

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E.P.R.I PARA LA MANZANA 214A

REFUNDIDO SEGÚN APROBACIÓN DEFINITIVA EN PLENO DEL CONCELLO DE LUGO DE 31
DE ENERO DE 2019.



PROMOTOR: HIPOLITO, S.L.

ARQUITECTOS: DAVID PERNAS DEL CURA Y SUSANA TRINIDAD SANTAMARIÑA

EMPLAZAMIENTO: ESQUINA CALLE SAN ROQUE-RONDA DE LA MURALLA. LUGO

FECHA: FEBRERO 2019

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E.P.R.I. PARA LA MANZANA 214A

1. ANTECEDENTES

La Modificación Puntual que nos ocupa tiene como ámbito territorial la Manzana 214 A del Plan Especial de Protección, Rehabilitación y Reforma Interior del Recinto Amurallado de la ciudad de Lugo y su zona de influencia. Las parcelas que forman la manzana 214 A son las números 01, 02, 03, 04, 05, 06 en el Carril de las Flores, y 07, 08, 09 y 10 en la calle San Roque, de las cuales, las parcelas numeradas de la 01 a la 08 se encuentran vacías debido a que las casas que en ellas se encontraban fueron derribadas en el año 2.002, tras la tramitación de los correspondientes expedientes de ruina y proyectos de derribo. En fecha de salida de registro del Concello de Lugo 7 de marzo de 2001 y con número de salida 3.876 se recibe notificación en la cual se comunica la incoación de un expediente contradictorio de ruina de los inmuebles números 2, 4, 6, 8, 10 y 12 del Carril de las Flores y el número 1 y 3 de la calle San Roque, posteriormente en fecha de salida 1 de febrero de 2002 se recibe la notificación de la declaración de ruina inminente de los inmuebles nº 2, 4, 6, 8 y 10 del Carril de las Flores y el nº 3 de la Calle San Roque. En esta declaración de ruina de los inmuebles se ordena la demolición inmediata de los mismos, previa presentación y aprobación de los correspondientes proyectos de demolición. Los proyectos de demolición fueron presentados y obtuvieron licencia de derribo nº 1.357/2001 para los inmuebles nº 2, 4, 6 y 8 del Carril das Flores y el nº 3 de la Calle San Roque. La licencia de derribo del edificio nº10 del Carril de las Flores resultó con el nº 1.358/2001 y la del nº12 del Carril de las Flores es posterior, y tiene el nº 1.049/2005.

En cuanto al nº 1 de la Calle San Roque, la notificación de la declaración de ruina es de fecha de registro de salida 24 de abril de 2002, debido a que, durante la demolición de los mencionados inmuebles, se detectó que el edificio se encontraba en situación de ruina inminente, por lo que se dió orden inmediata y urgente para que al mismo tiempo que se realizaban las labores de demolición de los otros inmuebles, se procediese a la demolición del nº 1 de la calle San Roque. En estos momentos siguen en pie las edificaciones con los números 5 y 7 de la calle San Roque que serán objeto, en su momento, de los correspondientes proyectos de demolición.

Se redacta esta modificación puntual de la manzana por mandato previsto en el PEPRI (art. 10, punto 5) con el fin de realizar una remodelación urbana que persiga la mejora de las relaciones con el entorno y contemple el rueiro existente, resolviendo los problemas relativos a tráfico rodado y peatonal, eliminación de barreras arquitectónicas, revalorización del monumento y conservación de su carácter. Se establece una superficie construida máxima de 5.250 m², tal como define el PEPRI de Lugo en el artículo 10, en su punto número 5.

Para redactar la presente Modificación Puntual se tiene en cuenta lo establecido en el Decreto 267/2012, de 5 de diciembre, por el que se aprueba la delimitación del Camino de Santiago Norte, también conocido como Camino Primitivo. Por tanto se toma en consideración este acceso a la ciudad

del Camino de Santiago para establecer un tráfico preferentemente peatonal en este ámbito, como merece este punto de recibimiento al recinto amurallado desde el Camino de Santiago.

Esta manzana fue objeto de un P.E.R.I. por parte del ayuntamiento de Lugo en septiembre de 2.003. Con fecha 4 de Marzo de 2004 fue presentado ante la Delegación Provincial de Cultura, Comunicación Social y Turismo de la Xunta de Galicia de Lugo el P.E.R.I. por parte del Excmo. Concello de Lugo, solicitando informe sobre el mismo. Los Servicios Técnicos de la Delegación Provincial de Lugo indicaron:

- Por una parte informe favorable en el sentido que se resuelven correctamente los viales de este ámbito.
- Y por otra plantean el informe desfavorable en el sentido de que deberá resolverse la edificación con B+4 según directrices del PEPRI para la Ronda de la Muralla.

En fecha 7 de Mayo de 2004 el Excmo. Concello de Lugo recibe resolución por parte de la Comisión Territorial del Patrimonio Histórico de Lugo de la reunión celebrada en fecha 29 de Abril de 2004 en la que se adopta el siguiente acuerdo con respecto a este expediente: Deberá resolverse toda la edificación con Bajo+4 según las directrices del Plan Especial de Lugo.

En el mencionado P.E.R.I., presentado por el Concello, se resolvía casi la totalidad del frente de la edificación con B+5, mientras que en la presente modificación puntual se reduce el volumen de B+5 a la zona de encuentro con las edificaciones colindantes de la calle San Roque, dejando todo el frente a la Ronda de la Muralla con B+4. Este aumento de una planta hacia San Roque para tapar las medianeras de los edificios colindantes, es el motivo por el que el presente documento se ha planteado como una Modificación Puntual.

En fecha 17 de noviembre de 2014 se recibe, por parte del Concello de Lugo, el informe realizado por la Dirección Xeral de Patrimonio Cultural en relación con la presente Modificación Puntual. El informe hace referencia al Decreto 262/2012, que en su art. 18 hace mención a que no se permitirán nuevas alineaciones en las zonas laterales del entorno del Camino Primitivo. Esta prohibición de alterar las alineaciones se modifica con la aprobación de la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia. Esta Ley, en el artículo 55, hace mención a la *necesidad de aprobación de planes especiales de protección*, en el caso de la ciudad de Lugo, el recinto histórico dispone de un Plan Especial de Protección, Rehabilitación y Reforma Interior del Recinto Amurallado (P.E.P.R.I.). En el caso de la manzana 214A, tal y como se menciona anteriormente, el art. 10, punto 5, obliga a la redacción de un estudio de detalle para esta manzana, que en este caso se está planteando como una Modificación Puntual del PEPRI. Esta modificación supone la regulación y ordenación urbana del ámbito, en la que se tendrán en cuenta las exigencias establecidas en la mencionada Ley 5/2016, la cual, en su artículo 56, "Contenido del plan especial de protección", recoge los contenidos de los que ha de estar formado el plan, y en su apartado a), habla de "...Las modificaciones de alineaciones y rasantes existentes, las alteraciones de edificabilidad, los incrementos de volumen y las parcelaciones y agregaciones de inmuebles serán objeto de estudio

Aprobado definitivamente en sesión
Plenaria de data do 31/01/2019
O SECRETARIO, P.D.
Asdo. José M^a González Rodríguez.

pormenorizado en el plan, que deberá justificar su mantenimiento, modificación o supresión". En su apartado i) dice que *"Excepcionalmente, las remodelaciones urbanas propuestas que impliquen una mejora de sus relaciones en el ámbito territorial o eviten usos degradantes para el bien o mejoren sus condiciones de apreciación"*, tal y como lo determina expresamente el PEPRI para esta manzana.

El informe realizado por el ICOMOS sobre la Modificación Puntual de la Manzana 214A, menciona la situación de la manzana con respecto a la Muralla Romana de Lugo, como una Buffer Zone o zona de amortiguamiento, desde el momento en que la Muralla Romana de Lugo ha sido incluida en la lista del Patrimonio Mundial en el año 2000. En la redacción de esta modificación puntual se han tenido en cuenta los condicionantes mencionados en el informe del ICOMOS por tratarse esta manzana de un punto especialmente delicado por su ubicación. Se reduce el impacto sobre el monumento realizando un retranqueo de la edificación respecto a la alineación frente a la Ronda de la Muralla, y se mejoran las condiciones del Camino Primitivo en su acceso al recinto amurallado. La solución propuesta permite tomar decisiones de futuro para una mayor peatonalización de la zona, al igual que se ha ido realizando en otros puntos de la Ronda de la Muralla.

La Manzana 214A es un punto de encuentro importante de vías de tráfico peatonal y rodado, incluyendo el acceso del Camino de Santiago Primitivo a la ciudad, y por tanto necesita una solución de conjunto, que implica la necesidad de tratar toda la manzana como una parcela única, considerando esta agregación de parcelas como una situación excepcional en el PEPRI, a los efectos de realizar una remodelación urbana, en la que se realizan cesiones a suelo público para mejorar las condiciones de tráfico peatonal y rodado, en especial el Camino de Santiago y siempre contribuyendo a la conservación general del carácter del conjunto. Independientemente de que toda la manzana se considere como una parcela única la solución arquitectónica del conjunto se resolverá dando el aspecto de edificaciones independientes, tanto en el tratamiento de las fachadas como evitando las líneas continuas de cornisas y de cumbresas, para respetar el carácter edificatorio del ámbito del PEPRI, y armonizar la solución con un criterio estético compositivo que evoque que la actual manzana estaba compuesta por distintas parcelas independientes.

Previo al inicio de las obras será necesario la realización de un Proyecto Arqueológico, que deberá ser informado por el Técnico Municipal de Arqueología y que tendrá que ser aceptado y autorizado por la Dirección General del Patrimonio Cultural de Galicia, para la correcta realización de las excavaciones arqueológicas, tal y como indican los artículos 45 y 46 del PEPRI.

2. DESCRIPCIÓN DE LA MANZANA

La Manzana 214 A, objeto del presente documento se encuentra delimitada y totalmente incluida en el Ámbito del PEPRI, según indica el Plano de Situación que se entrega adjunto (plano nº1).

Linderos

Noreste: Medianera con el edificio nº 14 del Carril de las Flores.

Noroeste: Ronda de la Muralla / Carril de las Flores.

Sudoeste: Calle San Roque.

Sudeste: Solar resultante de la demolición del edificio nº9 de la C/ San Roque.

Superficie

La superficie comprendida en la poligonal que delimita la Manzana 214 A es de 1.120,77 m².

Topografía

La confluencia de las distintas calles en la esquina de la manzana hace que la topografía sea bastante peculiar. El Carril de las Flores baja con una pendiente aproximada del 11%, y la conexión de Montero Ríos hacía la calle San Roque se realiza a través de una pasarela provisional volada para peatones, colocada a modo provisional sobre el Carril de las Flores con una pendiente aproximada de un 4%, siguiendo la pendiente de la Ronda de la Muralla. En la zona sur de la manzana, ésta se adapta a la ligera pendiente de la calle San Roque.

En el plano nº 2 de la presente Modificación Puntual se señalan las cotas relativas al entorno de la manzana 214 A del PEPRI, adoptando un criterio de nomenclatura que se adoptará a lo largo de los distintos planos de esta Modificación Puntual, así aparecen en color rojo las cotas pertenecientes a lo que denominaremos nivel 2, que corresponde a la zona que queda por debajo de la cota de la Ronda de la Muralla, y en color azul las cotas del nivel 1, que está al nivel de la Ronda de la Muralla, de la calle San Roque y de la plataforma que define rasantes y da acceso a la edificación con los números 14, 16 y 18 del Carril de las Flores.

Forma

La forma que adquieren las parcelas constituyentes de la manzana es de forma trapezoidal.

Edificaciones

Las parcelas de la 01 a la 08 de la manzana se encuentran actualmente sin construcciones por las demoliciones realizadas en cumplimiento de los expedientes de ruina inminente, declarados

por el Ayuntamiento, decreto de Alcaldía 18/2002 en relación con las casas nº 2, 4, 6, 8 y 10 del Carril de las Flores y nº 3 de la calle San Roque, el decreto 59/2002 en relación con la casa nº 1 de la calle San Roque. Existen en la manzana 2 edificaciones, las casas nº 5 y 7 de la Calle San Roque, que se encuentran sin demoler pero en estado de ruina.

Viales

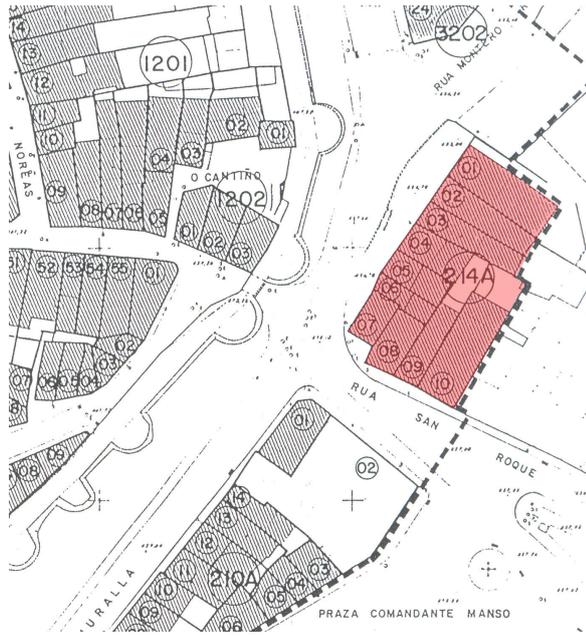
En la zona sudoeste de la parcela, donde confluyen la Ronda de la Muralla y la calle San Roque, se encuentra el acceso rodado al Carril de las Flores que también es un carril de uso peatonal, en especial para peregrinos, ya que forma parte del trazado del Camino de Santiago Norte también denominado Camino Primitivo. Este tramo de Camino actualmente supone un gran peligro para los peatones por las reducidas dimensiones de su acceso desde la Ronda de la Muralla, y por tanto es necesario mejorar sus dimensiones y condiciones de circulación. Se precisa así mismo mejorar la conexión de San Roque con la Ronda de la Muralla, ya que dispone de dos carriles con carencia operativa por falta de espacio.

3. AMBITO TERRITORIAL

El ámbito de esta Modificación Puntual del PEPRI se limita a las parcelas señaladas por este PEPRI con los números 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 y 10 de la manzana 214 A. Estas parcelas se encuentran ubicadas dentro del límite del ámbito del PEPRI, y, aunque están inmersas en una trama urbana plenamente urbanizada y consolidada, la modificación puntual debe resolver los problemas actuales relativos a tráfico peatonal y rodado.



Situación de la Manzana 214A en el ámbito del PEPRI de Lugo.



Manzana 214A objeto de la Modificación Puntual.

4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Nos encontramos ante una manzana de gran importancia en el desarrollo de la trama urbanística de la ciudad debido a la ubicación en la que se encuentra, en la confluencia de la principal vía circular de reparto de tráfico, la Ronda de la Muralla, con una de las calles que conectan la zona sur de la ciudad con el centro, la calle San Roque, y con el Carril de la Flores, por donde transcurre el trazado de acceso a la ciudad del Camino Primitivo.

Actualmente esta esquina de la ciudad se encuentra en una situación insostenible debido a las precarias comunicaciones que existen, tanto a nivel peatonal (con una pasarela provisional que conecta la esquina Ronda Muralla-San Roque con la Calle Montero Ríos) como de comunicación rodada, produciéndose un estrangulamiento de los 2 carriles de San Roque que se incorporan a la Ronda, y un estrechamiento, debido a la mencionada pasarela, del acceso al Carril de la Flores. Por tanto esta manzana tiene una importante labor unificadora entre los distintos puntos que la rodean, es necesario que esta esquina de gran importancia en la ciudad resuelva las comunicaciones y presente una imagen de unión y de continuidad de los elementos que la rodean.

La modificación puntual de esta manzana tiene la labor de resolver las comunicaciones, tanto peatonales como rodadas del ámbito, permitiendo que el flujo peatonal de la Ronda de la Muralla tenga su continuación con una acera que actualmente no existe y que conecta con el espacio que da acceso al edificio colindante hacia la Calle Montero Ríos. Con esta solución de acera se garantiza la continuidad peatonal de la Ronda y la conexión de la Ronda con la Calle Montero Ríos, además de garantizar una calzada peatonal más segura al resolverse el Carril de las Flores como una vía de coexistencia de tráfico peatonal y tráfico rodado restringido que mejora la seguridad de los peregrinos que realizan el Camino de Santiago, al producirse un ensanchamiento de este carril a su llegada a la

Ronda de la Muralla. Con todo esto se genera una imagen unificadora del ámbito que encaja perfectamente en la trama urbanística que la rodea.

Teniendo en cuenta todo lo anteriormente mencionado y las determinaciones del PEPRI para esta manzana, como punto de partida se plantea el retranqueo de la nueva edificación respecto a la alineación de las parcelas hacia la Ronda de la Muralla, llegando a un retranqueo de la edificación de 6,50 m en el punto de encuentro de la calle San Roque y la Ronda de la Muralla con respecto a las edificaciones preexistentes. Este retranqueo supone una cesión de terrenos para vía pública que mejoran notablemente tanto los viarios peatonales como rodados.

El tráfico rodado se ve mejorado por el ensanche de la calle San Roque, ampliándose el ancho de los dos carriles de enlace con la Ronda de la Muralla e incorporándose un nuevo carril para el acceso al Carril de las Flores, que se tratará de una zona de coexistencia de tráfico peatonal y rodado restringido, con un tratamiento del firme diferente, que se prolongará hasta el paso de peatones del comienzo de la calle San Roque, para que la transición de zona de tráfico rodado a zona de acceso restringido sea más gradual. El Carril de las Flores se plantea con un ancho aproximado de 6 m. en su zona más amplia, y de más de 4,00 m. en su zona de acceso desde la Ronda de la Muralla. Se marcará una limitación de la velocidad que garantice una circulación más lenta del tráfico rodado y así se permita un uso peatonal cómodo y seguro.

El muro que se genera por la diferencia de cota que se va produciendo entre el Carril de las Flores y la Ronda de la Muralla se revestirá de sillería de piedra, o una solución similar, para integrarlo en el entorno en el que se encuentra, manteniendo el decoro urbanístico del ámbito del PEPRI, cumpliendo el art. 104 de la LOUGA. El muro del lindero del Carril de las Flores más próximo a la futura edificación se resuelve en su mayor parte con una barandilla, para reducir la altura del muro, que tendrá en su parte más alta 2,80 m. aproximadamente, y se irá reduciendo hasta llegar a cota 0 m. en el encuentro del Carril das Flores con la acera que da acceso a la nueva edificación. El frente del muro queda a disposición del Concello de Lugo y de la Dirección General de patrimonio Cultural de Galicia para la colocación de paneles de información de la historia del Camino Primitivo o un mural inspirado en el Camino de Santiago. También se prevé la colocación de una fuente para los peregrinos que llegan a la ciudad por el Camino Primitivo.

La cesión de terrenos permitirá la mejora del tránsito peatonal, creándose una acera de conexión de la Calle Montero Ríos a la calle San Roque con un ancho de 4,00 m., donde se resuelve el desnivel del terreno con una pendiente inferior al 5%. Esta acera supone una continuación del espacio de acceso a la edificación nº14 del Carril das Flores.

La solución descrita queda definida en el plano nº5, y en el plano nº8 se determina la propuesta de ordenación.

Con este retranqueo, se mejora la visión de la Muralla desde la Calle San Roque creando una revalorización del monumento y conservando así su carácter, cumpliéndose así otro objetivo determinado en el PEPRI.

Aprobado definitivamente en sesión
Plenaria de data do 31/01/2019
O SECRETARIO, P.D.
Asdo. José M^a González Rodríguez.

En cuanto a las otras dos determinaciones del PEPRI, edificabilidad y número de plantas, una característica destacable del ámbito que rodea a la manzana que nos atañe es la diversidad de alturas de las edificaciones colindantes, anteriores algunas a la entrada en vigor del PEPRI. Se propone, por tanto, a la nueva edificación la labor de regularización de alturas y de ocultar las posibles medianeras que pudieran quedar vistas, buscando una mejor integración del volumen edificatorio (futuro edificio) con las edificaciones colindantes existentes.

En aras de dar solución a esta zona de extrema importancia para la ciudad se plantea una Modificación Puntual del PEPRI para esta manzana, para que, afectando parcialmente los intereses de la propiedad pero no de forma desmedida sus derechos edificatorios, se resuelva la edificación de manera que la altura de Bajo+4 se mantiene en el frente a la Ronda de la Muralla, respetando las alturas establecidas para todos los edificios con frente a la Ronda de la Muralla, y la zona de Baja+5 quedaría retranqueada de la nueva alineación a la Ronda de la Muralla en más de 5 metros y reducida a una pequeña superficie. El volumen de una planta más (B+5) se ubica en la zona más alejada de la Ronda de la Muralla, hacia la Calle San Roque, a una distancia de más de 11 m. respecto a la alineación actual de la manzana hacia la Ronda de la Muralla. Hay que tener en cuenta la existencia de un solar vacante, al que, según el PXOM en vigor, le corresponde una altura máxima de cornisa de 19,60 m, que se dispondrá entre la edificación ordenada con la presente Modificación Puntual (Baja+5), con una altura máxima de cornisa de 18,70 m, y el edificio existente de 20,00 m de altura de cornisa, con lo que se consigue un escalonamiento progresivo entre la edificación con frente a la muralla y el edificio existente con frente a San Roque, con alturas de cornisa progresivas: 15,60 m – 18,70 m – 19,60 m – 20,00 m, y que queda reflejado en los croquis de alzado de conjunto (plano nº10 y 11). Los puntos de medición de altura de cornisa aparecen reflejados en el plano nº 8. Con esta solución de alturas de cornisa se consigue la integración del conjunto edificatorio en el entorno de las edificaciones colindantes, y por tanto se consigue una mejora del conjunto arquitectónico.

Se acompañan alzados esquemáticos que son orientativos para reflejar la idea de la propuesta, pero condicionados a la solución del proyecto arquitectónico del edificio. La solución arquitectónica del conjunto se resolverá dando el aspecto de edificaciones independientes, tanto en el tratamiento de las fachadas como evitando las líneas visuales continuas de cornisas y de cubreras, evocando diversas edificaciones de las que estaba constituida la parcela. En el frente que se genera hacia el espacio de acceso al edificio nº14 del Carril das Flores se resolverá el alzado con ventanas, siguiendo el ritmo de huecos del resto de alzados, cumpliendo en todos ellos los parámetros establecidos en el PEPRI.

Se incorpora una propuesta orientativa de planta de cubiertas (plano 9), en la que se refleja la intención de mantener la tipología de cubiertas del PEPRI, pero condicionada a la resolución del proyecto arquitectónico. En todo caso las cubiertas cumplirán el art.100 del PEPRI, y por tanto su inclinación máxima será de 30°.

Con esta propuesta se consigue dar una solución unitaria a la manzana, permitiendo las cesiones al viario, que resuelve los problemas relativos a tráfico rodado y peatonal, eliminación de barreras arquitectónicas, revalorización del monumento y conservación de su carácter, también se resuelven

los encuentros con las edificaciones de los predios colindantes, consiguiendo un resultado que equilibra la solución global de la zona, propósito que persigue el PEPRI.

Al final de la memoria se incorpora un anexo con fotos del estado actual de la parcela.

A la vista de la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual en Pleno de 31 de enero de 2019, del requerimiento de Urbanismo-Planeamiento de fecha 18 de febrero de 2019, y de los Informes favorables de la Dirección General de Protección del Patrimonio Cultural de la Xunta de Galicia, así como del Informe de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio y Vivienda, se incorporan a esta memoria, como normativa, las consideraciones incluidas en el informe de Cultura y en la aprobación definitiva en el Pleno, dando cumplimiento, así, al requerimiento de Urbanismo-Planeamiento de fecha 18 de febrero de 2019. Estas consideraciones se incluyen a continuación:

4.1.URBANIZACIÓN

En las actuaciones de urbanización, y como condicionante para el Proyecto de urbanización, se refuerza la memoria, en el sentido de que deberá quedar patente en su diseño y ejecución la continuidad entre el Carril das Flores y las aceras y paso peatonal de la calle San Roque, incluyendo los elementos de señalización y regulación viaria que establezcan la prioridad del uso peatonal sobre el rodado, reforzado visualmente en el diseño del pavimento.

4.2 CONSIDERACIONES RECOGIDAS EN EL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL DE FECHA 22 DE AGOSTO DE 2017

A continuación, y en cumplimiento del apartado III del informe de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio y Vivienda; de las condiciones de aprobación definitiva de la Modificación Puntual; de las conclusiones de los informes técnicos de la Dirección General de Patrimonio Cultural y del ICOMOS, y puesto que la Modificación Puntual implicará la autorización directa de las actuaciones por parte del Concello de Lugo, siendo competente según lo que establece el artículo 58.1 da Ley 5/2016, del Patrimonio Cultural de Galicia una vez aprobada la Modificación Puntual, se incorporan las consideraciones recogidas en el Informe de Cultura, como parte de la Normativa:

- 1. As actuacións arqueolóxicas serán en calquera caso previas ó inicio das obras segundo o trámite previsto no PEPRI e coa consideración de que os seus resultados poderán condicionar o seu desenvolvemento e o uso de subsolo.*
- 2. As condicións de deseño dos alzados e cubertas, propoción de ocos e macizos, formas dos ocos e en especial o desenvolvemento construtivo dos alzados permitirá a lectura, cando menos aproximada, da estrutura previa do parcelario, e tomarán en especial consideración o referido no artigo 46.1 da Lei 5/2016 do Patrimonio Cultural de Galicia, para corrixir o impacto da situación actual dos predios pero tamén o das futuras edificacións previstas, e garantir a súa integración e harmonización ambiental.*

3. *O proxecto de urbanización do espazo público completará as medidas necesarias para o establecemento da prioridade peonil do Carril das Flores, con elementos de sinalización e regulación viaria e deseño dos pavimentos, procurando a continuidade do trazado do Camiño sobre a Rúa de San Roque e a Rolda da Muralla, sen perder de vista a futura perspectiva dunha recuperación total dos usos peonís e todo o ámbito dentro dos futuros plans de mobilidade e circulación que poidan ser deseñados.”*

5. ESTUDIO MEDIOAMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA MANZANA 214A DEL PEPRI.

Con fecha 04/06/13 y número de registro de entrada 2013033859 se presentó el Documento de Inicio para la Evolución Ambiental de la Manzana 214A del PEPRI en el Ayuntamiento de Lugo, el cual tuvo resolución de 22 de julio de 2013 por el Secretario General de Calidad y Evaluación Ambiental, acordando no someter al procedimiento de evaluación ambiental estratégica la Modificación Puntual del P.E.P.R.I. para la manzana 214A. Se incluye el Estudio Medioambiental que se transcribe a continuación:

En el curso de los tres últimos decenios comenzó a tomarse conciencia de que no pueden existir ni una economía ni una sociedad prósperas en un mundo aquejado por tan aguda degradación del entorno. Urgía encauzar el desarrollo económico de modo que perjudicara menos al medio ambiente y se acuñó el concepto de Desarrollo Sostenible: “Las necesidades del presente deben ser satisfechas sin comprometer las necesidades de las generaciones futuras”. A partir de este momento, la idea de sostenibilidad se va universalizando como referente en todas las políticas medioambientales y de crecimiento económico. En este sentido, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia, la Ley de ordenación urbanística e protección do medio rural (LOUG), declara en su art. 4.e. g. y h.:

“... uno de los principios generales que promueve esta ley en cuanto a la finalidad de la actividad urbanística es la de armonizar las exigencias de ordenación y la de conservación de los recursos naturales y del paisaje rural y urbano basada en el mantenimiento, diversificación y desarrollo sostenido del territorio y de su población, proteger los valores naturales y evitar la degradación y la pérdida de las construcciones rurales, favoreciendo el uso y disfrute del medio rural.”

Este Estudio Medioambiental tiene por objetivo:

- el análisis y ponderación de los efectos de la ejecución y desarrollo de las determinaciones del plan general sobre los recursos naturales y el medio físico,
- la adopción de las medidas correctoras necesarias para minimizar sus impactos y
- la valoración de la adecuación de las infraestructuras y servicios necesarios para garantizar los nuevos desarrollos en condiciones de calidad y sostenibilidad ambiental, así como su coherencia con los objetivos de protección del dominio público natural.

De acuerdo con lo anterior, este estudio pretende:

1. Identificación de los ámbitos susceptibles de impactos y con fragilidad ambiental.
2. Análisis de la incidencia de la ordenación propuesta en los ámbitos anteriormente referidos.
3. Medidas correctoras para minimizar impactos en caso de actividades en zonas susceptibles.

Y se estructura en:

- ESTUDIO DEL PAISAJE
- SITUACIÓN MEDIOAMBIENTAL. ACTUAL
- SITUACIÓN MEDIOAMBIENTAL. PREVISTA

5.1. ESTUDIO DEL PAISAJE

5.1.1. Unidades ambientales y criterios de valoración

Son las zonas con características físicas y ambientales homogéneas (relieve, vegetación, incidencia humana, rasgos singulares), que se encuentran en la zona objeto de este planeamiento y su entorno.

Valor de una unidad ambiental son los méritos conferidos por sus características ecológicas, productivas y paisajísticas. Su atribución se apoya en apreciaciones subjetivas, aunque basadas en criterios ampliamente aceptados, como son:

- Evolución ecológica (aumenta el valor con la proximidad al clímax ecológico).
- Rareza dentro del área (a mayor rareza mayor valor).
- Rareza fuera del área (a mayor rareza mayor valor).
- Naturalidad (es más valioso lo natural que lo artificial).
- Significación o representación (es más valioso lo que es representativo del área).
- Integridad o grado de conservación (vale más lo más íntegro o mejor conservado).
- Complejidad (se atribuye mayor valor a lo complejo que a lo simple).
- Diversidad (vale más lo diverso que lo monótono).
- Carácter de endemismo (las especies endémicas realzan el valor de su hábitat).
- Límite biogeográfico de distribución (las situaciones de biocenosis próximas a su límite de distribución biogeográfica aumentan el valor de la unidad ambiental)

A fin de determinar su necesidad de protección, se valoran estos criterios agrupados en cuatro aspectos:

- **VALOR ECOLÓGICO**

Relación entre los organismos y su medio ambiente físico y biológico.

- **VALOR EN RELACIÓN CON LA PRODUCTIVIDAD PRIMARIA:**

Productividad agrícola, forestal y ganadera: evaluable en magnitudes físicas y monetarias.
Productividad ecológica: energía solar, biomasa,... fijada por unidad de superficie y tiempo.

- **VALOR PAISAJÍSTICO:**

En términos estéticos, en función de la percepción polisensorial y subjetiva del observador.

- **VALORES RELACIONADOS CON ASPECTOS CRÍTICOS:**

Facilidad para ser degradada: erosionabilidad, contaminabilidad, sensibilidad al fuego, etc.

y se les asignan los valores: MUY ALTO, ALTO, MEDIO y BAJO. Un valor alto implica que debe ser utilizada de forma que se conserven sus características, mientras que un valor bajo indica que puede ser transformada.

5.1.2. Valoración de unidades ambientales

Utilizando estos criterios se han confeccionado las tablas que se adjuntan a continuación:

VALORACIÓN UNIDAD AMBIENTAL		URBANA HISTÓRICA			
Valores	Tipo	+alto	alto	medio	bajo
ECOLÓGICO	Local				x
	Entorno				x
PRODUCTIVIDAD	Agraria				x
	Ecológica				x
PAISAJÍSTICO	Local			x	
	Entorno	x			
CRÍTICOS	Degradación				x
	Erosionabilidad				x
	Contaminabilidad				x
	Sensibilidad al fuego				x

5.2. SITUACIÓN MEDIOAMBIENTAL. ACTUAL

Ámbito

El ámbito de esta Modificación Puntual del PEPRI se limita a la Manzana 214A delimitada por las parcelas colindantes y por el viario consolidado. Se encuentran en el límite del PEPRI, en una trama urbana plenamente urbanizada y consolidada por la edificación.

Usos del suelo actuales

El uso del suelo es Residencial y Terciario.

Infraestructuras de servicios actuales

De los distintos servicios urbanísticos existentes, se consideran únicamente los que directamente puedan incidir en el medio ambiente: calidad de las aguas y riesgo de causar graves daños en los ecosistemas de valor desde el punto de vista botánico, faunístico, geológico o paisajístico.

a. Saneamiento y depuración de aguas residuales.

Existe una red pública de saneamiento que recoge las aguas pluviales y residuales y las conduce a una Estación Depuradora de Aguas Residuales.

b. Abastecimiento de agua potable.

Existe una red pública de distribución de agua potable, tras su captación y potabilización.

c. Recogida de residuos sólidos urbanos.

Existe un servicio público de recogida de residuos sólidos urbanos y evacuación a una planta de tratamiento.

Suficiencia de las infraestructuras exteriores existentes

El Art. 64 de la LOUG establece:

h).- Medidas necesarias y suficientes para garantizar la adecuada conexión del sector con los sistemas generales exteriores existentes y, en su caso, la ampliación o refuerzo de dichos sistemas y de los equipamientos y servicios urbanos a utilizar por la población futura. Igualmente deberá resolver los enlaces con las carreteras o vías actuales y con las redes de servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones, gas, residuos sólidos y otros.

Se ha realizado un estudio de la capacidad de las infraestructuras, en el que se analizó el impacto que sobre las existentes puede generar el desarrollo de este Planeamiento y se establecen las correspondientes medidas correctoras.

El resultado del mencionado estudio es que las infraestructuras existentes son suficientes para absorber el incremento en la edificabilidad del ámbito.

5.3. SITUACIÓN MEDIOAMBIENTAL. PREVISTA

Cualquier actuación humana puede tener consecuencias sobre el Medio Ambiente. Realizamos a continuación un resumen de las actividades que pueden darse en este ámbito, sus posibles efectos perniciosos sobre el medio ambiente y las medidas correctoras ante impactos inevitables.

En este caso, el ámbito de esta Modificación Puntual del PEPRI se limita a la Manzana 214A delimitada por las parcelas colindantes y por el viario consolidado. Se encuentran en el límite del PEPRI, en una trama urbana plenamente urbanizada y consolidada por la edificación. El uso del suelo previsto es Residencial y Terciario.

En este ámbito se prevén las siguientes actuaciones de transformación:

- Planeamiento y diseño de la urbanización y edificación.
- Obras de urbanización y edificación

Planeamiento y diseño de la urbanización y edificación

Descripción de la actividad y medidas correctoras

El Planeamiento supone la planificación del territorio con el fin de distribuir los usos del suelo en función de sus potencialidades. En consecuencia, se planifica la distribución de concentraciones urbanas o industriales, con sus correspondientes necesidades de infraestructuras viarias y de servicios.

De no tomarse las medidas paliativas oportunas puede producirse, según el emplazamiento, la degradación de espacios urbanos o periurbanos o la suburbanización del medio natural.

En el desarrollo de este planeamiento se resuelven problemas de tráfico rodado y peatonal, ampliándose en ancho el enlace de los dos carriles de la calle San Roque con la Ronda de la

Muralla, y mejorando el carril de acceso al Carril de las Flores. El tráfico peatonal se resuelve mediante la creación de una acera que actualmente no existe. En el desarrollo de las obras de urbanización se resolverán todas las infraestructuras necesarias para dar servicio a esta Manzana y su conexión con las infraestructuras existentes, por lo que se establecen una serie de limitaciones al uso, edificación y urbanización para reducir el impacto sobre el paisaje y el medio ambiente:

a. Localización y determinaciones de uso e intensidad

El ámbito de este Planeamiento se encuentra en zona URBANA PLENAMENTE CONSOLIDADA, y de acuerdo con los estudios realizados, el suelo de este ámbito puede ser objeto de transformación urbanística por no tener un especial interés medioambiental.

Este planeamiento establece la ordenación detallada del ámbito, resolviendo la zonificación pormenorizada del suelo así como la regulación genérica de los diferentes usos globales y sus niveles de intensidad a través de la calificación urbanística.

En cuanto a CALIDAD DE VIDA Y COHESIÓN SOCIAL, este planeamiento establece las reservas mínimas de suelo para zonas verdes, espacios libres y dotaciones fijadas por la LOUG, dado que no se incrementa edificabilidad asignada por el PEPRI, y en cambio se establecen cesiones para mejorar los problemas relativos a tráfico rodado y peatonal con eliminación de barreras arquitectónicas, revalorización del monumento de "LA MURALLA" y conservación de su carácter.

b. Condiciones de la edificación

El Planeamiento establece medidas para garantizar su integración en el entorno y minimizar su impacto sobre el territorio, el paisaje y el medio ambiente:

- El art. 104 de la LOUG establece unas CONDICIONES DE ADAPTACIÓN AL AMBIENTE por las que las construcciones e instalaciones habrán de adaptarse al ambiente en que estuviesen emplazadas.
- El art. 9 de la LOUG, establece el DEBER DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN de toda clase de terrenos, construcciones, edificios e instalaciones por el que sus propietarios deberán mantenerlos en condiciones de funcionalidad, seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino.
- Este planeamiento contiene unas CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA a las que han de adaptarse todas las edificaciones y además, cada una de las ordenanzas particulares de edificación establecen asimismo unas CONDICIONES PARTICULARES DE VOLUMEN, COMPOSICIÓN Y ESTÉTICA para que las edificaciones se adapten al entorno en el que se ubican.

c. Condiciones de la red viaria

El desarrollo de este planeamiento contempla la modificación y mejora de las vías existentes.

d. Condiciones de Redes de abastecimiento, saneamiento y depuración

El desarrollo de este planeamiento contempla la modificación y mejora de las redes existentes.

e. Elementos de las redes eléctricas y de telecomunicación

El desarrollo de este planeamiento contempla la modificación y mejora de las redes existentes.

Obras de urbanización y edificación

Descripción de la actividad

La actividad urbanizadora supone la alteración del terreno para implantar los usos, viales y servicios previstos por el Planeamiento, y la actividad edificadora la construcción de edificios en las zonas reservadas para ello.

El desarrollo de este planeamiento contempla la modificación y mejora de las vías y de las redes existentes, por lo que se establecen medidas para reducir el impacto sobre el paisaje y el medio ambiente.

Efectos negativos y medidas paliativas

a. **Efecto sobre el paisaje**

Impacto:

- Alteraciones del medio y modificación de la topografía natural.

Medidas correctoras:

- Respeto máximo de la vegetación anexa a la obra.
- Cuidadosa ejecución de los movimientos de tierras y correcto tratamiento de taludes.
- Restauración de zonas dañadas por las obras.

b. **Efecto sobre la vegetación**

Impacto:

- Eliminación de la vegetación en la zona de obras y anexa.
- Variación en zonas limítrofes debido a la alteración de drenajes y calidad de aguas
- Contaminación atmosférica y de las aguas

Medidas correctoras:

- Respeto máximo de la vegetación en la zona de obras y anexa. Restauración posterior.
- Cuidadosa ejecución de los movimientos de tierras y control de drenajes y escorrentías.
- Control de la contaminación y calidad de las aguas.

c. **Efecto sobre la fauna**

Impacto:

- División de la continuidad del territorio con efectos negativos en la movilidad de la fauna.
- Destrucción de hábitats. Erradicación o pérdida de zonas de reproducción o alimentación.

Medidas correctoras:

- Conservación y restauración de hábitats y vegetación en la mayor superficie posible.
- Dotación de túneles, puentes biológicos, casetas de nidificación, comederos, etc.

d. **Efecto sobre la calidad del aire**

Impacto:

- Emisiones de polvo por los movimientos de tierras.
- Gases contaminantes y partículas en suspensión emitidos por vehículos.
- Ruido continuo por máquinas y voladuras.

Medidas correctoras en la fase de construcción:

- Riegos periódicos de los viales y cobertura apropiada de las cargas de los vehículos.
- Limitaciones de velocidad de los vehículos de transporte.
- Disminución de actividad en periodos de vientos fuertes.
- Vehículos bien conservados y que cumplan la normativa legal sobre ruidos y gases.
- Demoliciones y voladuras en horas apropiadas.

e. **Efecto sobre el clima**

Impacto:

- Cambios en microclima por falta de vegetación, asfaltados y emisión calorífica de edificios.

Medidas correctoras:

- Dotar rápidamente de cobertura vegetal y arbolado a la mayor superficie posible.
- Edificios que cumplan la normativa sobre aislamiento térmico y emisiones.

f. **Efecto hidrológico**

Impacto:

- Desviación temporal de caudales superficiales y subterráneos.
- Contaminación de las aguas por vertidos accidentales y sedimentos por movimientos de tierras.

Medidas correctoras:

- Mantener en lo posible el trazado de caudales superficiales y subterráneos.
- Predeterminar áreas para el control de residuos. Control periódico de la calidad de las aguas.

g. **Efecto edáfico**

Impacto:

- Erosión del suelo derivada de la retirada de material edáfico superficial.
- Relleno de fosas y huecos con materiales no adecuados.

Medidas correctoras:

- Minimizar la erosión con pendientes superficiales adecuadas, controlando la escorrentía.
- Tratamiento correcto del material edáfico retirado: almacenamiento y reutilización de la tierra vegetal para formación de jardines y zonas verdes y utilización del material inerte para rellenos.

h. **Efecto geotécnico**

Impacto:

- Vibraciones y voladuras durante la fase de construcción.
- Taludes inestables y posibles subsidencias por rellenos incorrectos.

Medidas correctoras:

- Cargas explosivas adecuadas en las voladuras. Uso cuidadoso de martillos picadores.
- Construcción de taludes estables. Rellenos con material adecuado y compactado. Drenaje.

i. **Efecto geomorfológico**

Impacto:

- Cambios morfológicos por movimientos de tierra desfiguradores.

Medidas correctoras:

- Realizar cuidadosamente los movimientos de tierra, minimizando y suavizando los taludes.

j. **Efecto sobre infraestructuras**

Impacto:

- Daños a red viaria, caminos y carreteras, por empleo de vehículos pesados.
- Afectación a otros servicios (captación y conducción de agua, redes eléctricas,...)

Medidas correctoras:

- Acondicionamiento y refuerzo de firme en carreteras y caminos no adaptados.
- Restauración de servicios afectados.

k. **Efecto socioeconómico**

Impacto:

- No previsible.

Medidas correctoras:

- No necesarias.

l. **Efecto sobre el patrimonio arqueológico, etnográfico y cultural**

Impacto:

- Destrucción de elementos patrimoniales. Alteración de su entorno.

Medidas correctoras:

- Balizar y respetar las distancias de protección.

6. ESTUDIO COMPARATIVO Y NORMATIVA URBANÍSTICA

Según indica el PEPRI en su artículo 10, punto 5, la Ordenanza Reguladora para este ámbito será la Ordenanza de Zona de Ensanche Reciente Extramuros (artículo 162.2.b del PEPRI).

Parámetro	Según PEPRI	Según Modificación Puntual	
Cesión para viario público (m ²)	—	273,82 m ²	
Edificabilidades computables (m ²)	5.250 m ²	Planta baja	846,95 m ²
		Plantas 1 ^a , 2 ^a , 3 ^a y 4 ^a altas	(846,95 m ² x 4) 3.387,80 m ²
		Planta 5 ^a	296,70 m ²
		Bajo cubierta, Bajo rasante y vuelos	718,55 m ²
		Total	5.250 m ²
Edificabilidades computables B/R (m ²)	Se cumplirá el art. 46 de la LOUGA.	Se cumplirá el art. 46 de la LOUGA.	
Nº de plantas	B+4	B+4 y B+5 Respetando B+4 en 1 ^a alineación a Ronda de la Muralla	

Justificado en el cuadro anterior y en plano N^o 8 de propuesta de ordenación el cumplimiento de no sobrepasar en edificabilidad computable los 5.250 m², en el futuro proyecto de ejecución, debido al encaje de usos y distribuciones del mismo, podrán existir pequeñas desviaciones de edificabilidad por planta, siempre que, acumulada la superficie computable del edificio, no supere los 5.250 m².

La altura de cornisa es la determinada por el PEPRI para esta Ordenanza (artículo 99), es decir, 15,60 m para edificación de planta baja más cuatro pisos y 18,70 m. para edificación de planta baja más cinco pisos. En todo lo no especificado en la presente modificación puntual será de aplicación el PEPRI y el PXOM de Lugo.

La justificación del cumplimiento de las Normas de Habitabilidad se realizará a la hora de desarrollar el Proyecto de Ejecución. En lo relativo a la condición de vivienda exterior se cumplirá lo exigido por el PEPRI, y que se transcribe a continuación: “vivienda exterior es la que cumple la condición de tener al menos 4 m. de longitud de fachada correspondiente a piezas habitables con huecos a una calle o plaza. No son piezas habitables los aseos, cuartos de baño, despensas y, en general, las piezas menores de 5 m². Se considerarán también exteriores aquellas edificaciones con frentes menores sujetas a protección de la estructura parcelaria, en este caso bastará con poseer una pieza habitable con huecos a una calle o plaza.”

La aprobación de esta Modificación Puntual no supondrá impedimento para que en la fase de licencia de proyecto de edificación se pueda producir la agregación de parcelas colindantes a la manzana 214A, cumpliéndose en cada parcela la normativa que le sea de aplicación.

7. ESTUDIO ECONÓMICO Y CUADRO DE PROPIETARIOS

Esta actuación conlleva la urbanización del frente del solar resultante con arreglo a las definiciones de los planos nº 6 y 7, cuyo coste correrá a cargo del propietario del solar resultante.

Para cumplimentar las actuaciones previstas mediante la financiación privada de las mismas se elabora el siguiente Estudio Económico de evaluación de los costes de Urbanización:

EVALUACIONES

Explanación, pavimentación, señalización y jardinería	45.000,00 €
Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios	4.140,83 €
Red de alcantarillado	6.921,20 €
Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público	9.035,11 €
Gas natural y telecomunicaciones	1.081,76 €
Desviación de redes de servicio existentes	2.000,00 €

68.178,90 €

El plazo de ejecución de la urbanización se establece en 1 año a partir de la aprobación de la presente Modificación Puntual.

La presente Modificación Puntual parte de una iniciativa particular cuyo único propietario de las parcelas es HIPOLITO, S.L. El desglose de parcelas con su referencia catastral se refleja en el siguiente cuadro:

Nº	Situación parcela	Parcela catastral	Registro propiedad	Propietario y dirección
1	C/Flores, nº12	8233038	No consta	██
2	C/Flores, nº10	8233037	No consta	██
3	C/Flores, nº8	8233036	No consta	██
4	C/Flores, nº6	8233035	No consta	██
5	C/Flores, nº4	8233034	No consta	██
6	C/Flores, nº2	8233033	No consta	██
7	C/San Roque, nº1	8233032	No consta	██
8	C/San Roque, nº3	8233031	No consta	██
9	C/San Roque, nº5	8233030	No consta	██
10	C/San Roque, nº7	8233029	No consta	██

Lugo, febrero de 2019

Los arquitectos

David Pernas del Cura

Susana Trinidad Santamariña



Aprobado definitivamente en sesión
Plenaria de data do 31/01/2019
O SECRETARIO, P.D.
Asdo. José M^a González Rodríguez.

FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3

Aprobado definitivamente en sesión
Plenaria de data do 31/01/2019
O SECRETARIO, P.D.
Asdo. José M^a González Rodríguez.



FOTO 4

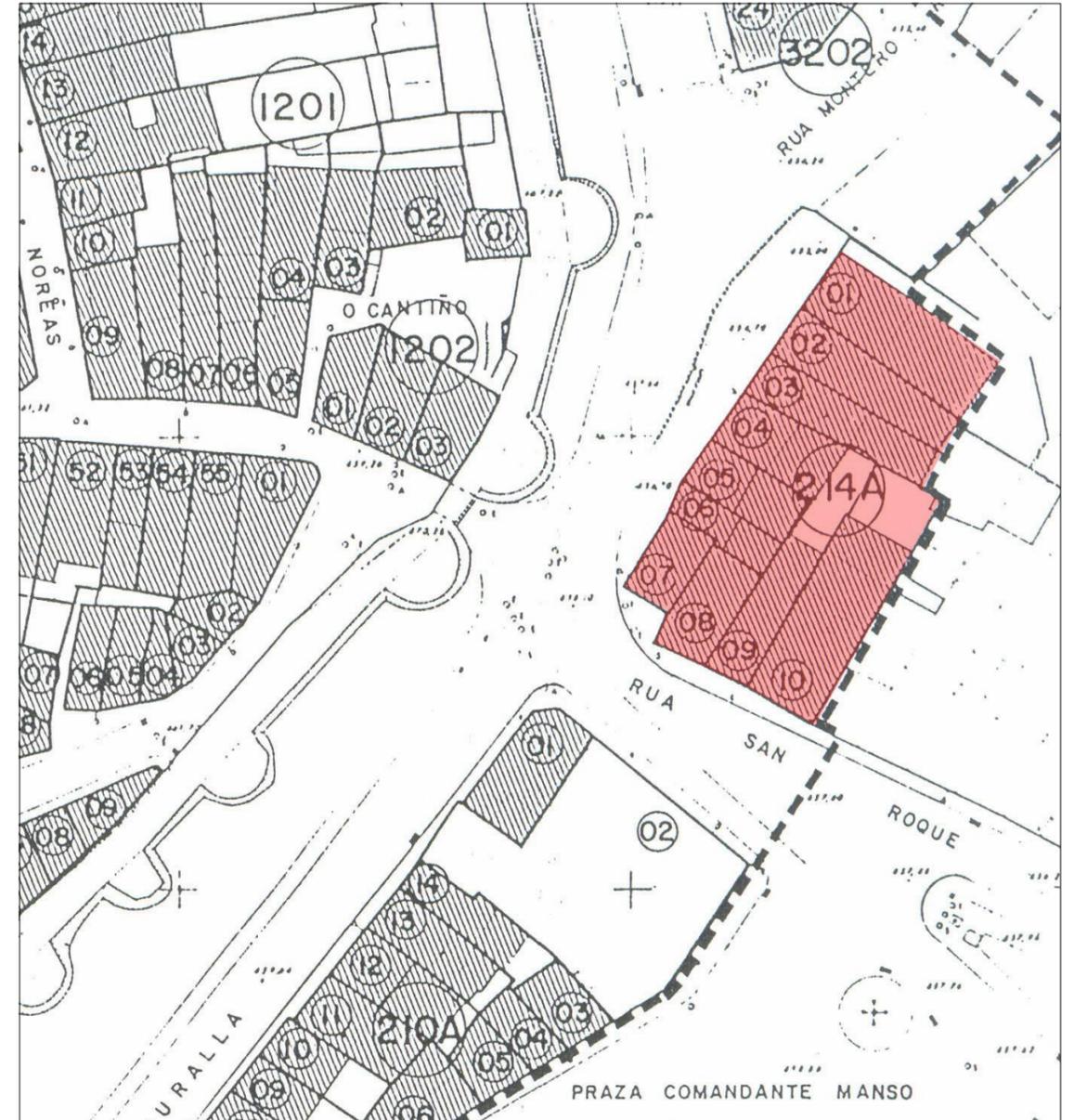
INDICE DE PLANOS

1. PLANTA DE SITUACIÓN
2. PARCELARIO Y ESTADO ACTUAL. PLANTA GENERAL COTAS
3. ESTADO ACTUAL. PLANTA DE VIARIOS NIVEL 1
4. ESTADO ACTUAL. PLANTA DE VIARIOS NIVEL 2
5. PROPUESTA. PLANTA GENERAL DE OCUPACIÓN
6. PROPUESTA. PLANTA DE VIARIOS NIVEL 1
7. PROPUESTA. PLANTA DE VIARIOS NIVEL 2
8. PROPUESTA DE ORDENACIÓN
9. PLANTA DE CUBIERTAS
10. ALZADO DE CONJUNTO A C/ SAN ROQUE
11. ALZADO DE CONJUNTO A RONDA DE LA MURALLA
12. VOLUMETRÍAS

Aprobado definitivamente en sesión
 Plenaria de data do 31/01/2019
 O SECRETARIO, P.D.
 Asdo. José M^a González Rodríguez.



PLANO DE CALIFICACIÓN DEL PEPR



PLANO DE CODIFICACIÓN DEL PEPR

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E.P.R.I. PARA LA MANZANA 214A

1

PROMOTOR: HIPOLITO, S.L.
 EMPLAZAMIENTO: ESQ. SAN ROQUE - RONDA MURALLA
 ARQUITECTOS: DAVID PERNAS DEL CURA
 SUSANA TRINIDAD SANTAMARIÑA

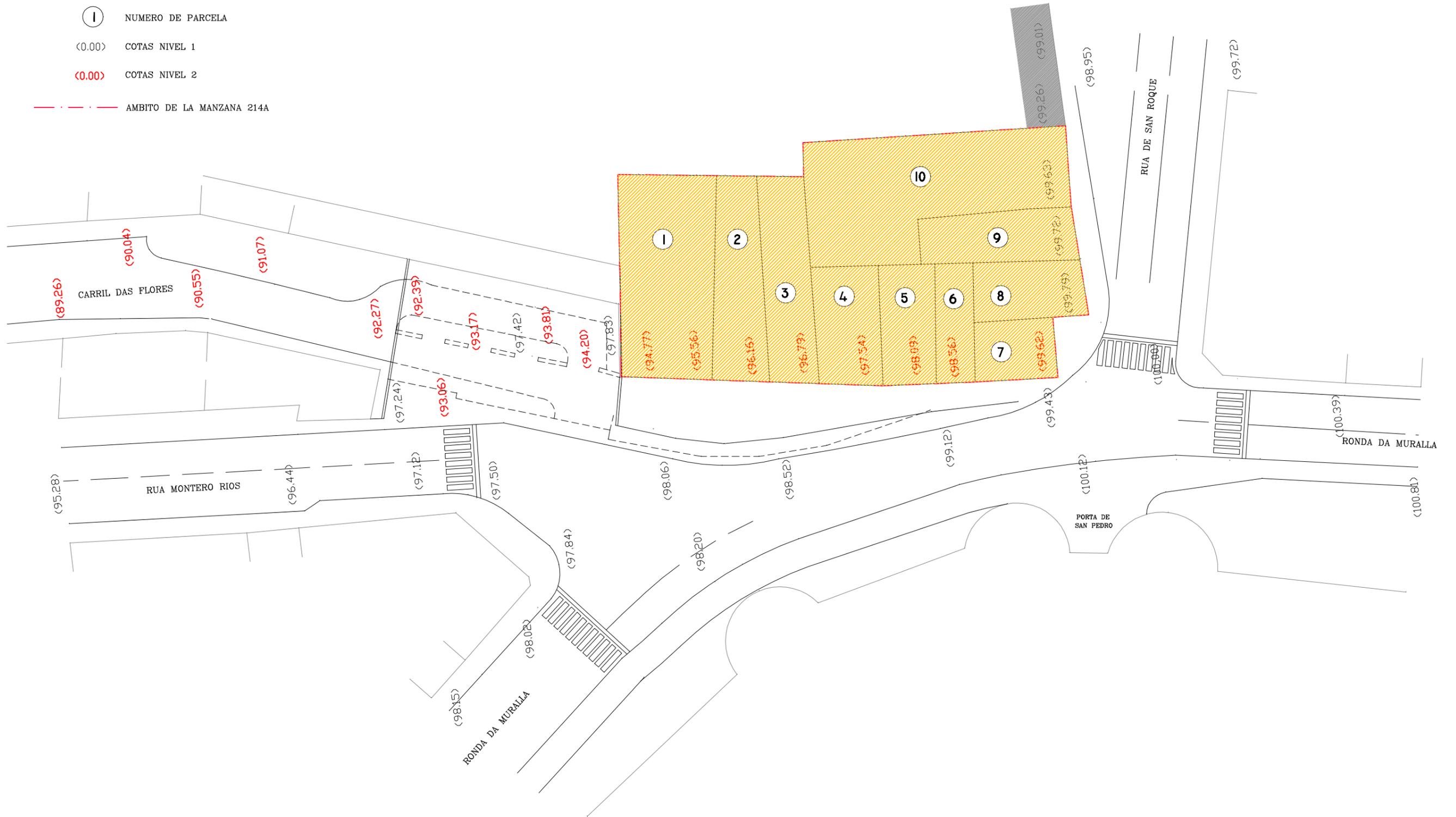
ESCALA
 8/E

PLANO PLANTA DE SITUACIÓN. PLANOS DEL PEPR

FEBRERO 2019

Aprobado definitivamente en sesión
 Plenaria de data do 31/01/2019
 O SECRETARIO, P.D.
 Asdo. José M^a González Rodríguez.

- ① NUMERO DE PARCELA
- <0.00> COTAS NIVEL 1
- <0.00> COTAS NIVEL 2
- AMBITO DE LA MANZANA 214A



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E.P.R.I. PARA LA MANZANA 214A

PROMOTOR:	HIPOLITO, S.L.
EMPLAZAMIENTO:	ESQ. SAN ROQUE - RONDA MURALLA
ARQUITECTOS:	DAVID PERNAS DEL CURA SUSANA TRINIDAD SANTAMARIÑA
PLANO	PARCELARIO Y ESTADO ACTUAL. PL. GRAL. DE COTAS

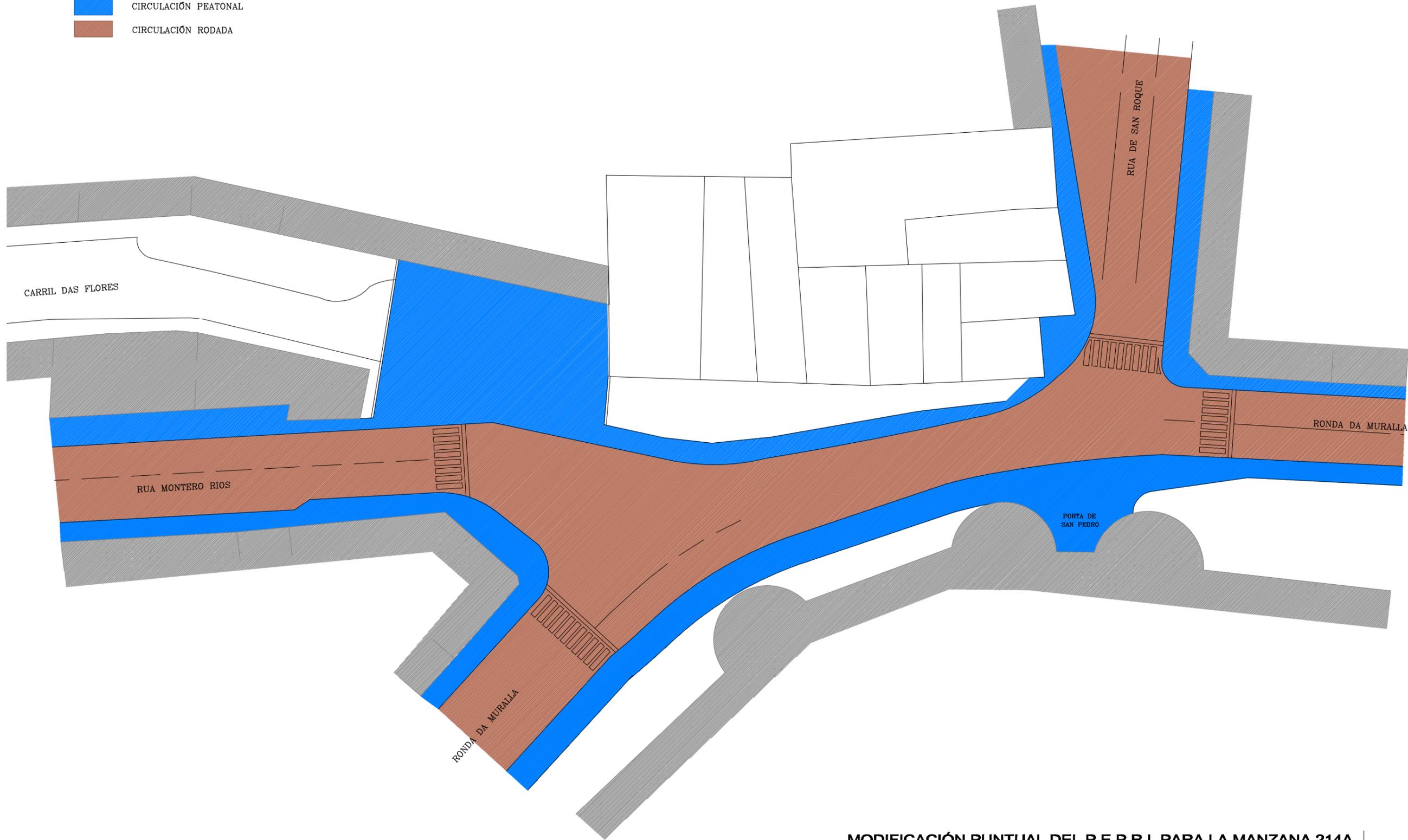
2

ESCALA
1 / 400

FEBRERO 2019

Aprobado definitivamente en sesión
 Plenaria de data do 31/01/2019
 O SECRETARIO, P.D.
 Asdo. José M^a González Rodríguez.

 CIRCULACIÓN PEATONAL
 CIRCULACIÓN RODADA



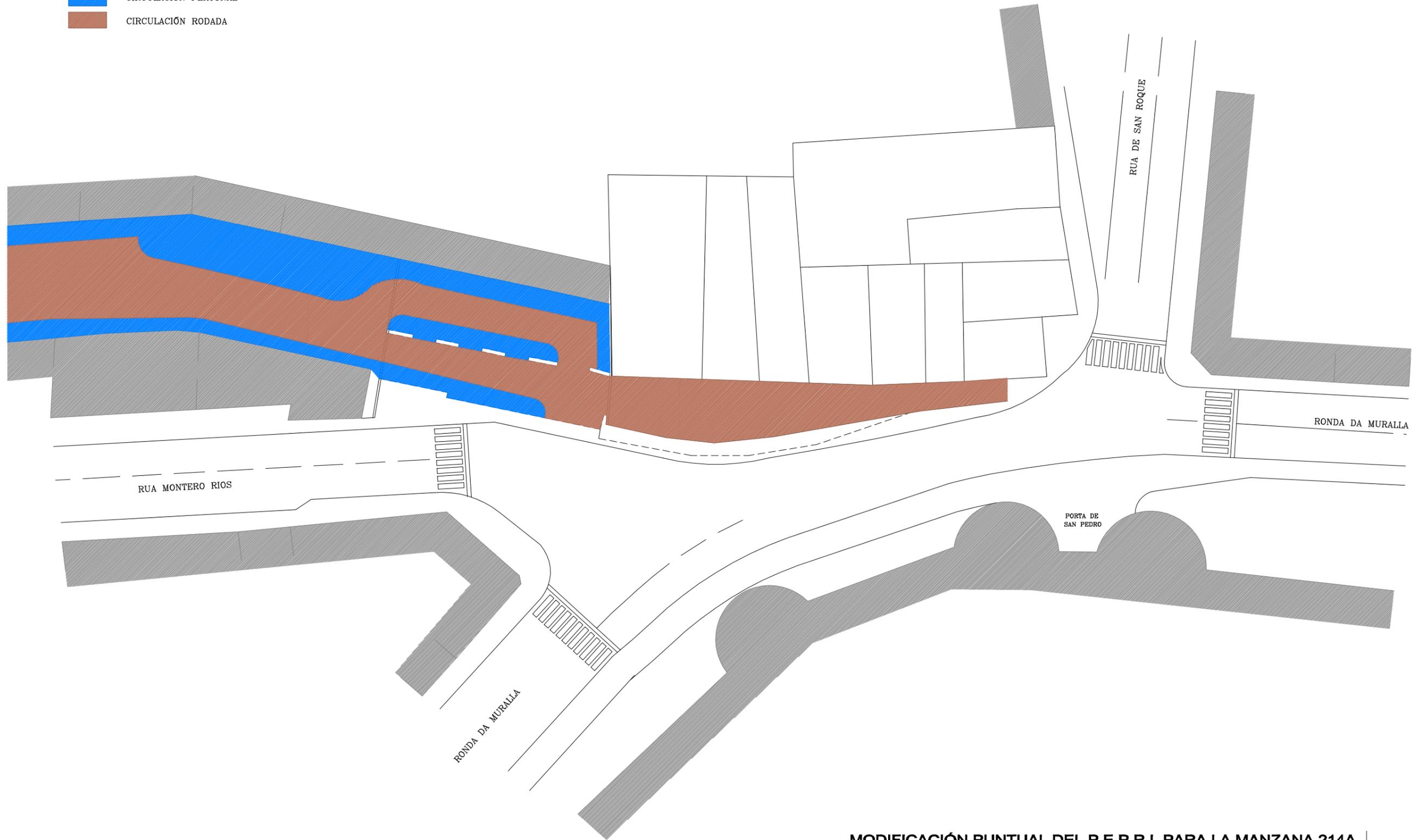
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E.P.R.I. PARA LA MANZANA 214A

PROMOTOR: HIPOLITO, S.L.
EMPLAZAMIENTO: ESQ. SAN ROQUE - RONDA MURALLA
ARQUITECTOS: DAVID PERNAS DEL CURA
 SUSANA TRINIDAD SANTAMARIÑA

PLANO ESTADO ACTUAL. PLANTA DE VIARIOS. NIVEL 1

Aprobado definitivamente en sesión
 Plenaria de data do 31/01/2019
 O SECRETARIO, P.D.
 Asdo. José M^a González Rodríguez.

 CIRCULACIÓN PEATONAL
 CIRCULACIÓN RODADA



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E.P.R.I. PARA LA MANZANA 214A

PROMOTOR:	HIPOLITO, S.L.
EMPLAZAMIENTO:	ESQ. SAN ROQUE - RONDA MURALLA
ARQUITECTOS:	DAVID PERNAS DEL CURA SUSANA TRINIDAD SANTAMARIÑA
PLANO	ESTADO ACTUAL. PLANTA DE VIARIOS. NIVEL 2

**ESCALA
1 / 400**

FEBRERO 2019

Aprobado definitivamente en sesión
 Plenaria de data do 31/01/2019
 O SECRETARIO, P.D.
 Asdo. José M^a González Rodríguez.

- CESION DE TERRENOS
- OCUPACIÓN BAJO RASANTE Y SOBRE RASANTE
- AMBITO DE LA MANZANA 214A



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E.P.R.I. PARA LA MANZANA 214A

PROMOTOR: HIPOLITO, S.L.
EMPLAZAMIENTO: ESQ. SAN ROQUE - RONDA MURALLA
ARQUITECTOS: DAVID PERNAS DEL CURA
 SUSANA TRINIDAD SANTAMARIÑA

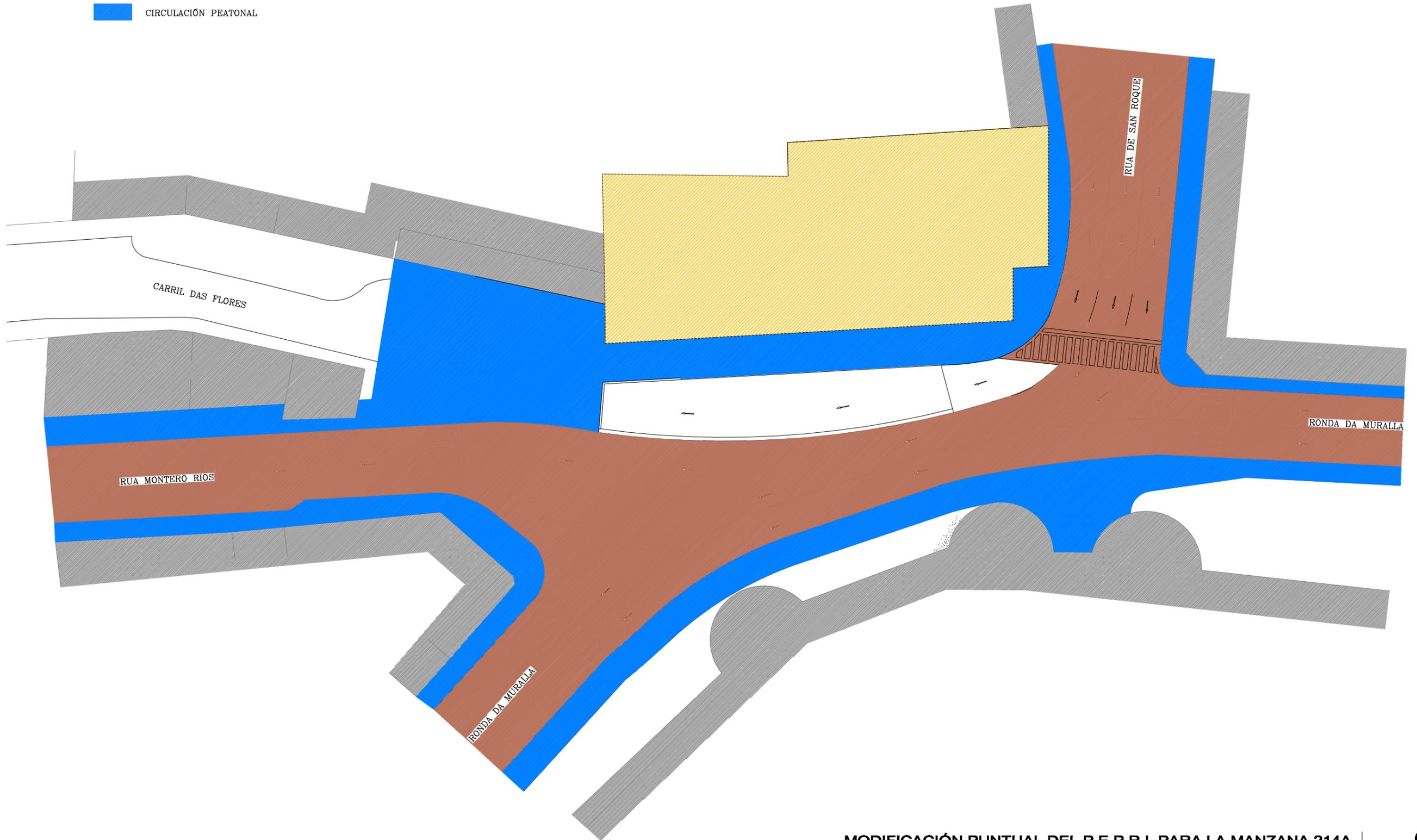
PLANO PROPUESTA. PLANTA GENERAL DE OCUPACIÓN

5

ESCALA
1 / 400

FEBRERO 2019

 CIRCULACIÓN RODADA
 CIRCULACIÓN PEATONAL



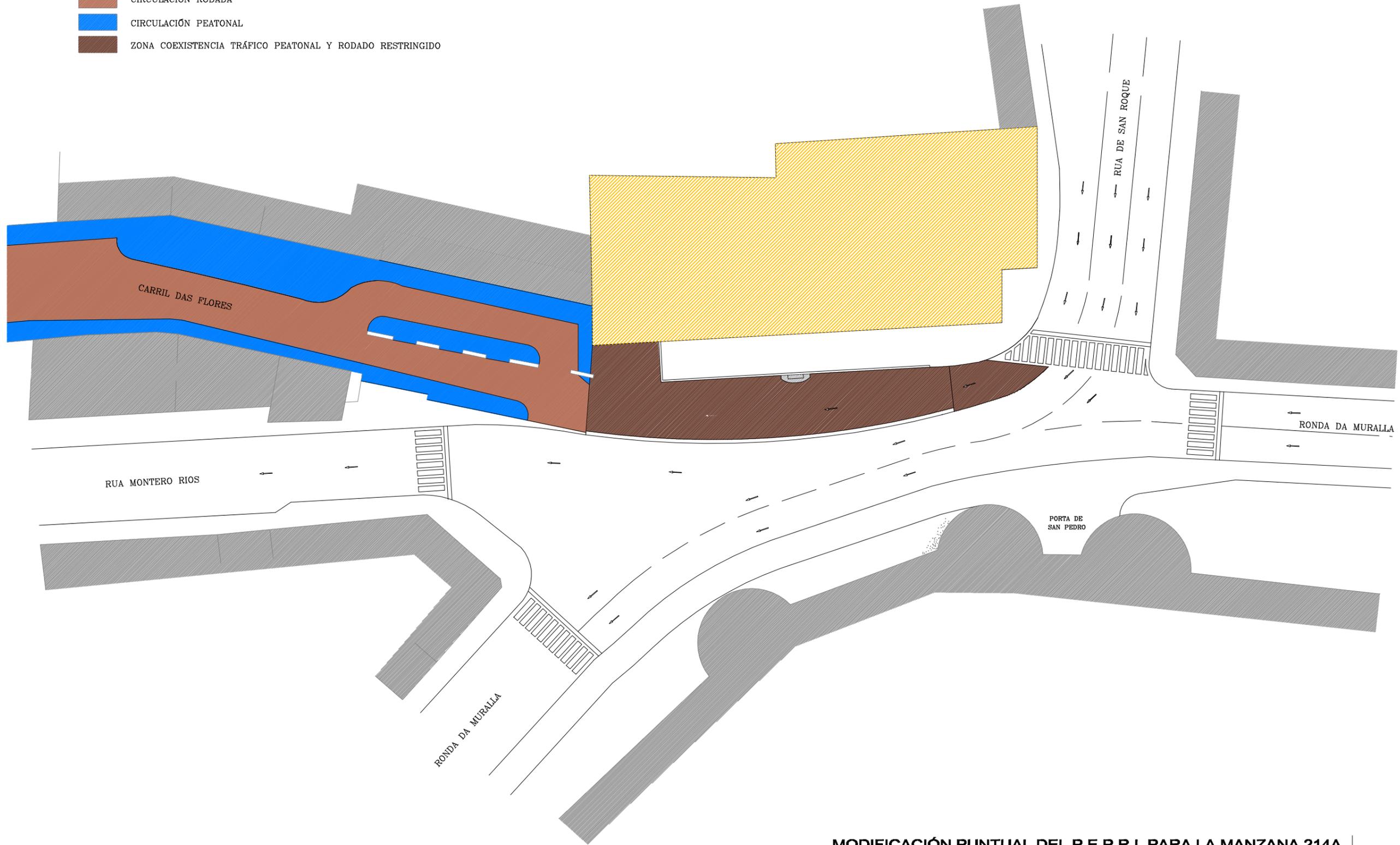
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E.P.R.I. PARA LA MANZANA 214A

PROMOTOR: HIPOLITO, S.L.
EMPLAZAMIENTO: ESQ. SAN ROQUE - RONDA MURALLA
ARQUITECTOS: DAVID PERNAS DEL CURA
 SUSANA TRINIDAD SANTAMARIÑA

PLANO PROPUESTA. PLANTA DE VIARIOS. NIVEL 1

Aprobado definitivamente en sesión
 Plenaria de data do 31/01/2019
 O SECRETARIO, P.D.
 Asdo. José M^a González Rodríguez.

- CIRCULACIÓN RODADA
- CIRCULACIÓN PEATONAL
- ZONA COEXISTENCIA TRÁFICO PEATONAL Y RODADO RESTRINGIDO



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E.P.R.I. PARA LA MANZANA 214A

PROMOTOR: HIPOLITO, S.L.
 EMPLAZAMIENTO: ESQ. SAN ROQUE - RONDA MURALLA
 ARQUITECTOS: DAVID PERNAS DEL CURA
 SUSANA TRINIDAD SANTAMARIÑA

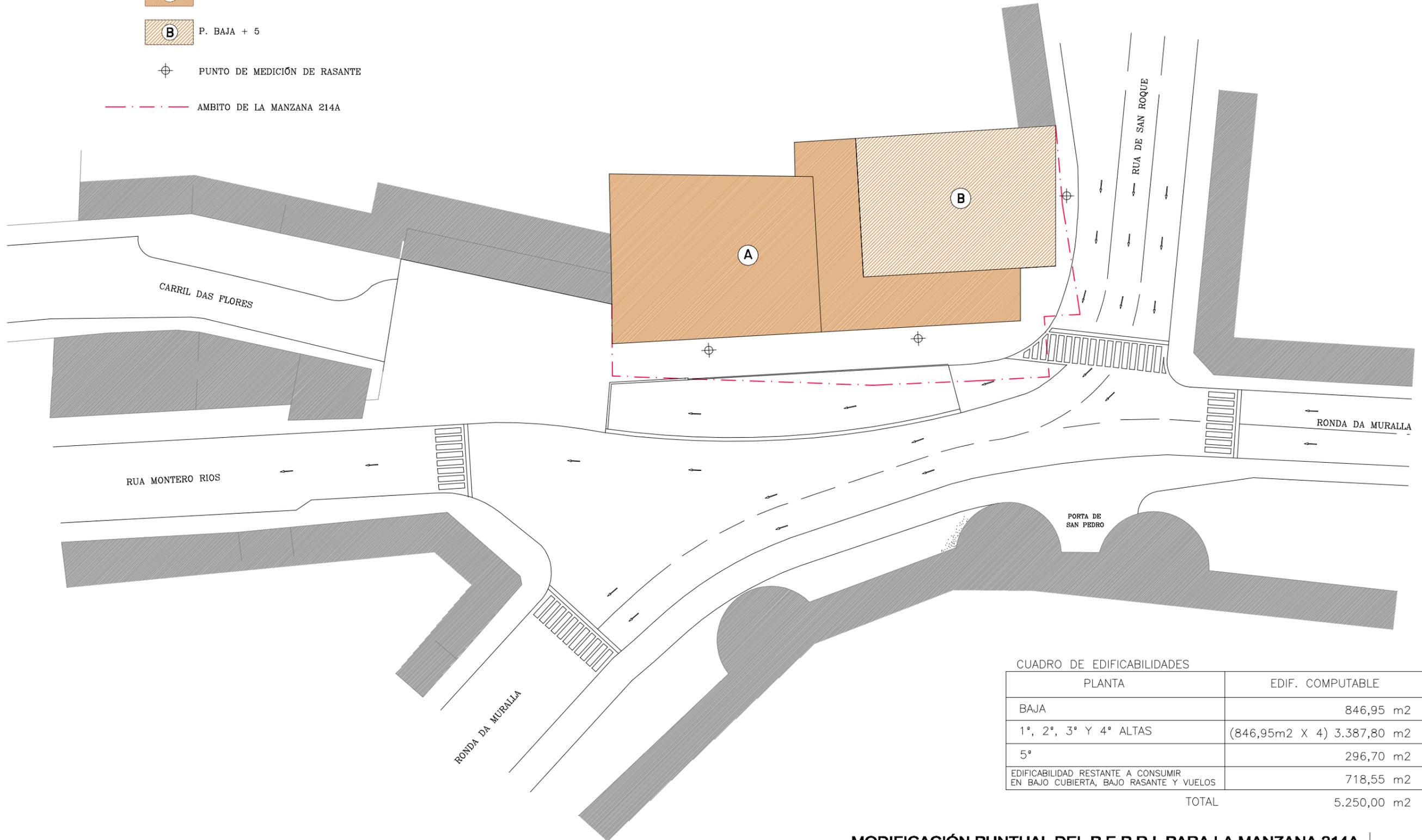
PLANO PROPUESTA. PLANTA DE VIARIOS. NIVEL 2

7

ESCALA
1 / 400

FEBRERO 2019

- A P. BAJA + 4
- B P. BAJA + 5
-  PUNTO DE MEDICIÓN DE RASANTE
- · - · - AMBITO DE LA MANZANA 214A



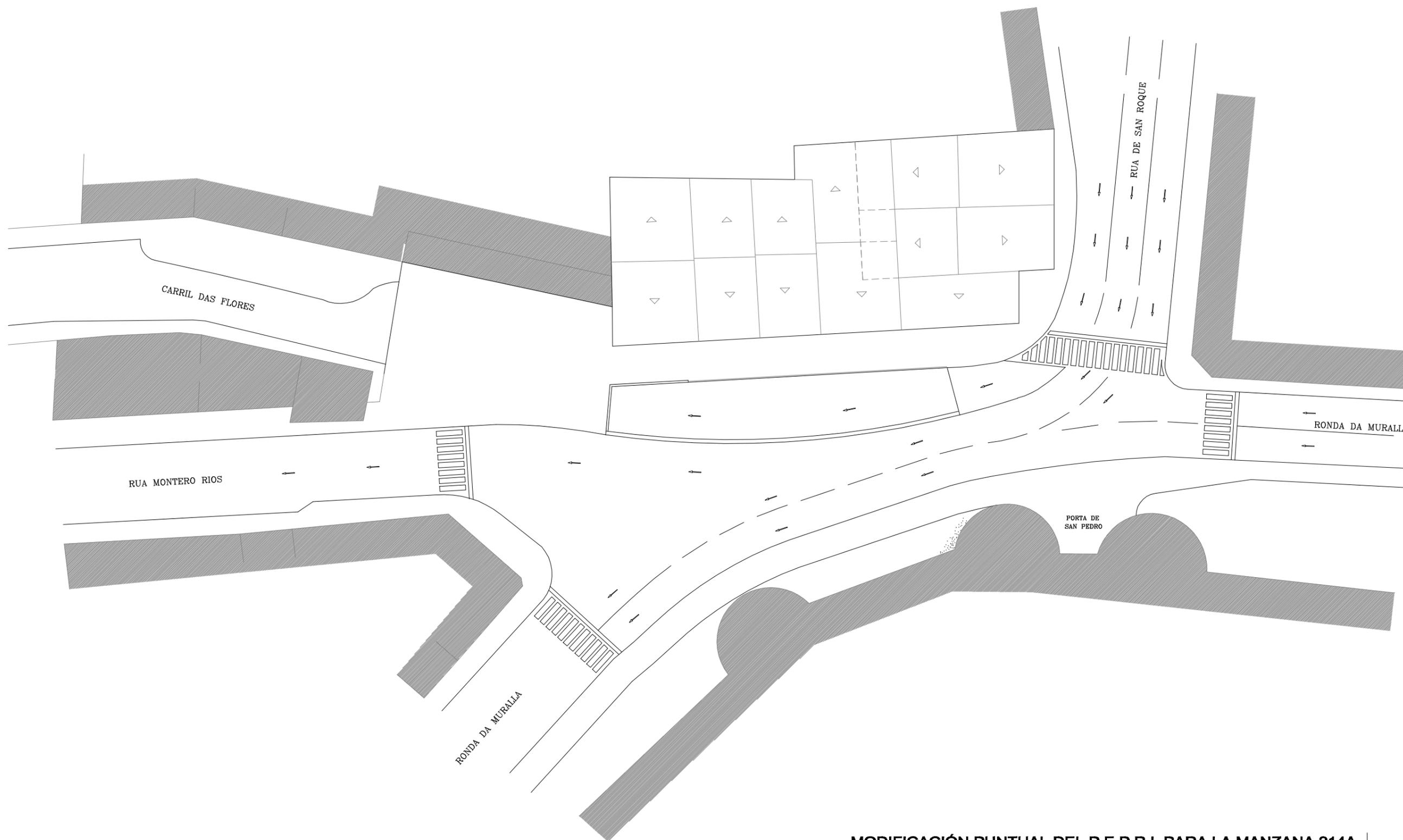
CUADRO DE EDIFICABILIDADES	
PLANTA	EDIF. COMPUTABLE
BAJA	846,95 m2
1º, 2º, 3º Y 4º ALTAS	(846,95m2 X 4) 3.387,80 m2
5º	296,70 m2
EDIFICABILIDAD RESTANTE A CONSUMIR EN BAJO CUBIERTA, BAJO RASANTE Y VUELOS	718,55 m2
TOTAL	5.250,00 m2

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E.P.R.I. PARA LA MANZANA 214A

PROMOTOR: HIPOLITO, S.L.
EMPLAZAMIENTO: ESQ. SAN ROQUE - RONDA MURALLA
ARQUITECTOS: DAVID PERNAS DEL CURA
 SUSANA TRINIDAD SANTAMARIÑA

PLANO PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Aprobado definitivamente en sesión
 Plenaria de data do 31/01/2019
 O SECRETARIO, P.D.
 Asdo. José M^a González Rodríguez.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E.P.R.I. PARA LA MANZANA 214A

PROMOTOR: HIPOLITO, S.L.
EMPLAZAMIENTO: ESQ. SAN ROQUE - RONDA MURALLA
ARQUITECTOS: DAVID PERNAS DEL CURA
 SUSANA TRINIDAD SANTAMARIÑA

PLANO PLANTA DE CUBIERTAS



--- ALTURA MÁXIMA DE LA LINEA DE CORNISA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E.P.R.I. PARA LA MANZANA 214A

PROMOTOR:	HIPOLITO, S.L.
EMPLAZAMIENTO:	ESQ. SAN ROQUE - RONDA MURALLA
ARQUITECTOS:	DAVID PERNAS DEL CURA SUSANA TRINIDAD SANTAMARIÑA
PLANO	ALZADO DE CONJUNTO A C/ SAN ROQUE

10

ESCALA
1 / 200

FEBRERO 2019



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E.P.R.I. PARA LA MANZANA 214A

11

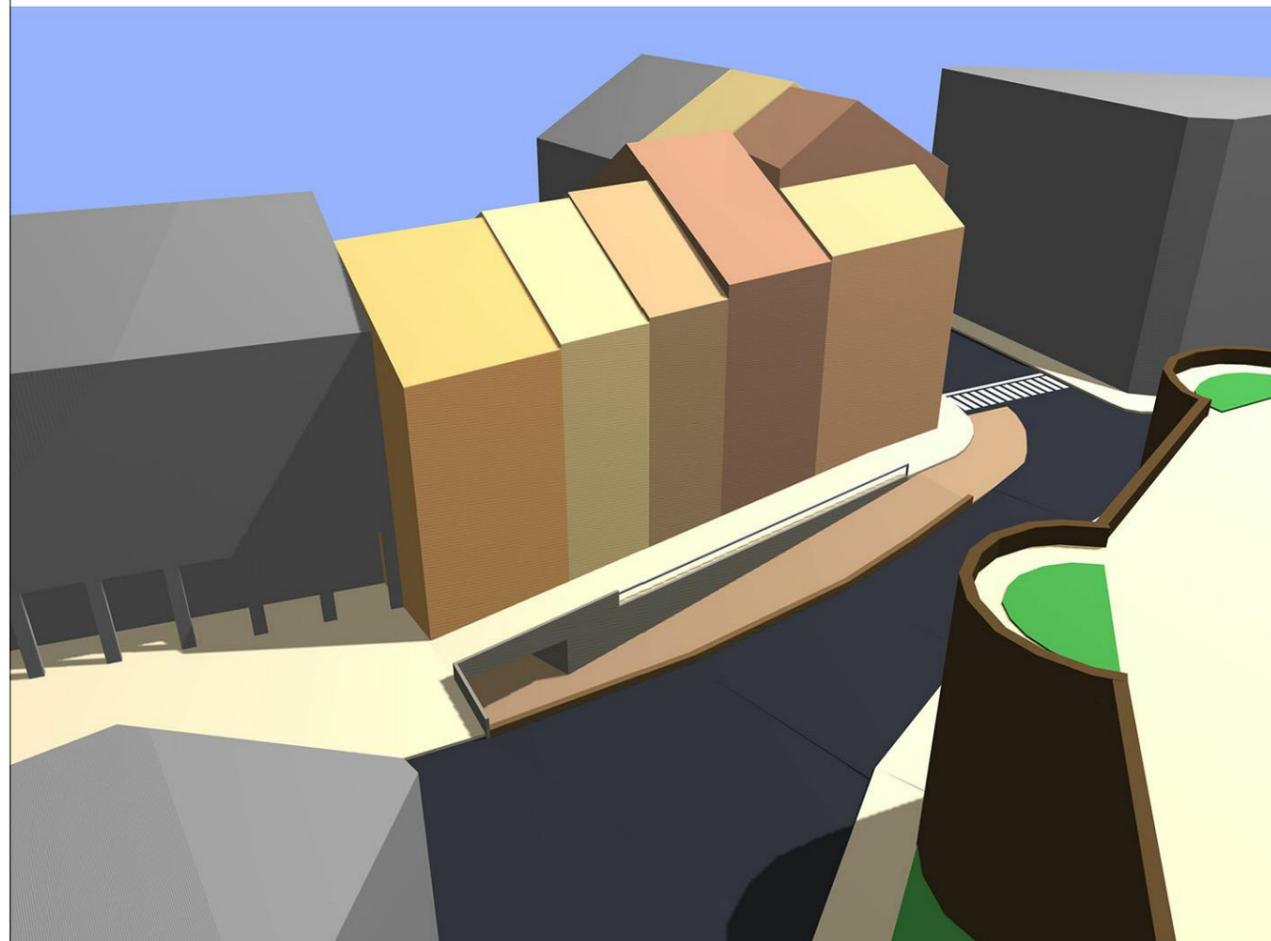
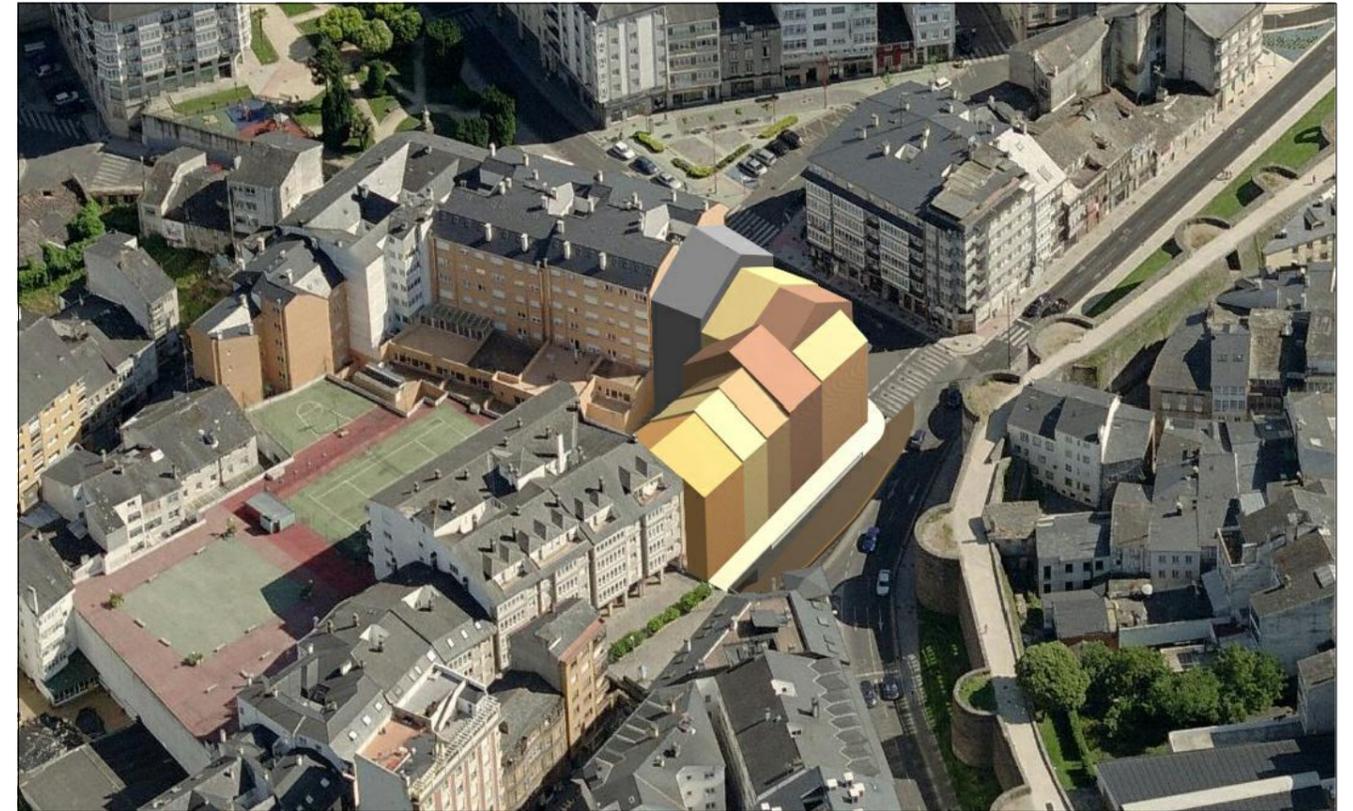
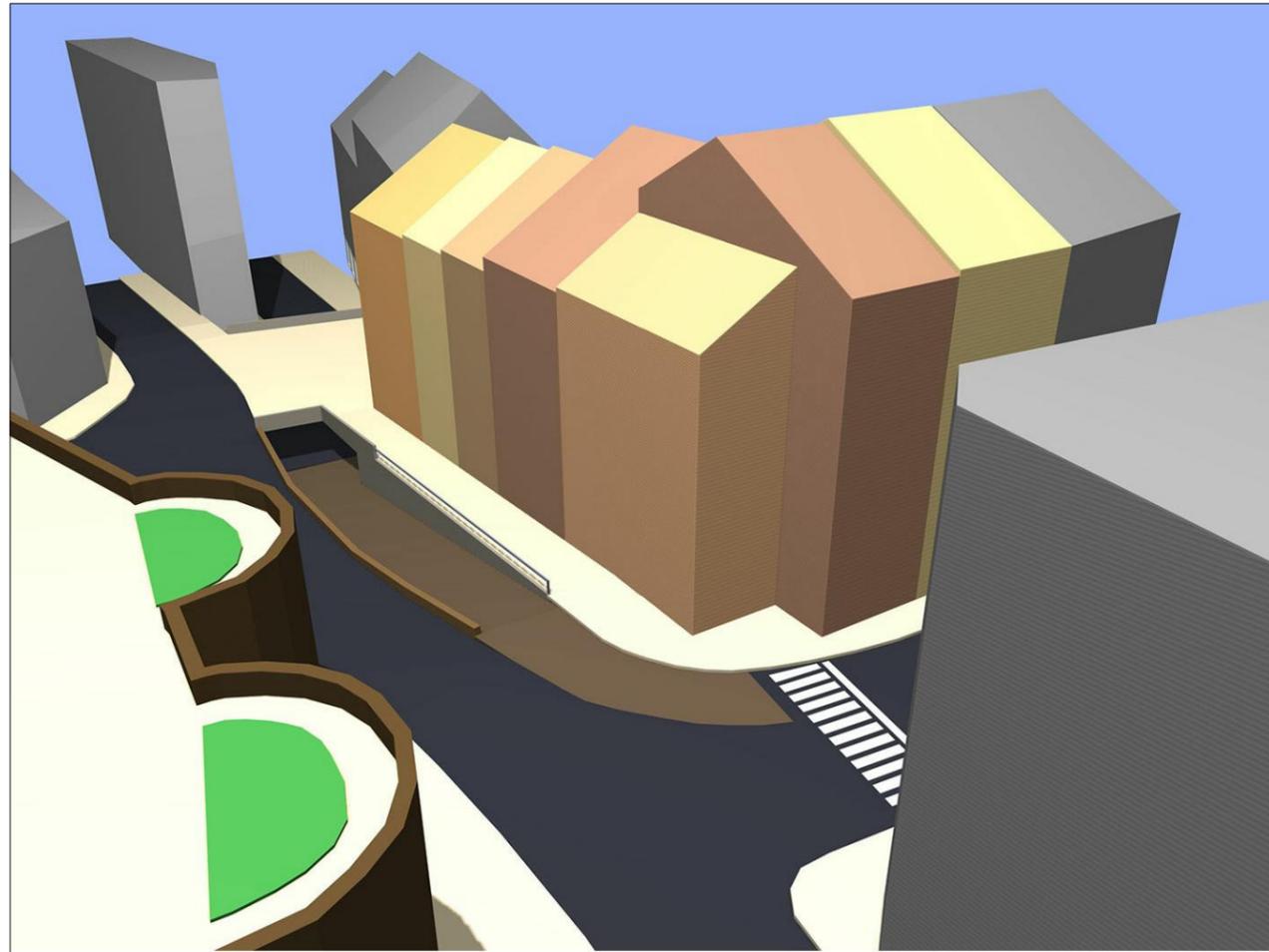
PROMOTOR: HIPOLITO, S.L.
 EMPLAZAMIENTO: ESQ. SAN ROQUE - RONDA MURALLA
 ARQUITECTOS: DAVID PERNAS DEL CURA
 SUSANA TRINIDAD SANTAMARIÑA

ESCALA
 1 / 200

PLANO ALZADO DE CONJUNTO A RONDA MURALLA

FEBRERO 2019

Aprobado definitivamente en sesión
 Plenaria de data do 31/01/2019
 O SECRETARIO, P.D.
 Asdo. José M^º González Rodríguez.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E.P.R.I. PARA LA MANZANA 214A

PROMOTOR: HIPOLITO, S.L.
EMPLAZAMIENTO: ESQ. SAN ROQUE - RONDA MURALLA
ARQUITECTOS: DAVID PERNAS DEL CURA
 SUSANA TRINIDAD SANTAMARIÑA

PLANO VOLUMETRÍAS