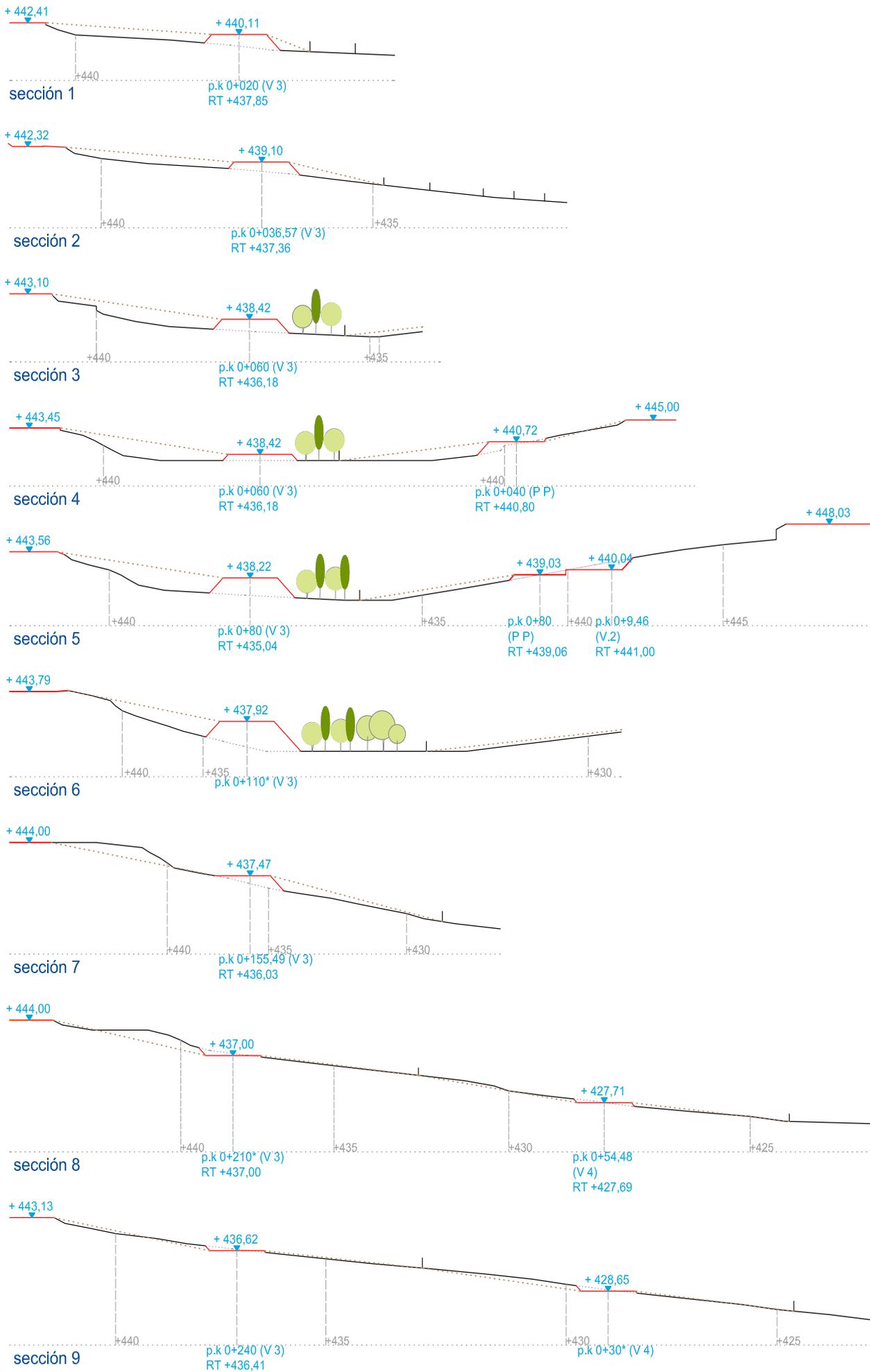


LEND A ————— terreno existente ————— vial 1/1000

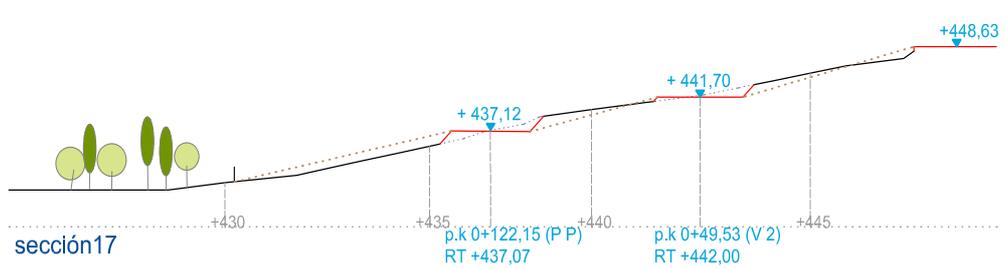
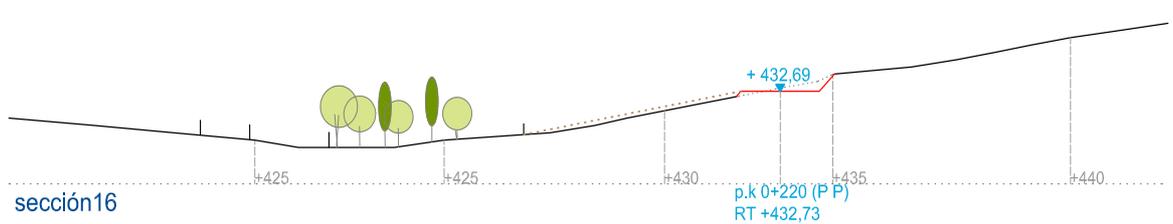
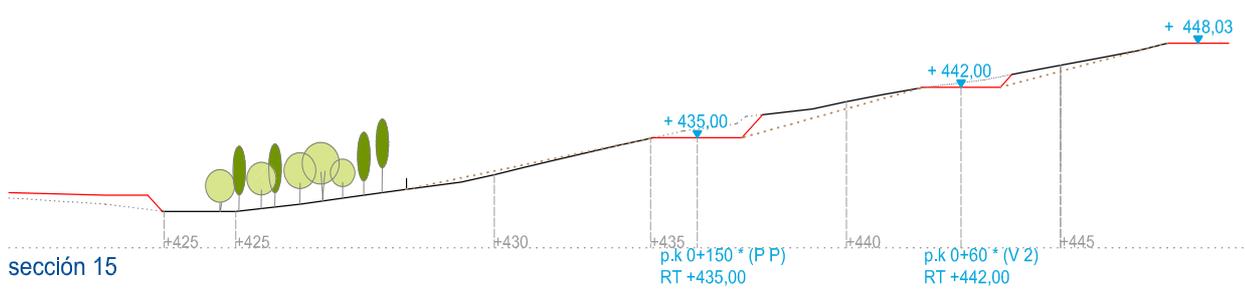
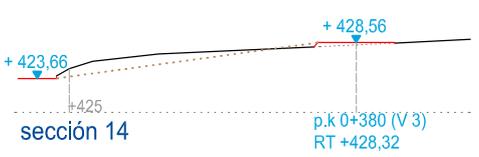
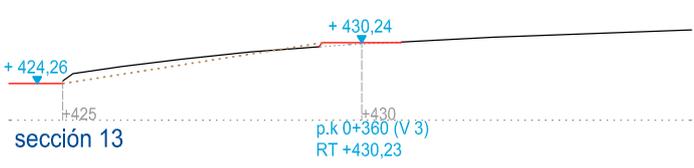
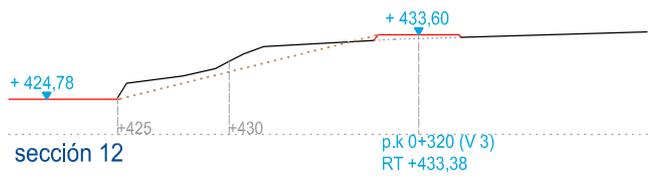
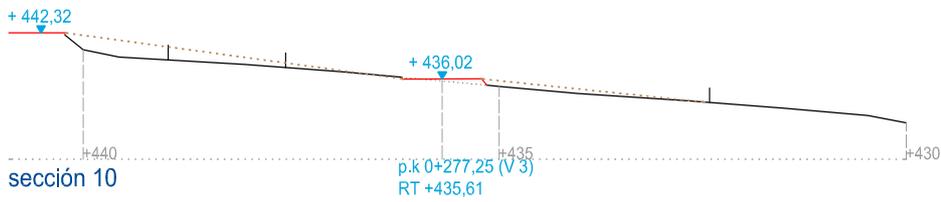


FIRMADO POR 32795926L- JOSÉ ANGEL RIVA CABANAS (FECHA: 2021-05-13 14:52:40.00) Versión imprimible

CVD: zQ6DY9X8zCIIISykvwvbw Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.



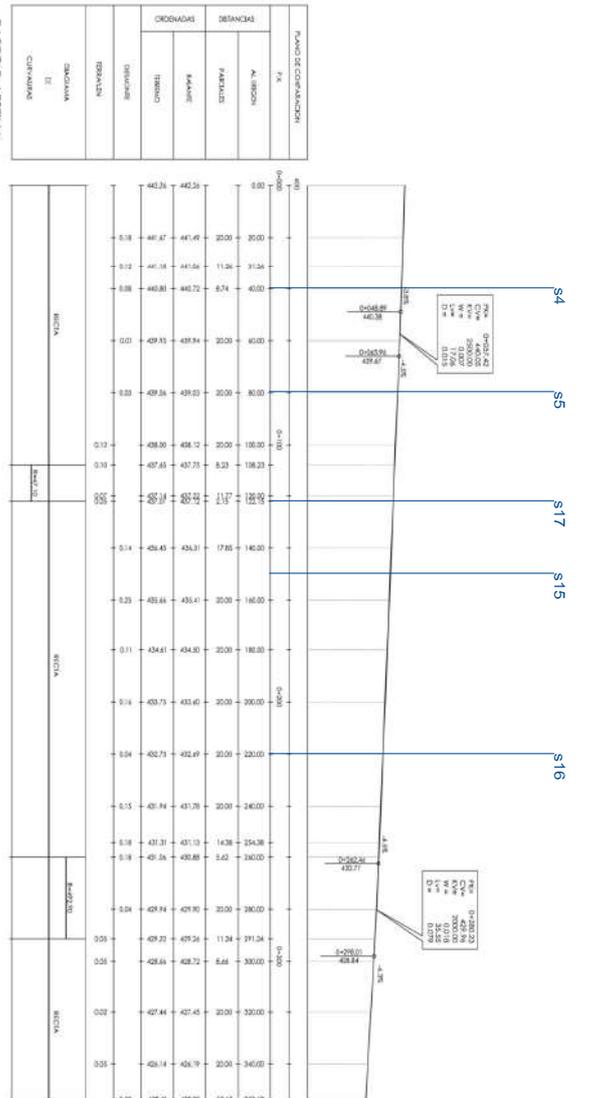
LEND	—	terreno existente	—	vial	talud natural a proyectar 1/1000
------	---	-------------------	---	------	-------	----------------------------------



LENDA	terreo existente	vial	talud natural a proyectar 1/1000
-------	------------------	------	----------------------------------

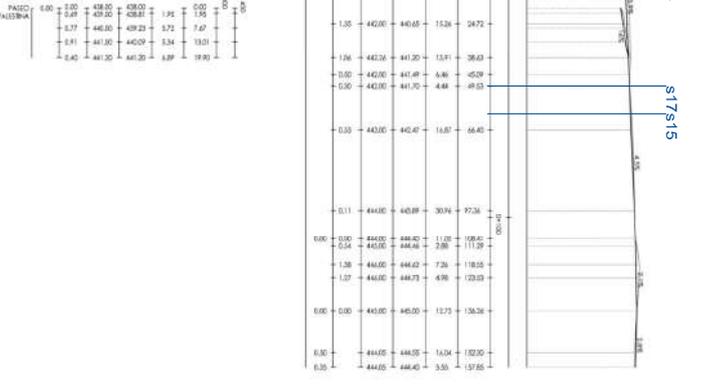
FIRMADO POR 32795926L- JOSÉ ANGEL RIVA CABANAS (FECHA: 2021-05-13 14:52:40.00) Versión imprimible

CVD: zQ6DY9X8zC1ISykvwvbw Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

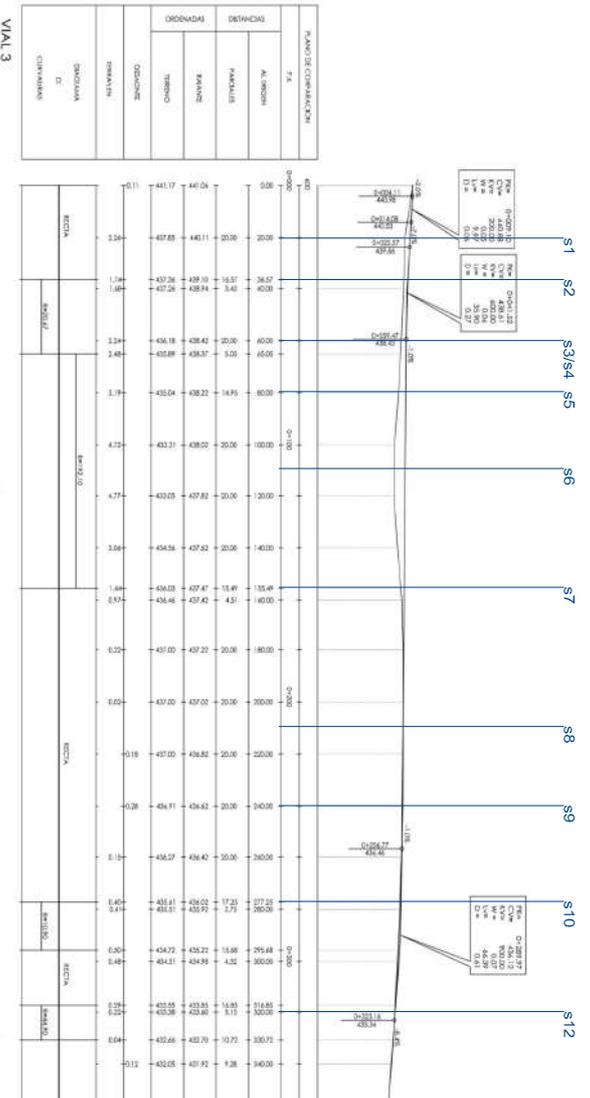


F.K.	AL OMBRO	PAVIMENTOS	SEÑALIZACION	TIRANCIAS
0+00	0+10	0+10	0+00	0+00
0+10	0+20	0+20	0+10	0+10
0+20	0+30	0+30	0+20	0+20
0+30	0+40	0+40	0+30	0+30
0+40	0+50	0+50	0+40	0+40

VIAL 2 (CURVA DE ACCESO)

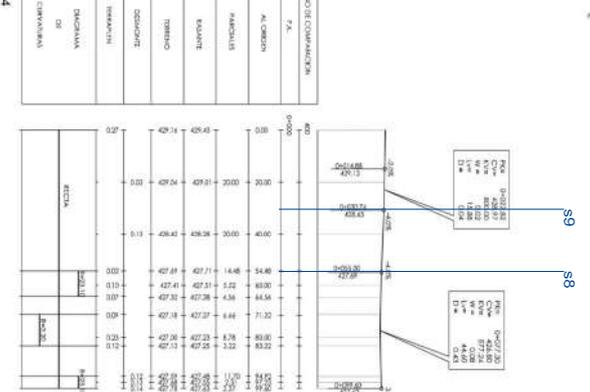


F.K.	AL OMBRO	PAVIMENTOS	SEÑALIZACION	TIRANCIAS
0+00	0+10	0+10	0+00	0+00
0+10	0+20	0+20	0+10	0+10
0+20	0+30	0+30	0+20	0+20
0+30	0+40	0+40	0+30	0+30
0+40	0+50	0+50	0+40	0+40



F.K.	AL OMBRO	PAVIMENTOS	SEÑALIZACION	TIRANCIAS
0+00	0+10	0+10	0+00	0+00
0+10	0+20	0+20	0+10	0+10
0+20	0+30	0+30	0+20	0+20
0+30	0+40	0+40	0+30	0+30
0+40	0+50	0+50	0+40	0+40

VIAL 3



F.K.	AL OMBRO	PAVIMENTOS	SEÑALIZACION	TIRANCIAS
0+00	0+10	0+10	0+00	0+00
0+10	0+20	0+20	0+10	0+10
0+20	0+30	0+30	0+20	0+20
0+30	0+40	0+40	0+30	0+30
0+40	0+50	0+50	0+40	0+40

REFUNDO PROYECTO DE URBANIZACIÓN
 HECHO VIAL/04/2017
 ANA BELÉN RIVAS POLO

05.20
 E 1/1000

VISTADO
 CAROL VILLALBA
 INGENIERA DE PROFESION