

FLAMSER S.A.

2 de Julio de 2010

A LA SRA-ALCALDESA – PRESIDENTE DE
LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
Y A LA GERENTE DE URBANISMO DE
SANLUCAR DE BARRAMEDA

Nicolás Lamparero Serrano, con DNI -----, Ingeniero Industrial, como Administrador General de la compañía Flamser S.A., con CIF -----, domiciliada en Sevilla c/Pino Flandes 14, código postal 41016, y a título personal como domiciliado en Avda. de Bajo de Guía 8 de esta ciudad, ante Vd.

EXPONE.-

Que se persona por sí y por su representada en el expediente de obra y apertura (Exp. 442 y 443/2010), de la empresa Eventos Sanlúcar, S.L. de una Cafetería Discoteca , en la finca vecina a nuestra propiedad en el nº 10., por lo que ha sido notificado como colindante el pasado 18 de Junio y presenta sus alegaciones en plazo inferior a los 15 días hábiles reglamentarios.

Iniciamos estas alegaciones, bajo la impresión de la acogida totalmente negativa que van a recibir las mismas , tras nuestras repetidas denuncias sin respuesta, petición de citas sin materializar con Alcaldesa y Gerente de Urbanismo y manifestaciones verbales de sus técnicos en entrevistas mantenidas con D^a Blanca Salvago y D^a M^a Isabel Roldán y posteriormente con su 1er. Teniente de Alcalde.

Hemos recibido la impresión de que en esa corporación en sus distintos niveles, contempla la arribada de esta discoteca como algo providencial para la vida de la ciudad, algo que la va a llenar de prestigio, por su cuidada selección de público prevista, alta calidad de montaje y emplazamiento en la zona más noble de la ciudad.

En los mentideros locales se oyen las más disparatadas afirmaciones, desde que el internacional Buiza ha prometido hacerse cargo del Sanluqueño, como contrapartida de esta licencia, hasta que los promotores han hecho un donativo al Ayuntamiento de cien mil Euros para financiar una proyectada obra local. . . . esta misma mañana alguien nos lo afirmaba, porque estaba “muy bien enterado del tema” y , por supuesto la apertura era inminente e imparable, ahora para el 1 de Agosto, e incluso se estaba haciendo ya la correspondiente selección de personal. Hay pues por la calle un ambiente de incredulidad , por una parte, del uso que se pretende dar a esta finca, y de convencimiento de que es imparable porque en Sanlúcar “las cosas son así” y todo lo que hagas será para nada.

Revisando hoy el Expediente nos encontramos un detalle que nos parece incomprensible en un técnico con la formación y categoría del firmante. Ante un escrito de la Junta de Andalucía desde la Delegación de Cultura en Cádiz, fechado el 16 de Junio, en el que se pide a la Gerencia de Urbanismo “se emita informe urbanístico por **formar parte esta finca del Inventario de Bienes reconocidos del Patrimonio Artístico Andaluz**. . . . la arquitecto M^a Isabel Roldán contesta, el 26/6/2010, que **se encuentran las obras paralizadas**, según acta de paralización del 23 de Abril del corriente, expediente 057/10, firmada por el técnico Salvador Pineda Salguero (este acta está acompañada de fotos de interior y exterior, donde se aprecian las barras del bar terminadas, tabiquería de servicios y unión al edificio posterior . . . todo esto al 23 /4/2010), aunque después se les ha dado una licencia de obra menor y adecentamiento de fachadas 542 y 543/2010 (las primeras que recibe esta actuación). . . existiendo un posterior expediente de sanciones 602/2010, cuya motivación se desconoce.

Nos parece muy aventurada la afirmación de esa paralización de obra, cuando los vecinos directos de la finca en cuestión, podemos afirmar que desde mediados de Marzo, **no se ha dejado de trabajar ni un solo día**, es fácilmente comprobable, simplemente comparando las fotografías del 23/4 tomadas por sus técnicos y la situación actual de la obra.

Se envía un escrito en contestación al recibido y se cubre el expediente sin la menor veracidad.

PROTECCION.-

El nivel de protección global emplaza expresamente a conservar los elementos especificados, “según el estado original de la edificación y evitándose modificaciones que alteren sus materiales o estructura compositiva”

CRUJÍAS.-

Esta finca se encuentra incurso en un expediente sancionador,(1639/2007) por haber eliminado las crujías interiores, según denuncian sus técnicos literalmente “SE HA PROCEDIDO A UNA REFORMA TOTAL INCLUSO SUSTITUYENDO MUROS DE CARGA POR ESTRUCTURA METÁLICA EN PLANTA ALTA Y BAJA”. Una crujía, según Wikipedia, que nos instaba a leer la arquitecta Roldán, es “**el espacio arquitectónico comprendido entre dos muros de carga, dos alineamientos de pilares (pórticos) o entre un muro y los pilares alineados contiguos**”

Constructivamente es cada una de las partes principales en que se divide la planta de un edificio. Se denomina primera crujía a la situada más próxima a la fachada.

Creemos que suficiente. Si en ese edificio se han demolido los muros de carga interiores y sólo quedan los exteriores, **SE HAN MODIFICADO LAS CRUJIAS, EXPRESAMENTE SEÑALADAS COMO ELEMENTOS A CONSERVAR EN ESTA FINCA DE ACUERDO CON EL PGOU VIGENTE.** Lo que no podemos aceptar es que un técnico quiera en apreciación subjetiva, quitar importancia al valor de esas crujías interiores. . . . que las hubiera eliminado de la protección en la redacción del PGOU, Hoy por Ley y sin modificación del PGOU, **DEBEN SER INTOCABLES.**

El Artº 19 del Real Decreto 2/2008, de 20 de Junio en su pag. 9, dice “ La Transmisión de la finca NO MODIFICA la situación legal de la misma.” aunque la finca no se transmite, sólo se alquila, y por lo tanto el expediente sancionador de 2007 SIGUE ACTIVO y entendemos que en tanto no sea finalizado, NO PROCEDE AUTORIZAR POR ESA GERENCIA DE URBANISMO NINGUN TIPO DE TRABAJO EN LA FINCA EXPEDIENTADA EN TANTO NO SE RESTITUYAN LOS ELEMENTOS ELIMINADOS., por lo que consideramos ilegales las licencias de obra menor concedidas.

Pedimos , pues que con la documentación gráfica (fotografías) que obra en poder de esa Gerencia, desde la inspección realizada por sus técnicos en acta 227/2006 del 24/10/2006 y paralización de las obras, se haga inspección ocular comparativa con el estado actual, con lo que se podrán apreciar las obras realizadas sin licencia de ningún tipo, con infracción total de las normas de este municipio en su departamento de Urbanismo, tan estricto en su cumplimiento y que provoca un serio agravio comparativo.

FACHADAS.-

De nuevo nos encontramos con criterios tan subjetivos de sus técnicos, como que convertir un hueco de ventana en hueco de puerta, no supone alteración de la fachada. (???) . . . y esto en dos ventanas en cada una de las fachadas laterales y en tres en la fachada posterior, al par que la puerta antigua de cocina posterior desaparece al hacer un túnel de comunicación a la pretendida zona de servicios. Todas estas modificaciones ya realizadas sin la correspondiente licencia y alterando una fachada protegida a lo que la arquitecta quita importancia

Según se señala en el proyecto se pretende instalar en la fachada posterior una escalera de incendios y un ascensor acristalado, elementos ambos que modificarían totalmente el aspecto de la fachada posterior, con igual grado de protección que las demás, extremo ignorado por los técnicos redactores del proyecto.

La argumentación subjetiva aquí alcanza un grado surrealista : “son elementos fácilmente eliminables y además están en la fachada posterior que nadie vé” (???). El PGOU debió contemplar la categoría de las fachadas y su grado de conservación, para que la ahora opinante tuviera justificadas sus apreciaciones. (comenzamos a pensar que no sabemos leer y que lo que dictamina el arquitecto D. Florencio Iniesta Calado en su informe técnico sobre la pretendida actuación sobre este edificio catalogado, son puras fantasías sin valor ante opiniones subjetivas , condicionadas por un convencimiento de la bondad del proyecto). Es curioso que, la arquitecto, en su calificación del proyecto con informe favorable , indique que la adecuación se hará “respetando los elementos catalogados”, al par que pide una serie de estudios y documentación complementaria entre otras el Estudio de Seguridad y Salud, que echamos de menos así como el de Seguridad e Higiene en el trabajo.(Durante días hemos visto obreros pintando las fachadas a 10 metros de altura sin arneses). Por cierto una fachada en su origen de piedra de Tarifa y pilares de ladrillo rojo, característicos de su creador Aníbal González (autor de la Plaza de España y de América en Sevilla, El Gallo Azul y Estación de Ferrocarril en Jerez y el Hotel Chalet del Marqués de Villamarta y la finca que nos ocupa (1907) en Sanlúcar, han sido pintadas , de momento, de blanco, sin el menor instinto de conservación histórica.

VEGETACION ARBOREA EN EL JARDIN.-

Es otro de los elemento a conservar según indica textualmente el repetido PGOU. De nuevo la arquitecta nos enseña una foto de Google y afirma que lo que allí había no valía nada.

Leyendo el contrato de arrendamiento , firmado el 1 de Diciembre de 2009, aparece una curiosa cláusula relativa al jardín en la que se indica “El terreno se encuentra sin plantaciones”.en el más estricto sentido, totalmente cierto, no existía ninguna plantación, de tabaco, algodón , trigo o similar, pero sí una serie de árboles que han sido sucesivamente talados, unos previa desecación como la araucaria en Marzo y un naranjo hace pocos días y otros en todo su esplendor como un Ficus octogenario y una decena de árboles indeterminados está claro que al alquilar ya se pensaba en el destino de las plantas. Ahora una palmera presenta síntomas de sequía

Entendemos que una simple enredadera, para eliminarla debería haber sido sometido a medio ambiente para recibir la correspondiente autorización. En medio ambiente desconocían estas talas, quedaron en enviar una inspección y desconocemos el resultado

USO .-

El 12/4/2010, la Técnico Blanca Salvago Enríquez, considera COMPATIBLE el uso indicando que deberá obtener Licencia de Adaptación de vivienda para uso de local de Cafetería y Discoteca y posteriormente solicitar y obtener Licencia de 1ª utilización de dicha actividad.

Leído el PGOU, al igual que entendemos meridianamente los elementos a conservar, hemos de reconocer que alguien, en su redacción, tuvo la feliz idea de proponer una serie de usos, aberrantes algunos, a los que nadie se opuso y que ahora nos encontramos con la posibilidad del uso de Cafetería y Discoteca. Se ha de aceptar pues este tema como compatible.

Ahora bien, hay un aspecto cuantitativo que no se ha tenido en cuenta. Estamos hablando de una superficie de local en planta baja 278,51 m², incluido porche y 225;23 m² en planta alta, en total 503,74 m² en los que se pretende meter **590 PERSONAS**. Quitando los espacios de muebles, barras, servicios, pasillos. . . . pueden haber puestos en posición de firmas y moviéndose muy poco, eso dará una densidad por m² impresionante y unas necesidades de ventilación y acondicionamiento real mente serios.

Insistimos que no se ha tenido en cuenta la volumetría. Para mejor entendimiento : el polideportivo enfrente, es legal y aceptado. . . .lo demolemos y hacemos un estadio para el Sanluqueño?

Verdad que suena a barbaridad?. . . el uso es el mismo: deporte, pero cambia considerablemente la volumetría y nadie lo aceptaría. . . .algo similar pasa con la discoteca.

En el proyecto se acompaña un estudio de carga estática en ambas plantas con pruebas de 500 Kgrs./m², cuando una discoteca lo que menos tiene es carga estática, **ES CARGA DINÁMICA Y ACOMPASADA POR LA MÚSICA**, lo que varía todas las mediciones, en un forjado soportado por pilares metálicos y en sus extremos por un muro de ladrillo (¿??). Pero lo más curioso es que **el estudio lo han hecho en otra finca, en Avda, de las Piletas 8 (¿??)**

Creemos que no se ha tenido en cuenta la necesidad de aparcamientos que ese volumen de personas ha de producir, del orden de 200 vehículos, que invadirán aceras , bloquearán puertas y producirán problemas de tráfico, incrementado con la atracción que producirá sobre los jóvenes que no se pueden permitir , por su economía, el acceso y merodearán por los alrededores con su botellota. Trabajo extra para Policía Municipal, Grúa, Servicio de Limpieza y talleres de automóviles. . . . pregunten a los vecinos de la zona del Castillo de Santiago, que tienen experiencia sobre el tema.

Y no olvidemos lo más importante :

RUIDOS E INTIMIDAD .-

Presentan como anexo al proyecto un estudio de contaminación acústica realizado por técnico especializado dentro de las dos plantas, considerando todo cerrado y colocados los aislamientos prescritos en el proyecto.

Consideran que el edificio más próximo, los posteriores, 7 viviendas con pared medianera, se encuentran a 9,5 mtrs, DATO ERRÓNEO, puesto que sus terrazas o habitaciones posteriores se encuentran separadas de lo que se pretende sean servicios por una pared medianera, y al haber unido por el túnel el edificio principal con los servicios existirá una transmisión a través de los elementos sólidos del conjunto.

En el estudio técnico se contempla la ocupación de los locales interiores, pero en prensa y en el boca a boca, se habla de la ocupación de la terraza jardín, terraza exterior en primera planta e incluso en la azotea, al menos el ascensor tiene una parada en la misma.

Se entiende que la insonorización de los sonidos emitidos simplemente por personas hablando al aire libre y en un número considerable, se hace totalmente imprescindible para los vecinos colindantes a menos que quede terminantemente prohibido el uso de los espacios exteriores.

Las terrazas de primera planta y sobre todo la azotea invaden visualmente los espacios de los vecinos colindantes rompiendo totalmente su intimidad, por lo que se estima que el uso de la azotea deberá estar totalmente prohibido y el de la terraza del primero deberá contar con una pantalla que aisle vistas sobre los vecinos colindantes.

Como resumen de nuestras argumentaciones:

Entendemos que sin restaurar el edificio a su estado anterior de crujías no puede iniciarse una actuación como la que se pretende, salvo con modificación específica en el PGOU.

El proyecto presenta graves deficiencias que harían inviable su realización de acuerdo con la normativa vigente

El proyecto no reúne las condiciones de confort y seguridad en cuanto a dotación de aparatos sanitarios por planta

El previsible nivel de ruidos afectará a un gran número de vecinos, por encima de los límites permitidos

El ancho necesario para la escalera en un momento de necesidad de evacuación es de 163,5 cm, siendo el previsto 115 cm. Lo que supone un riesgo para la vida de los ocupantes.

Según los planos los servicios posteriores sólo tienen una posible puerta de escape en caso de incendio, que estará habitualmente cerrada al ser acceso al almacén.

COMENTARIO FINAL.-

Si a pesar de todas las consideraciones y razonamientos con total fundamento expresados, esa Corporación decide seguir dando su apoyo a este proyecto a pesar de la considerable oposición existente en toda la zona y aún en la ciudad, nos gustaría hacer una serie de consideraciones:

No hemos visto, ni es preceptivo, un estudio económico de la actividad proyectada, pero se nos antoja que se ha planteado un cuento de la lechera de incierto final.

La empresa que origina esta actuación tiene un local en Jerez, discoteca Öxi, que abre jueves, viernes y sábados y una copa cuesta 10 €. . . . conocemos Sanlúcar y, sin duda, en dos o tres meses, y más en verano, pasará todo el pueblo a ver qué es eso. Después los que se puedan gastar los 10 € en una copa, cuántos?. . . . por supuesto hay un tipo de clientes que sí. . . . pero a donde van esos hay muchos que no quieren ir. . . . llegará el invierno, y. . . .

Ya tenemos en Sanlúcar suficientes pruebas: un centro comercial en la calle Ancha, que es un cementerio, . . . un restaurante que arrancó como un pura sangre y ya ha despedido gente. . . un Hotel que tiene que cerrar su cafetería. . . . Las Dunas reduciendo las rentas para que la gente no se vaya. . .

Y cerca de aquí tenemos la mejor discoteca de la provincia con casa palacio y jardines versallescos, trayendo atracciones de primera línea como Julio Iglesias, Rocío, Bertín. . . . La recordáis? Joy's Sherry,

Cuántos años lleva cerrada?.

Sería una pena que en unos años tuviéramos un edificio catalogado destrozado arquitectónicamente e inutilizado para lo que fue concebido.

En sus manos está Sres./Sras. Municipales

SOLICITA,

Que habiendo presentado este escrito con sus alegaciones dentro del plazo legal, sea admitido, tenga por formuladas las denuncias que contiene y se dicte resolución por la que se acuerde la adopción de medida cautelar de suspensión prevista en el artº 181.1 de la LOUA y el recinto de la edificación y jardín.

Por ser de justicia que pido en Sanlúcar de Bda. a 2 de Julio de 2010

Nicolás Lamparero Serrano