

## INFORME DO SERVIZO DE URBANISMO

### **ASUNTO: CRITERIO INTERPRETATIVO EN RELACIÓN COA RASANTE A TER EN CONTA NAS CONSTRUCIÓNS EN LADEIRA NOS PLANS PARCIAIS APROBADOS E INCORPORADOS AO PXOM (UZPIS).**

PRIMEIRO.- O Xefe do Servizo Municipal de Arquitectura emitiu, con data do 13-05-2021, o informe (que se complementa con tres anexos obrantes no expediente) que a continuación se transcribe na súa literalidade:

“ 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 planeamento incorporado (UZPI):

## URBANISMO-Planeamento

JMG/jrf

Refª: ispac8309226089257970678.doc

Asunto: Criterio interpretativo UZPIS

*"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 análogas.  
. Las superficies construidas 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 liñas 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, puidendose 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 viais 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 viais así como o topográfico tras a introdución dos viais.

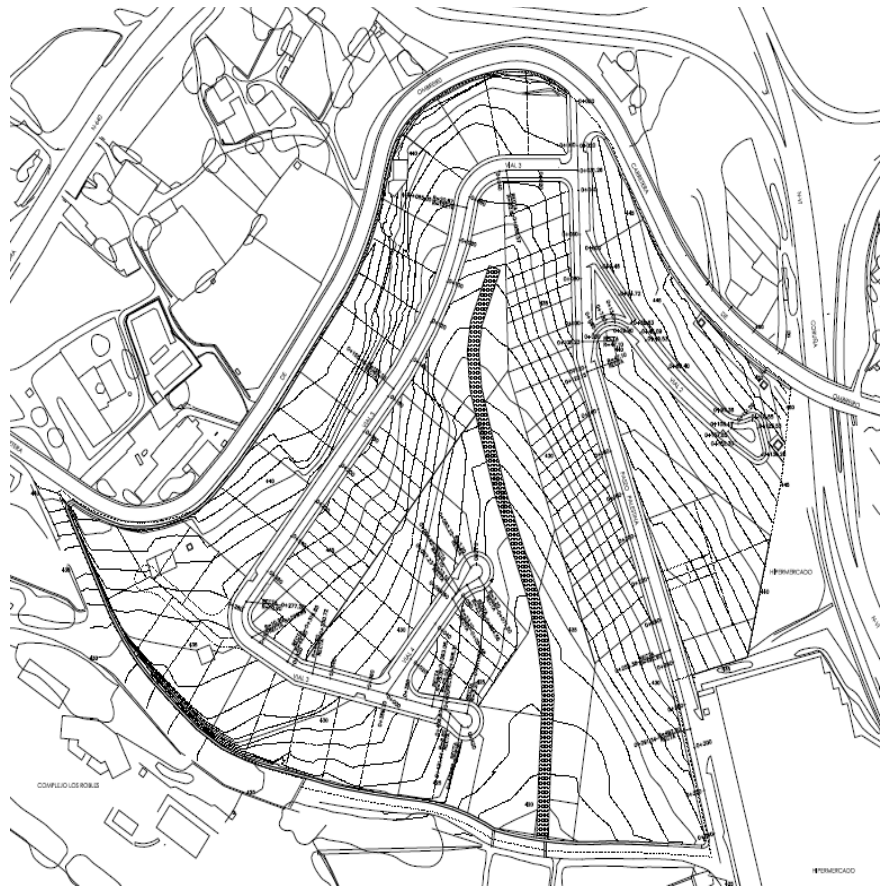
**URBANISMO-Planeamiento**

JMG/jrf

Refª: ispac8309226089257970678.doc

Asunto: Criterio interpretativo UZPIS





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.”*

## URBANISMO-Planeamento

JMG/jrf

Refª: ispac8309226089257970678.doc

Asunto: Criterio interpretativo UZPIS

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 a 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 lineas 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:



## URBANISMO-Planeamento

JMG/jrf

Refª: ispac8309226089257970678.doc

Asunto: Criterio interpretativo UZPIS

**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 planeamento 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.”

SEGUNDO.- O PXOM, aprobado definitivamente de forma parcial pola Orde da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas (CMATI), de data do 29-4-2011, contén no artigo 193.1 do seu TOMO II “NORMATIVA URBANÍSTICA” a regulación das zonas de solo urbanizable desenvolvidas por planeamento incorporado (UZPI), é dicir, por Plans Parciais aprobados definitivamente con anterioridade a súa entrada en vigor.

Esta incorporación supón a asunción polo PXOM da ordenación deses Plans Parciais nos termos establecidos no propio artigo 193.1 e, en consecuencia, a aplicación do seu artigo 8.1 que literalmente establece:

*“La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Lugo en el ejercicio de sus competencias urbanísticas.  
Los criterios para la interpretación de esta normativa se aprobarán y modificarán por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento”.*

TERCEIRO.- O criterio formulado polo Servizo Municipal de Arquitectura é congruente co deber de “harmonizar co entorno”, establecido como “Norma de aplicación directa” no artigo 91 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, LSG (“Adaptación ao ambiente e protección da paisaxe”) e no artigo 216 do Decreto 143/2016, do 10 de febreiro, polo que se aproba o seu regulamento (RLSG). A tal efecto, da unha solución uniforme para a contemplación, nos proxectos técnicos que sirvan de soporte á concesión das correspondentes licenzas de edificación, da rasante dos terreos edificables situados en ladeira con frontes a dúas rúas nos ámbitos territoriais dos “UZPIS”, tendo en conta dous presupostos que viabilizan tal criterio:

- Por unha banda, a definición de “rasante” contida no ANEXO ao Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o regulamento de la LSG, nos termos literais que a continuación se transcriben:



*“Rasante: cota que determina a elevación dunha aliñación ou liña de edificación en cada punto do territorio. Distínguese entre rasante natural do terreo, rasante de vía (eixo de calzada) ou de beirarrúa, que poden ser existentes ou proxectadas”.*

- Por outra banda, a existencia na ordenación urbanística vixente neste Concello de planeamentos incorporados (“UZPIS”) que, utilizando indistintamente expresións tales como “talud natural do terreo”, “pendente natural do terreo” ou “rasante do terreo” para referirse ao mesmo concepto, non impoñen como determinación obrigatoria para as devanditas parcelas o mantemento do “talud natural existente” nin ningunha outra, a tal efecto, que resulte modificada polo criterio que agora se formula.

Con base en todo o cal, propoño que polo Excmo. Concello Pleno se adopten os seguintes acordos:

PRIMEIRO.- Aprobar, nos seus propios termos, o criterio interpretativo contido no informe do Xefe do Servizo Municipal de Arquitectura de data do 13-05-2021 (que se complementa con tres anexos obrantes no expediente), anteriormente transcrito, relativo á **DEFINICIÓN DA RASANTE A TER EN CONTA NAS CONSTRUCIÓNS EN LADEIRA CON FRONTE A DÚAS RÚAS NOS PLANS PARCIAIS APROBADOS E INCORPORADOS AO PXOM (UZPIS)**, de conformidade co informe do Servizo Municipal de Urbanismo de data do 14-05-2021, obrante no expediente, aos efectos da motivación e fundamento deste acordo. Significando en consecuencia 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 liñas rectas que unan as rasantes/aliñacións do vial superior coas rasantes/aliñacións do vial inferior, evitando así muros de contencións entre parcelas e nas fronte dos viais.”.**

SEGUNDO.- Notificarlles este acordo aos Servizos Municipais de Arquitectura, Licenzas, Urbanismo, Enxeñería e Medio Ambiente, para o seu coñecemento e oportunos efectos.

Asinado dixitalmente á marxe.

O XEFE DO SERVIZO,