

**DICTAMEN PERICIAL REDACTADO A PETICION DE LOS ACCIONISTAS DE PINAR DE SANABRIA S.A.
JOSÉ CARO DE ALADREN, ALEJANDRO NAVARRO MIÑÓN Y CARLOS DE ANDRÉS GARZARAN
EN RELACION CON LA URBANIZACION DE LA UE-PS 11 DE LAS NN SS DE PUEBLA DE SANABRIA**

ELEMENTOS BASICOS DEL DICTAMEN

I PERITO:

D. Enrique Rojo Ramos

DNI 00128180R

Domicilio Avenida de España 76 2 A, Majadahonda 28220 Madrid.

Ingeniero de Caminos Canales y Puertos, colegiado 3594,

Colegio de Ingenieros de Caminos Canales y Puertos de Madrid

Perito Judicial entre otras en la Especialidad de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

II NOMBRAMIENTO:

Designación Extrajudicial por el Abogado contratado por LOS ACCIONISTAS DE PINAR DE SANABRIA S.A.

III PROCEDENCIA DE LA PERICIAL

Dictamen sobre aspectos técnicos

IV OBJETIVO DE LA PERICIAL

1.- ADECUACION DE LAS OBRAS EJECUTADAS AL PROYECTO y

ESTADO ACTUAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

2.- RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION POR EL AYUNTAMIENTO

V INFORMACION UTILIZADA

1.- Documental

Ley de Ordenación de la Edificación 99/2009

Reglamento de URBANISMO de Castilla León 9 DE Julio 2009

Proyecto FINAL DE OBRA de Urbanización, "UE. PS 11" en PUEBLA DE SANABRIA (ZAMORA)

Autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo para el vertido directo al Rio Tera de Aguas pluviales.

2.-VISITA A LAS OBRAS 15 DE MARZO 2018

3.-FOTOGRAFIAS REALIZADAS POR EL PERITO

VI DECLARACION JURADA

I.- PERITO DE PARTE

D. Enrique Rojo Ramos Ingeniero de Caminos Canales y Puertos. Colegiado 3594

E. T. Superior de Ingenieros de Caminos Canales y Puertos, Universidad Politécnica de Madrid

Homologado a Grado Máster

Promoción 1971 46 años de Experiencia

II.-DESIGNADO POR EL ABOGADO DE PARTE

D. Alejandro Navarro Miñón, colegiado de ICALPA nº 5847

En nombre y representación de los Accionistas de Pinar de Sanabria S.A.

JOSÉ CARO DE ALADREN, ALEJANDRO NAVARRO MIÑÓN Y CARLOS DE ANDRÉS GARZARAN

III.-PROCEDENCIA DE LA PERICIAL

Se trata de redactar un dictamen, sobre aspectos técnicos:

- La idoneidad y estado de conservación de las Obras de Urbanización

-El procedimiento y las circunstancias de la Recepción de las Obras Realizadas

EN AMBAS MATERIAS EL PERITO DESIGNADO ACUMULA SOBRADA EXPERIENCIA

LA ACTUACION PROFESIONAL, SE REALIZA CON TOTAL INDEPENDENCIA DE LAS PARTES, CON LAS QUE NO MANTIENE LAZOS PROFESIONALES NI PERSONALES, QUE PUEDAN CONDICIONAR LA OBJETIVIDAD DEL DICTAMEN.

IV.- OBJETO DE LA PERICIAL.

1.-Adecuacion de las Obras Ejecutadas al Proyecto, estado de las mismas a 15 de Marzo 2018

En la visita a la obra el 15 de Marzo de 2018, se analizaron las Obras de Urbanización realizadas, en relación con su adaptación al Proyecto FINAL DE OBRA, de Junio 2010, del Arquitecto Superior D. José A. García Moralejo, Director de las Obras. Visado en El Colegio de Arquitectos de Zamora.

El Sr. García Moralejo, intervino en las Obras como DIRECTOR DE OBRA, lo que le convierte en el PROFESIONAL TÉCNICO RESPONSABLE.

Según la LOE 38/1999, 5 DE Noviembre 1999. En vigor durante el desarrollo de las Obras

ARTÍCULO 12. EL DIRECTOR DE OBRA.

- 1. El director de obra es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales, de conformidad con el proyecto que la define, la licencia de edificación y demás autorizaciones preceptivas y las condiciones del contrato, con el objeto de asegurar su adecuación al fin propuesto.**
- 2. TITULACION académica y profesional habilitante será la de arquitecto.**
- 3. FUNCIONES d) Elaborar, a requerimiento del promotor o con su conformidad, eventuales modificaciones del proyecto, que vengan exigidas por la marcha de la obra siempre que las mismas se adapten a las disposiciones normativas contempladas y observadas en la redacción del proyecto.**

QUEDA EVIDENCIADO EN APLICACIÓN DE LA LOE, QUE EL Sr García Moralejo , tenía la Cualificación Profesional Adecuada para ejercer las funciones de Director de Obra y por ello la idoneidad y capacidad necesaria para adoptar en el desarrollo de la obra las Modificaciones del Proyecto, que con respecto al Proyecto Original , vinieron exigidas. Lo que convierte a su PROYECTO FINAL DE OBRA EN EL "UNICO" valido para el análisis de lo construido.

La única limitación, sería que las modificaciones aprobadas en el transcurso de la obra, no se adaptaran a las disposiciones normativas contempladas y observadas en la redacción del Proyecto, realizada por el mismo Sr García Moralejo, y la única persona cualificada para analizar que se daba esa circunstancia, sería el Sr. García Moralejo y subsidiariamente el Colegio de Arquitectos de Zamora con el Visado.

ESTE INFORME POR TANTO SE CENTRARA EN LA COMPROBACION FISICA IN SITU DE QUE

LAS OBRAS REALIZADAS EN LO QUE SE REFIERE A SUPARTE VISTA, LO FUERON ACORDE AL CITADO PROYECTO FIN DE OBRA Y COMPROBACION DE SU ESTADO ACTUAL El 15 Marzo de 2018,(se eligio para la visita un dia con previsiones lluviosas que se cumplieron con alta pluviometría, tras un invierno especialmente húmedo) OCHO AÑOS DESPUES.

En relación con la parte oculta su ejecución conforme al Proyecto solo puede ser inferida por el correcto estado actual sometidas las mismas al paso del tiempo y SIN CONSERVACIÓN.

En el conjunto de la obra no se han observado consecuencias de posibles vicios ocultos, por lo que consideramos que la no realización de catas queda suplida convenientemente por el juicio del paso de los ocho años

Estado General de la Urbanización.

En la fecha de la visita a la obra solo se hayan edificadas 5 parcelas de las 32 previstas

Analizaremos los capítulos básicos de la Obra.

-Saneamiento

La red de Saneamiento está realizada con tubería de PVC, con pozos de registro de Hormigón, que conducen las aguas grises de las acometidas de las viviendas existentes, y serán una vez edificadas todas las parcelas, sobradamente capaces de conducir las de la totalidad de lo edificado, como se comprueba en la Memoria del Proyecto. En relación con las aguas pluviales, con pluviometrías ordinarias se incorporan a la red mediante imbornales, algunos medio obstruidos por las hojas por falta de mantenimiento, que han dado lugar a pequeños encharcamientos sin consecuencias, ayudando a la limpieza de la red, y alivian al Rio Tera , superficialmente canalizadas en las calles mediante rigolas, con la Preceptiva Autorización del Órgano Competente, CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL TAJO, que me ha sido aportada.

El CORRECTO FUNCIONAMIENTO y pendiente de las conducciones tanto entubadas como a cielo abierto, se ha podido comprobar de dos maneras:

-El día de la visita a la obra, con una alta pluviometría en ese día y los anteriores, se puede observar en las Fotos Nº 2, 3, 4,5 y 6 no se habían producido encharcamientos en ninguno de los viales, tanto en calzada como en aceras. En contraste con los encharcamientos que en el mismo día presentaban la vía publica colindante Foto Nº 8 9 y 10.

- En el estado de conservación de calzadas y aceras en las que no se observaron hundimientos que sin duda a lo largo de 8 años se habrían producido si en otros momentos de la explotación dela Urbanización se hubiera producido un mal funcionamiento.

-Abastecimiento

La red general con tubería de polietileno de 60mm de diámetro, aflora en los armarios de acometida a las parcelas, las bocas de riego e hidrantes. , EN CORRECTO ESTADO DE CONSERVACION, salvo algún armario deteriorado consecuencia de vandalismo y ausencia de conservación.

-Pavimentación.

El Pavimento de CALZADA, es de Hormigón, como está definido en el proyecto , con pendientes transversales hacia las rigolas situadas al borde de las mismas, el proyecto refleja pendientes del 1,5%, que funcionan correctamente, como se pudo comprobar el día lluvioso de la visita en el que no se producían encharcamientos.

El pavimento de aceras es con baldosas de hormigón y bordillo que las separa de la calzada, y pendiente hacia el bordillo-rigola.

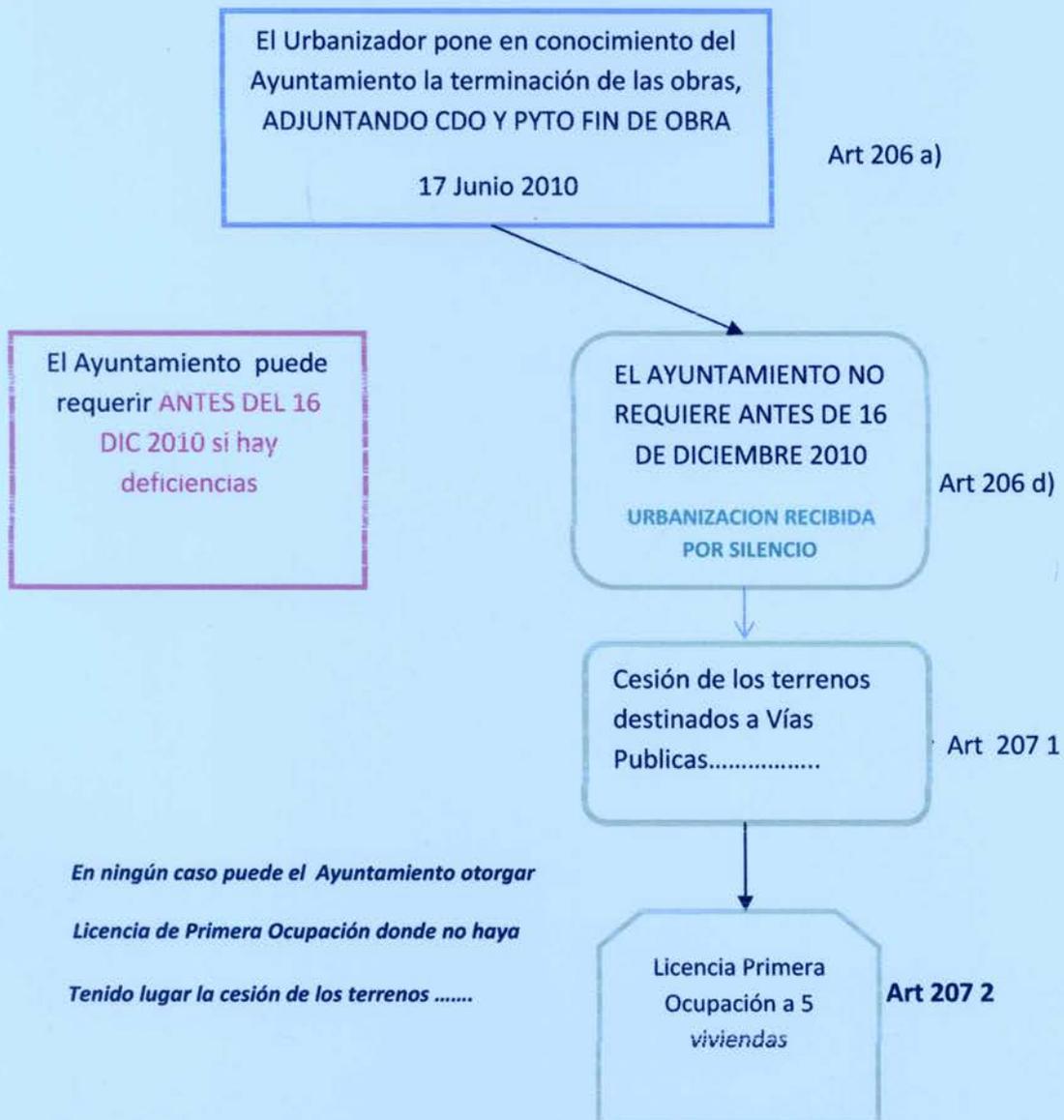
No se observaron ni en Calzada ni en Aceras hundimientos ni blandones, lo que emérita la conclusión tras su explotación durante OCHO AÑOS, de que fueron realizadas con la corrección con que se definen en el Proyecto. EN EL CONJUNTO DE LA OBRA NO SE HAN OBSERVADO CONSECUENCIAS DE POSIBLES VICIOS

2.- Recepción de las Obras de Urbanización por el Ayuntamiento.

Legislación Aplicable:

Reglamento Urbanístico de Castilla León de 9 de Junio de 2009

El procedimiento que establece el citado reglamento para la Recepción de las Obras de Urbanización por el Ayuntamiento al Urbanizador Puebla de Sanabria S.A.



EN LA DOCUMENTACION EXAMINADA

Consta:

No Consta

-Solicitud de Recepción de 17 de Junio 2010.

Requerimiento de subsanación de

-Licencia Primera Ocupación 5 Viviendas

deficiencias anteriores a 16 Dic.2010

Hemos tenido acceso a documentos posteriores a 16 de Diciembre 2010, que en la aplicación del RU de Castilla León, deben considerarse como dentro del periodo de garantía, de 12 meses desde la recepción de las Obras, que no son objeto del presente dictamen.

EN LA VISITA A LAS OBRAS

Existen 5 viviendas ocupadas, a las que se presta al menos el servicio Municipal de Recogida de RSU, ya que hemos podido comprobar la existencia de contenedores. Foto nº 7

CONCLUSIÓN. Las Obras de Urbanización ESTÁN RECIBIDAS, el Ayuntamiento otorgó Licencia de Primera Ocupación de 5 viviendas en Junio de 2011, lo que nunca podía haber hecho de no dar por recibida la Urbanización y además está prestando a las viviendas existentes los servicios municipales.

V FOTOGRAFIAS

VI DECLARACIÓN JURADA

D. Enrique Rojo Ramos, Ingeniero de Caminos Canales y Puertos, Colegiado Nº 3594, Perito Judicial, en la Especialidad de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

JURA :

Que ha elaborado el Presente Dictamen, constituido por 7 páginas y 10 fotografías, que no mantiene interés alguno en el objeto de la pericia, ni con ninguna de las partes, salvo haber recibido al encargo del dictamen, que ha sido requerido por el Abogado de Parte D. Alejandro Navarro Miñón, que ha tenido conocimiento del objeto del dictamen, por la documentación examinada y por la visita realizada a las Obras , y emite el presente dictamen de modo objetivo a su leal saber y entender.

EN MADRID A 27 DE ABRIL DE 2018


Fdo. Enrique Rojo Ramos

DNI 00128180R

V.- FOTOGRAFIAS

INDICE

Foto Nº 1 Vista General de la Urbanización desde el Casco Urbano

Estado de las Obras a 15 de Marzo 2018

Foto Nº 2 Calzada 1

Foto Nº 3 Calzada 2

Foto Nº 4 Calzada 3

Foto Nº 5 Aceras 1

Foto Nº 6 Aceras 2

Foto Nº 7 Viviendas con Licencia Primera Ocupación y Servicio de RSU

Estado de vial Publico colindante a 15 de Marzo 2018

Foto Nº 8 Vial Publico 1

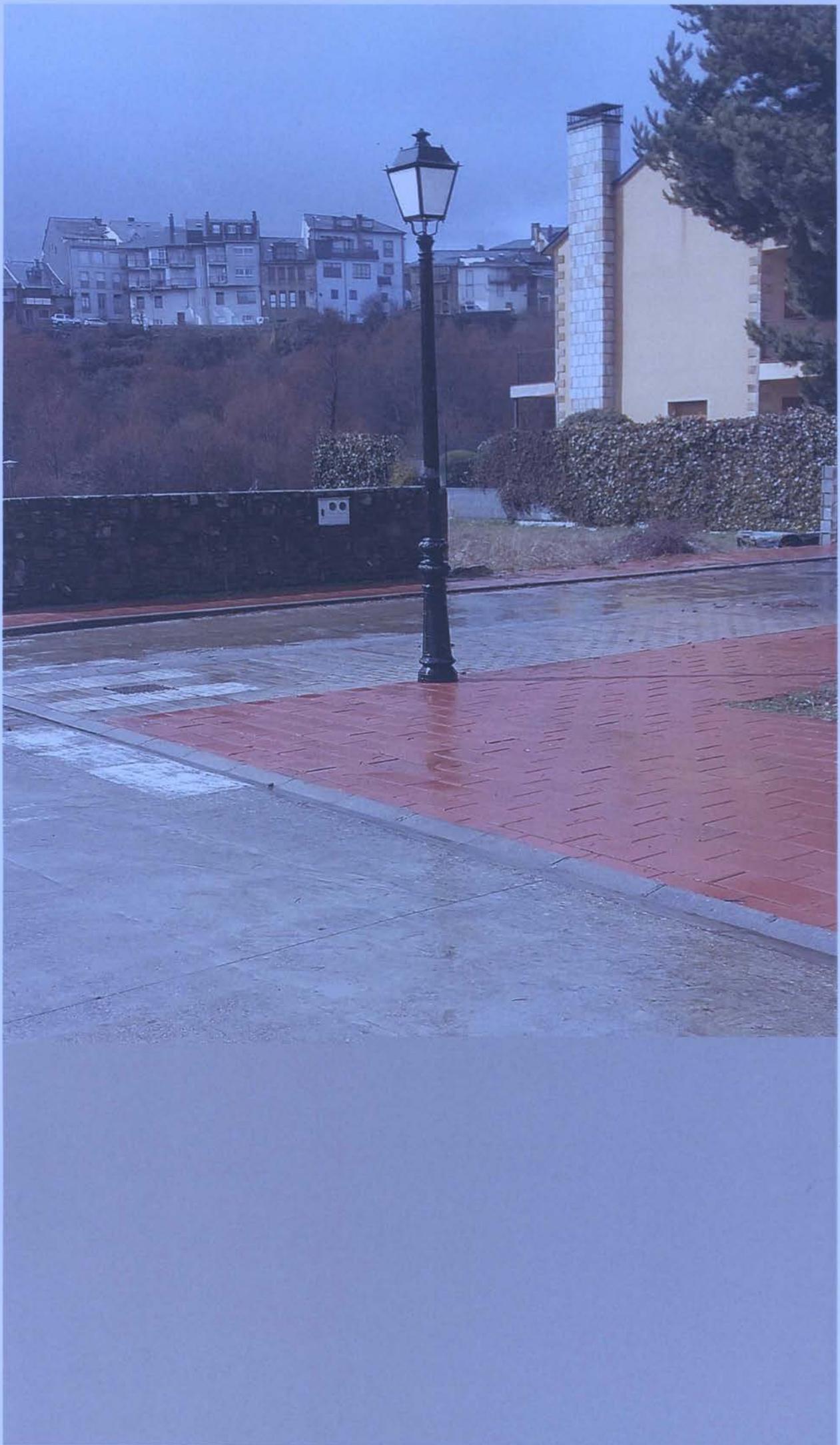
Foto Nº 9 Vial Público 2

Foto Nº 10 Vial Público 3



FOTO

Nº 1



FOTO

Nº 2



FOTO

Nº 3



FOTO

Nº 4



FOTO

Nº 5



FOTO

Nº 6



FOTO

Nº 7



FOTO

Nº 8



FOTO

Nº 9



FOTO

Nº 10