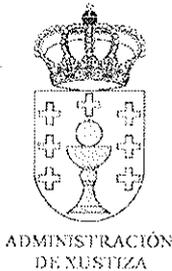




3641

JUZGADO DE INSTRUCCIÓN Nº 1 DE MONDOÑEDO
DILIGENCIAS PREVIAS 2/2010
PROCEDIMIENTO ABREVIADO 48/13
NGF 534/10



AL JUZGADO

El Fiscal, en las Diligencias de procedimiento Abreviado 48/13 al amparo de lo dispuesto en el artículo 780.1 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal interesa la apertura de Juicio Oral , estimando competente para conocer y fallar la causa al Juzgado de lo Penal y formula escrito de acusación contra José Alfonso Fuente Parga, José Manuel Gómez Puente, Eulogio Menéndez López, María Alina Rodríguez Díaz y Marta Geda Arca , Lorenzo Penabad Bolaño y José Rojo Blanco, sobre la base de las siguientes Conclusiones Provisionales:

PRIMERA.- En el año 2.006, en el término municipal de Barreiros, provincia de Lugo, la ordenación urbanística estaba regulada por las Normas Subsidiarias de Planeamiento urbanístico do Concello de Barreiros, aprobadas en 28 de octubre de 1994.

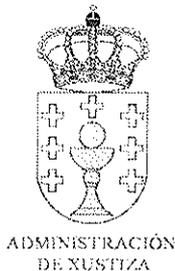
Estas Normas Subsidiarias clasificaban, aproximadamente, un tercio del suelo municipal, que comprendía los terrenos adyacentes a la carretera Nacional N-634 y a los caminos rurales existentes hacia el interior de la misma, como suelo urbano, dentro de la ordenanza de suelo urbano, espacio abierto extensivo (SU/ESAE).

Pese a ello, estos terrenos carecían de una urbanización básica constituida por viarios perimetrales y por unas redes de servicios de las que pudieran servirse tales terrenos, constituyendo una tipología edificatoria formada por edificaciones aisladas de pequeño volumen, constituidas por viviendas unifamiliares de una o dos plantas situadas a los márgenes de caminos vecinales, escasamente pavimentados y de anchura inferior a 4 metros, ninguno de los cuales tenía aceras y alumbrado. Además, en gran parte de este suelo había numerosas fincas con vegetación no cultivada.

La descripción de esta realidad residencial distaba, en términos irreconciliables, de lo que podía ser una malla urbana, ya que carecía de acceso rodado público y de servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, red de saneamiento y suministro de energía eléctrica con iluminación pública proporcionados por las correspondientes redes públicas con características para servir a las edificaciones propias de la citada malla, de tal modo que constituyera un estructura compleja que superpuesta a una estructura viaria de carácter superior.

Un detalle más pormenorizado de la escasa infraestructura puede sistematizarse del siguiente modo:

Por lo que se refiere a los viales, existía un vial principal de conexión entre núcleos, la carretera N-634, en la que sobre sus bordes laterales se asentaban edificaciones dispersas sin seguir un orden previo planteado. A partir de éste surgían otros viales de carácter secundario, que se iban diluyendo más para mezclarse con zonas agrícolas y forestales, sin alineamiento conforme a lo previsto en el planeamiento, constituyendo un entorno físico rural.



3662

En cuanto la infraestructura de saneamiento, si bien durante este año 2006 trató de reforzarse mediante un proyecto integral de las áreas urbanas de Foz y Barreiros, ejecutado por Augas de Galicia, con una previsible implantación de cuatro depuradoras con un capacidad de 7000 habitantes, éstas no engloban en su campo de acción ni los núcleos rurales del centro y sur del municipio ni los 44 desenvolvimientos urbanísticos que se van a relacionar más abajo.

En cuanto al abastecimiento de agua, sólo existía un depósito situado en una zona llamada Salgueiro, absolutamente insuficiente para el suministro residencial correspondiente a las edificaciones a las que nos referiremos. Incluso el 30 de octubre de 2007 el Concello estaba tramitando el proyecto de ampliación del abastecimiento, sometiendo en esta fecha a información pública el documento denominado "Proxecto de ampliación do abastecemento no Concello de Barreiros" (BOP número 250, de 30/10/07) en el que, literalmente, se hacía constar que *"o abastecemento de auga potable a cargo do concello actualmente é deficiente existindo importantes limitacións para garantir o adecuado subministro"* (folio 122 del expediente), así como que *"existe una situación de práctico colapso nas instalacións de subministro de auga potable, tanto no que se refire ao caudal como á calidade do auga"* (Memoria del proyecto, folio 135 del expediente). El texto de este Proyecto se aprobó por el pleno del Concello de Barreiros en sesión celebrada el día 3 de julio de 2006.

Semejante deficiencia existía en el suministro eléctrico, a tenor de la empresa suministradora BEGASA, que había remitido en fecha 1 de septiembre de 2006 al equipo de gobierno del Ayuntamiento un escrito en el que se ponía de manifiesto las carencias de la infraestructura eléctrica, al depender el suministro en toda la zona de la costa noroeste de la provincia de una red de suministro de 20 KV que partía de la subestación de Foz, que estaba saturada en esas fechas.

Además, las parcelas que daban al frente de la carretera N-634 precisaban, para toda intervención urbanística, autorización del Ministerio de Fomento, por no tener la condición de travesía con arreglo a la Ley de Carreteras.

Al no haberse adaptado el planeamiento de este municipio a la Ley 1/1997 del Suelo de Galicia, y al no haberse ejecutado ese planeamiento, los terrenos clasificados como suelo urbano en las precitadas Normas Subsidiarias quedaron sujetos, a partir del 1 de enero de 2006, al régimen jurídico establecido para el suelo urbano **no consolidado** en la Ley autonómica de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia 9/2002.

Así se establece en la Disposición Transitoria Primera apartado 1 c): *"Ao resto do solo urbano e, en todo caso, ao incluído en polígonos, unidades de execución ou de actuación dos municipios con planeamento non adaptado 'a Lei 1/1997 do Solo de Galicia, aplicaráselles o disposto por esta lei para o solo urbano non consolidado e poderá executarse de acordo coa ordenación establecida polo planeamento vixente no prazo de tres anos a partir da entrada en vigor da lei 9/2002 de ordenación urbanística e protección d medio rural de Galicia. Transcurrido este prazo sen que fose aprobado definitivamente o instrumento de equidistribución, serán de aplicación os límites de edificabilidade establecidos por esta lei para o solo urbano non consolidado, sendo o ámbito de referencia para a aplicación desta limitación o polígono ou unidade de execución ou de actuación"*.

El suelo urbano consolidado de la nueva ley está definido y descrito en su artículo 12, cuya transcripción resulta significativa para contrastar la realidad descrita. *"O solo urbano consolidado –reza el precepto- está integrado polos solares así como polas parcelas que, polo seu grado de urbanización efectiva e asumida polo planeamento urbanístico, poidan adquirirla condición de so mediante obras accesorias e de escasa entidade que poden executarse simultaneamente coas de edificación ou construción"*.



El suelo urbano **no consolidado** se contempla en el apartado b) : *“O solo urbano non consolidado está integrado pola restante superficie de solo urbano e, en todo caso, polos terreos nos que sexan necesarios procesos de urbanización, reforma interior, renovación urbana ou obtención de dotacións urbanísticas con distribución equitativa de beneficios e cargas”*.



Y era así ésta la situación en el Concello de Barreiros en el año 2006, que el propio Concello de Barreiros junto con la Consellería de Medio Ambiente , Territorio e Infraestructuras de la Xunta, el organismo Autónomo Augas de Galicia, la empresa Pública de Obras y servicios Hidráulicos y la Diputación Provincial de Lugo, firmaron un Convenio de colaboración para la financiación y ejecución de los Proyectos de Urbanización , abastecimiento y saneamiento en los núcleos de San Cosme, San Pedro, San Miguel de Reinante y Reinante del Concello de Barreiros , en fecha 20 de abril de 2010, es decir , cuatro años después y con la finalidad de dotar a dichos núcleos de infraestructuras suficientes y señalándose en el mismo que los costos totales de las inversiones necesarias para afrontar las infraestructuras objeto de este Convenio se cifran expresamente en catorce millones ciento ochenta mil doscientos ochenta y un euros con treinta y ocho céntimos. Convenio que dio lugar a la aprobación por el Consello de la Xunta de Galicia mediante acuerdo de 26-5-2011 del Plan Sectorial para la mejora y ampliación de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y red viaria en el Municipio de Barreiros y que fue anulado por Sentencia 462/2013 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Galicia , Sentencia que pone de manifiesto que **la necesidad de urbanización del Concello era confirmada por dicho Plan** , que no obstante por no tener carácter supramunicipal infringía la Ley 10/1995 de Ordenación del territorio de Galicia.

En fecha **14 de marzo de 2006**, el Director Xeral de Urbanismo remitió comunicación al Concello de Barreiros en la que se recordaba que desde el 1 de enero de 2006 se aplicaba el régimen del suelo urbano no consolidado a la ejecución de la ordenación establecida en suelo urbano de los municipios con planeamiento no adaptado a la Ley 1/1997 de Suelo.

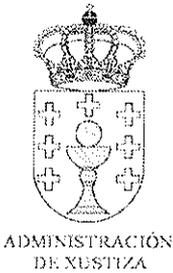
Pese a ello, los integrantes del equipo de gobierno del Concello de Barreiros concedieron, a lo largo del año 2.006, (con excepción de las comprendidas en los nº 42 a 44 que fueron concedidas en el año 2008 y 45 que fue concedida por silencio administrativo en 2009) 45 licencias para la construcción de edificaciones, pese a estas deficiencias insalvables, recogidas en los informes jurídicos de la Secretaria Municipal, del que prescindieron, pese a ser preceptivo, en parte de los procedimientos que siguieron. Además, casi todos los proyectos que resolvieron afirmativamente adolecían de otros defectos derivados de las propias NSP.

Resumidamente, las circunstancias particulares de los proyectos cuyas licencias se aprobaron son las siguientes:

1) En sesión celebrada el 23 de enero, concedieron licencia a “Promociones Nordes SL”, para la construcción de cuatro edificios de uso residencial con un total de 173 viviendas compuestos de sótano, planta baja, dos plantas altas y planta bajo cubierta en una parcela sita en el lugar de Pumarín, en San Miguel de Reinante.

La Secretaria del Concello había emitido informe jurídico desfavorable el día 13-1-06.

Además de la problemática descrita, el proyecto adolecía de una serie de deficiencias:



3649

Al no definir la estación autónoma de saneamiento ni el enterramiento de la línea de media tensión ni la calle de acceso, así como al carecer de los servicios de saneamiento, abastecimiento de agua y suministro eléctrico, sin garantizarse su existencia en el futuro, los terrenos carecían de la condición de solar y de la posibilidad de adquirirla mediante obras accesorias o de escasa entidad.

Ausencia de fijación normativa previa de las alineaciones y rasantes.

Discrepancia de la superficie determinada con la derivada de los datos catastrales, superando los límites de edificabilidad.

Previsión de dos viales de acceso no contemplados en el planeamiento.

Ausencia de un proyecto técnico completo para la subsanación de deficiencias y aclaración de objeciones, para lo que era insuficiente el proyecto de ejecución.

El informe técnico de la Arquitecta Municipal en 21-12-05 era favorable, pese a la exigencia para la presentación del proyecto de ejecución de plano visado y firmado donde se aclare y defina la estación autónoma de saneamiento, su vertido de aguas y autorización pertinente, así como el enterramiento de una línea de media tensión con la presentación del proyecto de la compañía eléctrica

El informe jurídico de la Secretaria Municipal de 13-1-06 dictaminaba la suspensión del procedimiento de la concesión de la licencia en tanto no se subsanasen una serie de deficiencias, entre las cuales figuraban, que el proyecto definía rasantes, lo que corresponde a Estudios de Detalle, la falta de justificación de la disponibilidad y suficiencia de los servicios urbanos, como la suficiencia de caudal y potencia de redes de los servicios urbanos, fundamentalmente, de suministro de agua potable, y ello con carácter previo a la concesión de la licencia solicitada.

2) En sesión de 2 de febrero de 2006, se concedió a “Costa Barreiros Molimar SL” licencia para la construcción de una edificación de uso residencial de 51 viviendas en una parcela sita en el lugar de Viladaide, en San Cosme de Barreiros.

Ello pese a que en la misma fecha la Secretaria del Concello había emitido un informe desfavorable.

El proyecto adolecía, además de la problemática descrita, de una serie de deficiencias, algunas de las cuales derivaban de la Ordenanza de SU/ESRAE, como calificaban los terrenos sobre los que se iba a construir la edificación las NSP:

Carecían de encintado de aceras, y de red de saneamiento, careciendo de la garantía de su construcción así como del abastecimiento de agua y electricidad, por lo que las parcelas carecían de la condición de solar y de la posibilidad de adquirirla mediante obras accesorias o de escasa entidad.

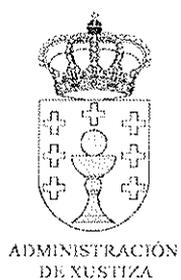
Precisaba, por ello, la previa delimitación del polígono para la determinación de los deberes de cesión, urbanización y distribución de beneficios y cargas.

Discrepancia de la superficie determinada con la derivada de los datos catastrales, superando los límites de edificabilidad.

Ausencia de un proyecto técnico completo para la subsanación de deficiencias y aclaración de objeciones, para lo que era insuficiente el proyecto de ejecución.

El informe técnico de la Arquitecta Municipal de 17-1-06 determinaba que tras la detección de defectos en los planos del proyecto, admite unos planos corregidos posteriores *sin visar*, exigía para la licencia de construcción, la entrega de un plano visado y firmado en el que se indicase la situación del sistema de depuración, así como autorización del órgano competente autorizando el vertido, así como la exigencia de la urbanización del vial de acceso para la obtención de la licencia de primera ocupación. Además señalaba una serie de correcciones que deberían realizarse en el proyecto de ejecución:

Que las puertas de evacuación de incendios deberían de abrir en sentido del recorrido de la evacuación.



Que los tabiques del bajo cubierta deberán cerrarse hasta el faldón de cubierta, para el cumplimiento de la normativa de incendios, térmica y acústica.

Que las viviendas I e H del espacio bajo cubierta, los baños acceden desde el espacio comedor no permitiéndose dicha disposición

La identificación del Arquitecto Técnico y Superior

La entrega del proyecto de telecomunicaciones.

Pese a ello, *informa favorablemente*, desconociendo que la licencia no debe concederse sobre un proyecto básico que no contenga el proyecto técnico completo exigido por el artículo 195 de la Lei 9/2002.

El informe jurídico de la Secretaria Municipal de 2-2-08 ya pone de relieve las siguientes consideraciones:

La primera solicitud de 11-10-05 con proyecto básico visado ha sido sucedida en el procedimiento, sin notificación alguna de subsanación de deficiencias o mejora de la solicitud y sin que se hubiere resuelto nada o puesto fin al procedimiento por alguno de los medios del artículo 87 de la Ley 30/92, sucedió una solicitud posterior con identidad de objeto pero diferencias de promotor y de otros detalles del proyecto, a resolver previamente.

La necesidad de la justificación en el proyecto de las circunstancias de la consideración de Suelo Urbano de la parcela o de las obras accesorias que delimiten unas parcelas legalmente divididas aptas para la edificación y que, en todo caso, cuenten con acceso por vía pública pavimentada y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, iluminación pública, en condiciones de caudal y potencia adecuados para los usos permitidos.

La cesión de terrenos destinados a viales por el propietario del terreno aparece reflejada en planos informativos del proyecto, pero no se recogía en documento alguno que garantizase la efectividad.

Concluye el informe jurídico que todas estas cuestiones han de subsanarse con carácter previo a la concesión de la licencia, disponiendo la suspensión de la tramitación, considerándose improcedente hasta la cumplimentación de lo indicado.

3) En sesión de 9 de marzo de 2006 se concedió a “Promociones A Mariña 2000 SL” licencia para la construcción de una edificación de uso residencial de 48 viviendas compuesta de planta sótano, planta baja, dos plantas altas y planta bajo cubierta, en dos fases, en una parcela sita en el lugar de Campos, San Miguel de Reinante.

Ello pese a que el informe de la Secretaria del Concello, de la misma fecha, fue desfavorable.

El proyecto adolecía, además de la problemática descrita, de una serie de deficiencias, algunas de las cuales derivaban de la Ordenanza de SU/ESRAE, como calificaban los terrenos sobre los que se iba a construir la edificación las NSP:

Carecían de encintado de aceras, y de red de saneamiento, careciendo de la garantía de su construcción así como del abastecimiento de agua y electricidad, por lo que las parcelas carecían de la condición de solar y de la posibilidad de adquirirla mediante obras accesorias o de escasa entidad.

Precisaba, por ello, la previa delimitación del polígono para la determinación de los deberes de cesión, urbanización y distribución de beneficios y cargas.

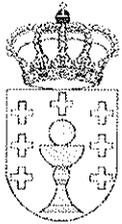
Ausencia de fijación normativa previa de las alineaciones y rasantes, además de otras deficiencias relacionadas con la altura, plazas de garaje o límites de edificabilidad.

El informe técnico de la Arquitecto Municipal de 6-3-06, favorable, clasificó la parcela como de Suelo Urbano Consolidado, pese a la exigencia de proyecto de urbanización del frente de la parcela, el visado de los planos, la eliminación de las pequeñas ventanas con frente a la fachada principal del bajo cubierta, y la documentación de la mini estación depuradora integral y la autorización del organismo correspondiente de las aguas limpias depuradas, así como la ubicación de los tendederos en los trasteros de los sótanos.

El Informe jurídico de la Secretaria Municipal de 9-3-06 consideraba la concesión de la licencia improcedente, dictaminando la pertinencia de la suspensión del procedimiento en tanto no se justificase en el proyecto el cumplimiento de los requisitos, así como la disponibilidad y suficiencia de los servicios urbanos, así como los



ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

deberes del propietario y la cesión, que no se formaliza ésta última en documento público, además señalaba que debía fijarse previamente mediante un estudio de detalle la fijación de alineaciones de la vía urbana, prevista en un ancho de doce metros, que había menor número de plazas de garaje que viviendas, y que la superficie fijada en los datos catastrales determinaba el exceso de edificabilidad proyectada.

4) En la misma fecha de 9 de marzo de 2006, se aprobó la concesión a "Carril Flores SL" de una licencia para una edificación de 44 viviendas, compuesta de sótano, planta baja, dos plantas altas y planta bajo cubierta, en una parcela sita en el lugar de Viladaide, en San Cosme de Barreiros.

Ello pese a que en la misma fecha la Secretaria municipal emitió informe desfavorable.

El proyecto adolecía, además de la problemática descrita, de una serie de deficiencias, algunas de las cuales derivaban de la Ordenanza de SU/ESRAE, como calificaban los terrenos sobre los que se iba a construir la edificación las NSP:

Carecían de encintado de aceras, y de red de saneamiento, sin garantía de su construcción así como del abastecimiento de agua y electricidad, por lo que las parcelas carecían de la condición de solar y de la posibilidad de adquirirla mediante obras accesorias o de escasa entidad. Hasta el punto de que en el proyecto se preveía la instalación de una fosa séptica para el saneamiento de las 44 viviendas, claramente insuficiente.

Precisaba, por ello, la previa delimitación del polígono para la determinación de los deberes de cesión, urbanización y distribución de beneficios y cargas.

Incumplimiento de la altura y exceso de límite de edificabilidad.

El informe técnico de la Arquitecto Municipal de 27-2-06 contenía dictamen favorable, en base a las siguientes consideraciones:

La clasificación de la parcela como Suelo Urbano Consolidado de Espacio Abierto Extensivo.

El cumplimiento de las condiciones de la normativa relativas a la edificabilidad en función de la superficie en suelo urbano, respecto de la que

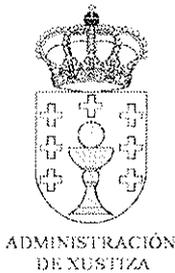
Establecía la insuficiencia del sistema de depuración de aguas residuales propuesto consistente en una fosa séptica, proponiéndose la conexión a la red municipal que se está construyendo, posponiendo condicionadamente el otorgamiento de la licencia de ocupación a la instalación de una depuradora integral en la parcela; además la urbanización del vial de acceso con todos los servicios y acabados correspondientes; y la presentación de una copia recopilatoria de los informes y planos sucesivamente presentados modificando los anteriores, proponiendo la validez de los firmados por la informante y la concesión de la licencia condicionada a que en el plazo de 30 días se entregue un ejemplar completo, corregido y visado consecuentemente.

El informe jurídico de la Secretaria del Ayuntamiento de 9-3-09 ponía de manifiesto, en primer lugar, la ausencia de formas procedimentales que ha adolecido la tramitación del expediente, en el que se han presentado planos y documentación sin formalidad alguna, en detrimento de la seguridad jurídica, en segundo lugar informe la necesidad de la justificación en el proyecto del cumplimiento de las condiciones de urbanización mediante obras accesorias necesarias para la adquisición de la condición de solar por la parcela, el acceso por vía pública pavimentada y la existencia de servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, iluminación pública en condiciones de caudal suficiente para los usos permitidos, y la garantía en documento público del deber de cesión de la titularidad de la parcela. Concluía este informe estimando la necesidad de la suspensión del procedimiento hasta el cumplimiento de las circunstancias precedentes, considerando la *concesión improcedente* mientras no se cumpliesen.

Falta de proyecto técnico completo, para la corrección de las deficiencias apuntadas, insubsanables mediante un proyecto de ejecución.

5) En la fecha de 14 de abril de 2006 la Junta de Gobierno, concedió a "Teodoro Moreda SL" licencia para la construcción de un edificio residencial con un total de 48 viviendas, en la carretera a la playa de Pasada, en San Miguel de Reinante.

Ello pese a que la Secretaria Municipal había emitido informe desfavorable el 12 de abril.



3647

La licencia se concedió sobre un proyecto básico, condicionada, entre otros aspectos, a la presentación de un proyecto de ejecución en el que deberían solventarse todas las deficiencias señaladas en el informe técnico previo, entre las que destacaban la ejecución de una estación autónoma de saneamiento y de vertido de aguas.

En febrero de 2007 el promotor presentó varios proyectos, siendo requerido por el propio Concello para que aportara el proyecto de mini estación autónoma de depuración y de urbanización de las dos calles afectadas por la parcela, poniendo de manifiesto su imposibilidad mientras no se expropiaran terrenos de titularidad privada.

En 21 de enero de 2008 el promotor estaba edificando sin haber completado las deficiencias las deficiencias apuntadas.

Además de esta problemática, de la que es reflejo que la carretera a cuyo margen se refería está a unos 300 metros del espacio natural de as Catedrales, declarado como Zona de Especial Protección dos Valores Naturais por el Decreto 72/2004, el proyecto adolecía de una serie de deficiencias:

El acceso rodado se realiza por un camino rural asfaltado de un ancho inferior a 5 metros.

La previsión de una superficie edificable de 3.209,73 metros cuadrados, superior al límite de 1.204,50 metros cuadrados.

Incumplimiento del límite de altura, al configurarse la planta bajo cubierta como una planta más.

Inadecuación al contorno preexistente de edificaciones de tipología unifamiliar aislada tradicional, una de las cuales estaba ubicada en una de las parcelas objeto del proyecto.

Insuficiencia de plazas de aparcamiento (31) para un total de 48 viviendas.

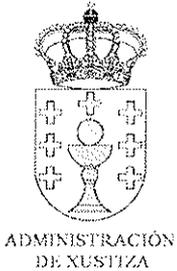
Ausencia de un proyecto técnico completo, necesario ante la imposibilidad de subsanar las deficiencias precedentes con un proyecto de ejecución.

La arquitecta municipal emitió informe técnico en 5-4-06, sobre un proyecto modificado sobre otro presentado con anterioridad del que no se había llegado a realizar informe oficial, debido a que tras revisión técnica por la propia Arquitecta y conversación con la propiedad se habían aclarado ciertos puntos que no cumplían con la normativa aplicable en lo relacionado con el parámetro de edificabilidad e interpretación sobre las características de la parcela. En este informe se precisaba la necesidad de la conclusión de la calle de acceso y su urbanización para la inicio de la ejecución, prohibiéndose la colocación de ventanas vélux con paños verticales, con el retranqueo del plaño de cornisa, entendiéndose extensivo el espacio de tendadero a los trasteros.

La Secretaria Municipal, en informe de 12-4-06, emitió un dictamen desfavorable en base a una serie de objeciones, entre las cuáles ponía de manifiesto el escrito de la Dirección Xeral de urbanismo remitido al Concello, y consideraba imprescindible que respecto de cada uno de las licencias solicitadas sobre suelo clasificado como urbano conforme a la legislación anterior a la Ley del Suelo de Galicia, se justificase en el expediente que el suelo sobre el que se pretende ubicar la construcción reúne las condiciones de solar con arreglo a lo dispuesto en la disposición Transitoria de la mencionada Ley y teniendo en cuenta que una parte de las actuaciones referidas en el presente informe y otras referidas en el informe técnico debían ser llevadas a cabo con anterioridad a la resolución sobre la concesión de la licencia de obras mayores solicitada, se estimaba procedente suspender la tramitación de la licencia, cuya concesión se informaba desfavorablemente.

6) En sesión de 4 de julio de 2006 se otorgó a la entidad "Cao Costa SL" licencia para la construcción de dos bloques de uso residencial con un total de 86 viviendas, compuestos de planta baja, dos plantas altas y bajo cubierta, así como una planta sótano en el bloque 1 y dos en el bloque 2, en una parcela en Santiago de Reinante.

Ello pese a que el informe de la Secretaria Municipal de 29 de junio dictaminó la suspensión del procedimiento para la subsanación de defectos y aportación de documentos y otros elementos de juicio necesarios para su resolución, entre los que figuraba medición certificada de la superficie de la parcela sobre la que se pretendía ejecutar.



Además de la problemática general, el proyecto adolecía de las siguientes deficiencias, derivadas incluso de la ordenanza de SU/ESAE a que estaba sometido el terreno por las NSP: Entre los defectos de los suministros de agua y electricidad y de saneamiento se preveía la evacuación de las aguas residuales mediante la conexión a dos fosas sépticas.

Incumplimiento de la edificabilidad, limitado a 2.32 metros cuadrados, cuando preveía la de 6.759,79 metros cuadrados.

Inadecuación al marco del contorno constituido por edificaciones de tipología unifamiliar aislada.

Insuficiencia del proyecto de ejecución ulterior para la subsanación de los déficits señalados.

El informe técnico de la Arquitecto Municipal de 26 de junio de 2006 contenía un dictamen favorable, en atención a las siguientes consideraciones:

La clasificación de la parcela como de Suelo Urbano Consolidado de Espacio Abierto Extensivo, en base a las mismas circunstancias relativas a la posible adquisición de la condición de solar mediante obras accesorias, acceso por vía pública (tres viales, dos de los cuales existen y están asfaltados y el tercero no está asfaltado si bien se prevé en el planeamiento como calle de 12 metros de ancho, servicios, la malla, con la especificación de un informe jurídico.

Acceso desde camino público asfaltado.

La fijación de las condiciones técnicas con una medición visada del exceso de la superficie urbana que en la certificación es menor que la estipulada en el proyecto.

Condiciones: La presentación del proyecto de urbanización de obras menores de los frentes donde se recojan los servicios urbanísticos y sus acometidas, con la autorización del Ministerio de Fomento en cuanto a las obras del frente a la N634. La presentación de la autorización del organismo correspondiente de las aguas limpias depuradas para la mini estación depuradora integral

El informe jurídico de la Secretaria Municipal de 29-6-06 dictaminaba la suspensión del procedimiento en tanto no se reflejasen en documento público los deberes de urbanización y cesión correspondientes a la propiedad, con el informe de la entidad y urbanismo a quien corresponda la tutela del dominio público, así como la aportación de medición certificada emitida por técnico competente y visada por el colegio oficial para justificar fehacientemente la superficie, en cuanto determinante de la edificabilidad.

En septiembre de 2009 las obras estaban prácticamente finalizadas, salvo en la parte posterior, sobre *suelo rústico*.

7) En la misma sesión de 4 de julio, y en la de 27 de septiembre, se otorgó a "Promoelja SL" licencia para la construcción de un edificio residencial de 71 viviendas en unos terrenos, con acceso rodado a través del Camiño de Colexios Antigos, de ancho inferior a 4 metros, en San Miguel de Reinante.

Ello pese a los informes desfavorables de la Secretaria Municipal de 5 de junio y de 25 de septiembre, respectivamente.

La licencia se otorgó condicionada a la presentación de un proyecto de ejecución en el que deberían solventarse todas las deficiencias técnicas, entre las que destacaba la ejecución de una mini estación depuradora integral para la evacuación de las aguas residuales.

El proyecto, además de la problemática citada, a ejecutar en unos terrenos incluidos por las NSP en la Ordenanza de SU/ESAE, adolecía de los siguientes defectos:

La necesidad de un estudio de detalle para su desarrollo, entre otras cuestiones la fijación de alineaciones y rasantes.

Acceso de vehículos a través de una servidumbre de paso de la parcela situada al norte.

Incumplimiento de los límites de edificabilidad en 24 de las viviendas proyectadas, fijados en 1.768 metros cuadrados, cuando preveía 5.667,64 metros cuadrados.

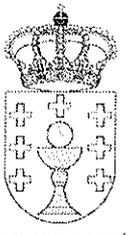
Exceso de plantas, al configurarse la planta bajo cubierta como una planta ático.

Inadecuación al contorno preexistente de edificaciones unifamiliares aisladas.

Incumplimiento de la distancia de retranqueamiento.



ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Falta de un proyecto técnico completo, al no poderse subsanar estas deficiencias a través de un proyecto de ejecución.

El informe de la Arquitecta Municipal de 21-9-06 era favorable, en base a la conceptualización e la parcela como Suelo Urbano Consolidado por las circunstancias apuntadas, acceso a dos vías, la N634 y otra perpendicular, la integración en la malla urbana, y la inexistencia de polígono, unidad de actuación, operación integral de urbanización, actuaciones de reforma interior, ni de renovación urbana. Se establecen condiciones relativas, entre otras, a la presentación del proyecto de telecomunicaciones, del proyecto de urbanización de obras menores de los frentes, y del sistema de evacuación de aguas residuales con la autorización del organismo correspondiente.

8) En la misma sesión de 4 de julio, se otorgó a la mercantil "Gescón Actuación SL" licencia para la construcción de un edificio de uso residencial, con un total de 33 viviendas, en el Camiño Real, en Santiago de Reinante

Ello pese al informe de la Secretaria del Concello de 4-7-06, en el que dictaminó la suspensión del procedimiento en tanto no se subsanaren las deficiencias técnicas y en tanto no se aclarara tramitación de la demolición de una construcción existente en la parcela sobre la que se pretendía ejecutar.

Además de la problemática general, el proyecto incluido por las NSP en la Ordenanza SU/ESAE, adolecía de la siguientes deficiencias:

Inadecuación de la solución de la ampliación del camino rural asfaltado, de una anchura de 3 metros, de acceso a la edificación, sin una solución coordinada con las titulares de las parcelas adyacentes.

Incumplimiento de la edificabilidad máxima fijada en 893,27 metros cuadrados, cuando preveía la de 2.767,3 metros cuadrados.

Inadecuación al contorno preexistente de edificaciones de tipología unifamiliar aislada.

Falta de un proyecto técnico completo, al no poder subsanarse estas deficiencias con un proyecto de ejecución.

El informe técnico de la Arquitecto Municipal de 3-7-06 contiene dictamen favorable, en base a las siguientes consideraciones:

Clasificación de la parcela como Suelo Urbano Consolidado de Espacio Abierto Extensivo, en función de las mismas circunstancias apuntadas, en las que precisaba que los servicios no se encuentran en sección suficiente, siendo necesario realizar un proyecto de urbanización de las calles a las que da acceso la parcela, en las que alude que no poseen aceras ni la iluminación pública es correcta, *llegando a reconocer en el informe técnico que aun cuando no pueda considerarse "solar" por definición posee configuración suficiente en su entorno que no impide que pueda se considerada "suelo urbano consolidado"*.

Acceso desde camino público asfaltado.

Parte de Suelo Rústico

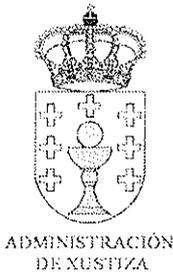
Se establecía que las instalaciones de conexión a la red de alcantarillado era correcta sin necesidad de ninguna autorización preceptiva, y que en la memoria se había omitido cualquier proyecto de demolición de las obras existentes.

El informe jurídico de la Secretaria Municipal de 4-7-06, además de detectar la ausencia de visado y de diligencia de entrada de documentación sustitutiva de otra que se fue aportando sucesivamente, proponía la suspensión del procedimiento en tanto no se reflejen en el proyecto los deberes de urbanización y de cesión de la titularidad, así como la previa o simultánea aprobación del proyecto de demolición de las edificaciones actualmente existentes en la parcela.

En 22-8-06 se presentó el proyecto de ejecución, de urbanización y demolición de las edificaciones existentes, autorizado por el Alcalde en 30-9-06

En 21 de septiembre de 2009 la obra estaba prácticamente finalizada, a excepción de la parte posterior de la parcela, que invadía *suelo rústico*.

9) En la misma sesión de 4 julio se otorgó a "Teodoro Moreda SL" licencia para la construcción de dos bloques de edificios para uso residencial con un total de 76 viviendas, en una parcela sita al lado de la carretera de la playa de Pasada, en San Miguel de Reinante.



3650

Ello pese a que el informe de la Secretaria Municipal de 29 de junio dictaminó la suspensión del expediente para la presentación de proyecto y subsanación de deficiencias técnicas antes de su aprobación.

En fecha 4 de septiembre de 2007, el Concello notificó al promotor que debería presentar un proyecto de ejecución correspondiente al proyecto básico aprobado, rechazando la modificación presentada, pese a lo cual el promotor emprendió la obra sin subsanar este defecto.

Además de la problemática general anteriormente descrita, el proyecto a ejecutar en terrenos sometidos por las NSP a la Ordenanza de SU/ESAE, presentaba las siguientes deficiencias: La fijación de alineaciones y rasantes, a determinar mediante Estudio de Detalle, insuficiencia de plazas de garaje, e inclusión en la memoria de una piscina y un local social no previstos en los planos.

Existencia de una construcción en la parcela.

Incumplimiento de la edificabilidad máxima, fijada en 1.616,50 metros cuadrados, cuando preveía la construcción de 4.702,04 metros cuadrados.

Configuración de la planta bajo cubierta como una planta más, con plano vertical, incumpliendo el límite de alturas.

Inadecuación al contorno preexistente de viviendas unifamiliares aisladas tradicionales.

Incumplimiento de la normativa de habitabilidad y contra incendios.

Necesidad de un proyecto técnico completo, al no ser subsanables tales deficiencias mediante un proyecto de ejecución.

El informe técnico de la Arquitecto Municipal de 23-7-06 era favorable, en base a la clasificación de la parcela como Suelo Urbano Consolidado, al poder adquirir la condición de solar con obras accesorias, al tener acceso por vía pública existente y proyectada en el planeamiento, servicios urbanos de abastecimiento en proyecto de evacuación de aguas pluviales ídem que los posteriores. Se estimaba que no se exigía un Estudio de Detalle ni un Plan de Reforma Interior pese a la existencia de una parcela que se encontraba fuera de ordenación incapaz de ser edificada. Establecía que existen cuatro viviendas por plana que no poseen tendadero, siendo necesario adaptar los espacios dedicados a trasteros, así como el proyecto de una puerta de acceso al exterior desde la planta sótano destinada a garaje en prevención de incendios. Establecía la necesidad de presentar el proyecto de telecomunicaciones, el plano de emplazamiento y el de la depuradora visados, proyecto de urbanización de obras menores de los frentes para los servicios urbanísticos, el proyecto y la documentación de la estación depuradora, y la prohibición de ventanas verticales en el plano de fachada.

El informe jurídico de la Secretaria Municipal de 29-6-06 detectaba la sustitución de documentación de planos sin visar que substituyó a otra visada sin constancia de requerimientos para la sustitución, así como la ausencia del reflejo en el proyecto de documentos que garantizasen la efectividad de los deberes de los propietarios de completar la urbanización, conectar con las redes de servicios y viarias existentes y cesión gratuita. De ahí que se dictaminaba la suspensión del procedimiento hasta la subsanación.

10) En la misma sesión de 4 de julio se otorgó a la mercantil "Coprori SL" licencia para la construcción de una edificación de uso residencial con un total de 30 viviendas, en unos terrenos que lindan con la carretera N-634, en San Miguel de Reinante (Camiño Real).

Ello pese a que el informe de la Secretaria Municipal de 26 de junio dictaminó la suspensión del expediente hasta la subsanación de las deficiencias detectadas.

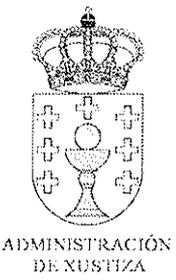
Y pese a que la misma Arquitecta Municipal informó desfavorablemente al proyecto de ejecución, el Alcalde autorizó el 12 de abril de 2007 el inicio de la ejecución de las obras.

El proyecto a ejecutar en suelo incluido por las NSP en la Ordenanza de SU/ESAE, adolecía de las siguientes deficiencias:

Inutilidad del saneamiento proyectado debido a la incapacidad de la depuradora municipal.

La urbanización integral del contorno.

Incumplimiento de la edificabilidad máxima de 850,55 metros cuadrados, cuando la construcción prevista alcanzaba 2.542,18 metros cuadrados.



Inadecuación al contorno preexistente de edificaciones de tipología unifamiliar aislada de carácter tradicional.
 Incumplimiento del retranqueamiento en la planta sótano, de los tendederos previstos e insuficiencia de plazas de garaje.
 Quebranto de la separación mínima con relación a la vivienda aislada de la parcela que linda al oeste, de la pendiente de la cubierta en su tramo final, de la altura de salientes de los vuelos y de la distancia vertical entre las superficies superior e inferior de cada planta.
 Insuficiencia del proyecto básico y falta de un proyecto técnico completo para la subsanación de todas estas deficiencias.

El informe técnico de la Arquitecto Municipal de 14-6-06 contenía una conclusión favorable, en base a la clasificación de la parcela como de Suelo Urbano Consolidado, por la posible adquisición de la condición de solar mediante obras accesorias, por su acceso a tres calles de planeamiento, una de las cuales es la N-634, con servicios urbanos de abastecimiento, evacuación con una estación autónoma y suministro de energía, previo proyecto de urbanización de obras accesorias, al carecer en la actualidad de aceras e iluminación pública correcta, su inclusión en la malla urbana y la inexistencia de polígono, unidad de actuación ni necesidad de operación integral de urbanización. Ello pese a que el sótano proyectado no respeta los retranqueos frontales ni laterales, a que no se diseña ningún elemento de protección visual de los tendederos de las terrazas del frente, a que en el sótano no se proyectan el mismo número de plazas de garaje que de viviendas, y a que no constan rematados los servicios urbanísticos de las calles de acceso ni su proyecto, ni el plano visado de la estación de saneamiento, su vertido y la autorización pertinente.

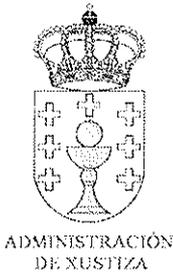
El informe jurídico de la Secretaria Municipal concluía con la suspensión de la tramitación del procedimiento para la licencia cuya concesión considera impertinente mientras no se subsanasen los defectos relativos a los incumplimientos legales en cuanto al número de plazas de garaje, normativa de habitabilidad o servicios urbanísticos, y de cesión de la entidad titular de la parcela.

11) En sesión de 2 de agosto se aprobó la licencia a “Promociones Silvino SL” para la construcción de un edificio de uso residencial con un total de 47 viviendas con una planta sótano, baja, dos altas y bajo cubierta, en Santiago de Reinante, pese al informe de improcedencia de la Secretaria Municipal.

Las deficiencias precedentes se concretaban, con relación a esta parcela, en los siguientes puntos, entre otros: su acceso se hacía por un camino rural asfaltado de entre 4 y 6 metros de ancho, sus características permitían una edificabilidad máxima de 1.00 m2 frente a 1.86 otorgado, con una evidente discordancia con el contorno preexistente de edificaciones de tipología unifamiliar aislada, excede en una planta el número de alturas permitido por las NS, sin respetar las distancias mínimas (de 4 y 5 metros respectivamente) de las NSP con las otras construcciones (igual a su altura), excediendo la pendiente de la cubierta (limitada al 60% en las NSP) fijada entre el 43 y el 88 %, sin llegar al número de aparcamientos fijados en las NSP, con las escaleras y el ascensor incumpliendo la normativa de incendios, sin adecuar las distancias permitidas de las plazas del garaje a la salida, excediendo la superficie los límites para formar un solo sector de incendios, y con menor número de trasteros que viviendas, y sin prever la demolición de una edificación existente en la parcela.

El informe técnico de la Arquitecto Municipal de 5-6-06 contenía un dictamen favorable en base a las siguientes consideraciones:

- La calificación de la parcela como de Suelo Urbano de Espacio Abierto Extensivo.
- La determinación del cumplimiento de la normativa, en cuyo apartado se recoge la presentación de una medición firmada y visada por técnico y colegio aclaratoria de la discrepancia de las superficies del proyecto y de las escrituras.
- La constatación de tres viales, sin la exigencia del Ministerio de Fomento al proponerse el acceso por uno de los dos distintos de la N634.
- Cumplimiento del sistema de abastecimiento de agua potable y del de la energía eléctrica.
- Señalaba como observaciones el incumplimiento de ciertas normativas de obligado cumplimiento, que establece que no alteraría el volumen, que enumera para que se tengan en cuenta en el proyecto de ejecución:
 - Número de plazas de garaje proyectado inferior a cada vivienda



3652

Las escaleras proyectadas de evacuación ascendente del garaje deberán poseer vestíbulos previos en el acceso a garaje.

El ascensor deberá tener también vestíbulo previo en el acceso a garaje.

Desde el punto más alejado del garaje no podrá haber más de 35 metros hasta la salida de planta ni más de 25 cuando existe más de una salida, hasta el punto donde coincidan ambos recorridos, debiendo proponerse una nueva salida o replantear el garaje.

Como las plantas baja, primera y segunda constituyen un solo sector de incendios, no cumplen la superficie máxima permitida para formar un solo sector,

Ausencia de tendedero en la vivienda, insuplible por el número de trasteros inferior al número de viviendas.

Como condiciones establece la exigencia de, entre otras, la aportación de un plano visado y firmado sobre la estación autónoma de saneamiento, su vertido de aguas y autorización, el remate de las calles de acceso y de todos los servicios urbanísticos con los proyectos de urbanización de las tres calles, y la ausencia de un proyecto y de la autorización de demolición de la edificación existente, así como planos sin visar.

Contradictoriamente, después de informar favorablemente, puso una nota que reza: "puesto que los aspectos detectados de no cumplimiento de normativas sectoriales son abundantes se recomienda dar un plazo corto de tiempo para enmendarlos, de forma que de no entregar dicha documentación en plazo la licencia sea nula, lo que supuso una *valoración jurídica que reseñada para justificar su informe, que corresponde nitidamente al informe jurídico.*

El informe jurídico de la Secretaria de 26-6-10 dictaminó la suspensión del expediente hasta la subsanación de los defectos que relata en el mismo, resultando improcedente de no hacerse. Detectó las anomalías procedimentales relativas a la constancia informal, sin regularización procedimental, de documentación sin visar sustitutiva de otra visada, en detrimento de la seguridad jurídica.

La falta de reflejo y garantía en documento público de los deberes de urbanización y cesión de la titularidad de la parcela.

12) En 2 de agosto, se aprobó la licencia a favor del proyecto presentado por "Plaza Garden SL" para la construcción de una edificación para uso residencial con un total de 67 viviendas en un bloque compuesto de planta sótano, planta baja, dos plantas altas y planta bajo cubierta en San Miguel de Reinante (Camiño Real). Pese al informa de la Secretaria Municipal.

Además de las deficiencias generales en cuanto a la calificación del suelo, el proyecto presentaba las siguientes infracciones:

La edificabilidad prevista de 3.346,70 metros cuadrados pese a la limitación de 2.984,25 metros.

La adaptación al ambiente de esta tipología de edificación prevista.

La previsión de una planta más de las permitidas por las NSP

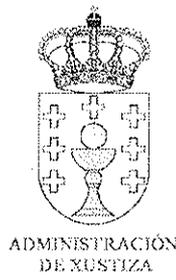
El informe de la Arquitecta Municipal de 1-8-06 dictaminaba favorablemente, en base a la consideración de la parcela como Suelo Urbano Consolidado por las mismas razones del apartado siguiente

El informe de la Secretaria Municipal de 2-8-06 es idéntico al de la siguiente.

Iniciada la construcción, ha sido objeto de paralización.

13) En la misma sesión se aprobó la licencia a favor del proyecto presentado por "Inversiones Porlamar SL", para la construcción de una edificación para uso residencial con un total de 73 viviendas en un bloque compuesto de dos plantas de sótano, planta baja, planta primera, segunda y bajo cubierta, en San Miguel de Reinante (Camiño Real).

La parcela sobre la que se iba a asentar limita con un camino deficientemente pavimentado de unos 3 metros de ancho al que dan frente parcelas carentes de edificación y alguna vivienda unifamiliar aislada y por el sur con la N-634



El exceso en la edificabilidad, de 3.761,30 metros, sobre la limitada en la ordenanza ESAE de 3.100,25 metros.
 La falta de adaptación al marco de viviendas aisladas unifamiliares.
 El exceso en las plantas previstas y en la pendiente.

El informe técnico de la Arquitecto Municipal de 1-8-06 dictaminó favorablemente al proyecto, en base a la clasificación de la parcela como Suelo Urbano Consolidado, al reunir la condición de solar con obras accesorias, acceso por vía pública (dos calles de planeamiento una de las cuales es la N-634), servicios urbanos de abastecimiento y evacuación con un proyecto de urbanización, a su inclusión en la malla urbana de la red de calles sobre las que se ha desarrollado el núcleo urbano de San Miguel, su exclusión de un polígono o unidad de actuación ni requerir ninguna operación integral de urbanización, ni la necesidad de actuaciones de reforma interior o de renovación urbana. Acceso por Camiño Real.

Además de requerir la urbanización del frente que da a la N-634, con la autorización del Ministerio de Fomento, establece la exigencia de la autorización del organismo de las aguas limpias depuradas y la documentación de la mini estación depuradora integral, así como la prohibición de ninguna ventana vertical en fachada del bajo cubierta.

El informe jurídico de la Secretaria Municipal de 2-8-06 propuso la suspensión del procedimiento hasta la subsanación de cuestiones relativas a la ausencia en el proyecto de la garantía del cumplimiento de los deberes de urbanización de la titularidad de la parcela, relativos a la conexión con las redes de servicios y viaria existentes, así como de la formalización en documento público de la cesión, previo informe de la entidad u organismo a quien corresponda la tutela del dominio público que, en su caso, resulte afectado.

14) En la misma fecha se aprobó la licencia del proyecto presentado por la entidad "Jardín Lugo SL" para la construcción de una edificación para uso residencial con un total de 160 viviendas distribuidas en 10 bloques compuestos de dos plantas sótano, planta baja, dos plantas altas y bajo cubierta lindante con la N-634, a la altura de su punto kilométrico 568, en San Cosme.

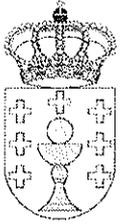
Las edificaciones incumplían las siguientes determinaciones:
 El límite de edificabilidad, de 3.982,81 metros cuadrados, para prever la construcción de 8.983,05 metros cuadrados.
 La adaptación al ambiente constituido por construcciones aisladas unifamiliares.
 La invasión del suelo rústico en 8 metros a lo largo de toda la longitud de las cinco edificaciones.

Por cuyo motivo recayó resolución del director de la agencia de Protección de la Legalidad Urbanística en 17-6-08, confirmada en 3-9-08.
 El retranqueo mínimo de 8 metros en frontal y 6 en lateral determinado pro las NSP

El informe técnico de la Arquitecto Municipal de 3-6-06 contenía dictamen favorable, en base a las siguientes consideraciones:
 Clasificación de la parcela como Suelo Urbano Consolidado de Espacio Abierto Extensivo, en atención a la posible adquisición de la condición de solar mediante obras accesorias, su acceso por dos calles de planeamiento, una la N634, poseedoras de servicios de abastecimiento y saneamiento y suministro de energía eléctrica los cuales, por no estar en sección suficiente ni en el frente de la parcela, ni poseer las vías aceras ni iluminación pública "correcta", habrán de reflejarse en un proyecto de urbanización.
 Cumplimiento de la normativa de Parcela mínima de 1.500 meros, fijarse en 9.387 metros cuadrados después de excluir la superficie afectada por los viales y la parte clasificada como Suelo Rústico de Protección Ordinaria.
 El establecimiento de condiciones relativas a la necesidad de la presentación del proyecto de urbanización de obras ordinarias, con la previa autorización del Ministerio de Fomento para el frente a la N634, y la presentación de los planos visados y firmados.



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

3654

El informe jurídico de la Secretaria Municipal de 2-8-06 detectaba el defecto formal de la falta de acreditación de la representación de la entidad promotora y proponía la suspensión del expediente administrativo en tanto no se reflejen y garanticen en documento público los deberes de urbanización y de cesión de la titularidad de la parcela.

15) En la misma fecha se acordó licencia de obras a "Promoelja SL" para la construcción de una edificación para uso residencial con un total de 19 viviendas, compuesta de planta sótano, baja, dos plantas altas y una planta bajo cubierta, en Camino Real-Santiago de Reinante.

Ello pese al informe de la Secretaria Municipal de 2 de agosto, en el que se proponía la suspensión del procedimiento para la subsanación de deficiencias y aportación de documentos u otros elementos de juicio necesarios para la resolución.

Además de la ausencia de malla urbana con carácter general, los deficiencias de la ejecución de la construcción, hasta el punto de que en 15 de mayo de 2008 estaba sin iniciar, conservando las características de una parcela de geometría irregular que limita con parcelas rústicas y por un camino de escasa pavimentación:

Incumplimiento de la superficie mínima de edificabilidad fijado en la SU/ESAE de las NSP, al estar situados 1.033 metros cuadrados en el calificado como suelo urbano y 591 en suelo rústico.

Incumplimiento de la edificabilidad máxima permitida de 484 m en lugar de los 1.050 previstos en el proyecto.

Incumplimiento del retrancamiento frontal del edificio de 8 metros y de los laterales de 6 metros, previstos en las mismas NSP.

Inadecuación ambiental respecto de las viviendas unifamiliares del contorno.

El informe técnico de la Arquitecta Municipal de 31-7-06 contiene dictamen favorable, en base a las siguientes consideraciones:

Clasificación de la parcela como Suelo Urbano Consolidado de Espacio Abierto Extensivo, en función de las mismas circunstancias anteriormente apuntadas, con las precisiones relativas a las redes existentes en la vía, de abastecimiento de aguas en proyecto de ampliación de caudal, de evacuación de aguas residuales también en proyecto de conexión a la red existente, realizada recientemente y que conecta el núcleo de Reinante con la Depuradora de la zona de La Malata (zona de las playas), y la remisión a la compañía suministradora la de energía eléctrica.

Acceso desde camino público asfaltado.

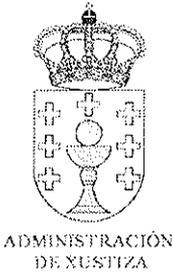
Establecía como condiciones, además de otras, la presentación del proyecto de urbanización de las obras ordinarias de conexión con los servicios generales, de titularidad municipal.

El informe jurídico de la Secretaria Municipal de 2-8-06, aparte del defecto procedimental de la incorporación al expediente de gran cantidad de documentación sustitutiva de otra previamente aportada, sin constancia del registro de entrada de documentos al Concello, proponía la suspensión del procedimiento de concesión hasta que no se reflejen en el proyecto los deberes del promotor de completar la urbanización mediante las obras accesorias de conexión a las redes existentes (salvo la cesión, que figura en el proyecto, pero no en documento público), y la *discrepancia* entre el saneamiento propuesto en el proyecto mediante una fosa séptica y el informe técnico referente a la existencia de una red de saneamiento municipal accesible mediante obras accesorias, por lo que debía aclararse la contradicción y procederse a la evaluación de la suficiencia e idoneidad de la instalación propuesta consistente en una fosa séptica.

16) En la misma fecha se acordó la concesión de licencia de obras a Teodoro Moreda SL" para la construcción de una edificación para uso residencial de un total de 28 viviendas en una parcela sita en Camino Real, San Miguel de Reinante.

Ello pese al informe de la Secretaria Municipal del día 2 precedente, en el que dictaminó la suspensión del procedimiento para la subsanación de deficiencias y aportación de documentos u otros elementos de juicio necesarios.

Además de las deficiencias generales relativa al suelo, de las que son reflejo que la red de saneamiento construida posteriormente no pasa al pie de la parcela, sino a 60 metros de ésta,



proponiendo el proyecto una mini estación depuradora y que el suministro de agua potable estaba colapsado, además de la práctica ausencia de elementos urbanizadores, como la anchura inferior a 4 metros del camino rural asfaltado de acceso, el proyecto adolecía de las siguientes deficiencias:

- Insuficiencia de la superficie de la parcela -1.475,83 metros cuadrados- para la edificación - 1.500 metros cuadrados-
- Inadecuación ambiental con las edificaciones aisladas del contorno.
- Indefinición de la existencia de otras construcciones, a demoler, insuficiencia de plazas de aparcamiento por vivienda, y ausencia de elaboración de un proyecto técnico completo para planificar lo que excedía de un mero complemento.

La Arquitecta Municipal en fecha 19-7-06 emitió informe técnico favorable, al estimar la parcela como Suelo Urbano Consolidado (pese a que recoge en el mismo informe que los servicios urbano de abastecimiento es un proyecto en fase de desarrollo, y que la evacuación de aguas pluviales se realizará mediante una estación autónoma con vertido depurado, y la suministración de energía está garantizada por la compañía correspondiente, pendientes de todos modos de un proyecto de urbanización al no encontrarse estos servicios en sección suficiente en la parcela del frente. El informe establecía como condiciones, además de unas circunstancias formales, la necesidad de la presentación de la documentación y los planos de la depuradora visados, así como la presentación de proyecto de urbanización de obras menores del frente de la parcela, así como la documentación de la mini estación depuradora y la autorización del organismo correspondiente de las aguas limpias depuradas.

El informe jurídico de 2-8-06 de la Secretaria Municipal contenía objeciones formales, como la ausencia de la acreditación del poder, la aportación de documentación complementaria sustitutiva de la anterior sin visar y sin resoluciones de trámite en el procedimiento, *la necesidad de aclarar si hay edificaciones en el interior de la parcela cuyo mantenimiento impediría la ejecución de las obras proyectadas*, cuya demolición precisaría igualmente la concesión de licencia, la necesidad de concretar la superficie y descripción de la parcela, en la medida en que es determinante de las condiciones urbanísticas aplicables, particularmente el aprovechamiento determinado por la aplicación del índice de edificabilidad correspondiente al tipo de suelo de que se trate, falta de la garantía del cumplimiento de los deberes de urbanización y cesión, que ni aparecen reflejados en el proyecto. Todo ello impide, al entender de la Secretaria en dicho informe la concesión, procediendo a suspensión del procedimiento para la subsanación de estas deficiencias.

En 15-5-08 no se había iniciado la edificación.

17) En la misma fecha de 2 de agosto se otorgó la concesión de licencia de obras a "Herjolufur SL" para la construcción de una edificación para uso residencial de 27 viviendas, compuesta de planta sótano, baja, dos plantas altas y bajo cubierta al lado de la carretera de acceso al campo de fútbol de San Miguel de Reinante.

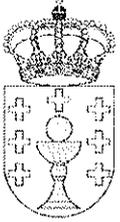
Ello pese a que el informe de la Secretaria Municipal del día 2 precedente, en el que dictaminó la suspensión del procedimiento para la subsanación de deficiencias y aportación de documentos y otros elementos de juicio necesarios.

Además de la ausencia absoluta de servicios, de lo que se manifiesta que la red de saneamiento no pasaba al pié de la parcela y que la red de abastecimiento de agua y electricidad era insuficiente, constituyendo el acceso un camino rural asfaltado con una anchura de 4 metros sin aceras, el proyecto adolecía de las siguientes deficiencias:

- Insuficiencia de la superficie de la parcela -1.273 metros cuadrados, deducidos los correspondientes al vial de planeamiento- para la edificabilidad -1.500 metros cuadrados fijados en la Ordenanza de ejecución ESAE de las NSPM
- Insuficiencia de la edificabilidad máxima permitida en la misma normativa -636,50 metros- en lugar de los 1.505,50 previstos.
- Adecuación al contorno persistente de edificaciones de tipología unifamiliar aislada.
- Ausencia de un proyecto técnico auténtico de subsanación de las deficiencias precedentes.



ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

En 24 de junio de 2008 estaba medianamente construido.

El informe técnico de 31-7-06 de la Arquitecta Municipal era favorable. Catalogaba la parcela como Suelo Urbano Consolidado por reunir diversas características, entre las cuales figura la posesión de servicios urbanos de abastecimiento, pese a que en el mismo informe determinaba que es un proyecto en fase de desarrollo, proyecto de una estación autónoma con vertido depurado para evacuación de aguas pluviales, y suministro de energía garantizado por la compañía suministradora correspondiente, *servicios todos existentes* en la calle a la que da frente la parcela, exigiéndose en el mismo informe, debido a que dichos servicios no se encuentran en sección suficiente para dicho suministro de viviendas, proyecto de urbanización donde se especifiquen las obras accesorias para garantizar la condición de solar, así como el grado de urbanización de la calle existente, que no posee aceras ni iluminación pública "correcta". Se informaba favorablemente con la exigencia de la presentación de planos, incluyendo el de la depuradora, no visados, así como proyecto de urbanización de obras menores del frente de la parcela, donde se recojan todos los servicios urbanísticos y sus acometidas, así como la previa autorización del organismo correspondiente de las aguas limpias depuradas en una mini estación depuradora integral.

El informe jurídico de 2-8-06 detectaba la presencia de mucha documentación sin visar sustitutiva de la anterior, necesidad de aclarar la superficie y descripción de la parcela, determinantes para el control del cumplimiento de las condiciones urbanísticas aplicables, concretamente para la determinación del aprovechamiento susceptible de apropiación que se fija mediante la aplicación del índice de edificabilidad correspondiente al tipo de Suelo, así como la ausencia de reflejo en el proyecto de los deberes de completar la urbanización por el propietario. Por todo ello proponía la suspensión del procedimiento de concesión de la licencia en tanto no se subsanen estos defectos.

18) En la misma fecha de 2 de agosto de 2006, se otorgó la licencia a "Enfoscadota Gallega SL" para la construcción de una edificación de uso residencial de 47 viviendas en un bloque compuesto de planta sótano, baja, dos altas y bajo cubierta en Santiago de Reinante. Ello pese a que el informe de la Secretaria Municipal del día 2 precedente, en el que dictaminó la suspensión del procedimiento para la subsanación de deficiencias y aportación de documentos y otros elementos de juicio necesarios.

La inaplicación de las disposiciones del suelo anteriormente apuntadas, se concretaban en que si bien la red de abastecimiento pasaba al pié de la parcela por su lindero oeste, no había red de saneamiento hasta la depuradora más próxima sita a un kilómetro, de clara insuficiencia para la multiplicación de habitantes que iba a suponer, limitando con una edificación tradicional y con un camino mal pavimentado que da acceso a viviendas unifamiliares circundantes.

Además, el proyecto adolecía de las siguientes deficiencias:

Incumplimiento de la edificabilidad máxima permitida en la ESAE de aplicación de las NSP de 787,27 metros, cuando el proyecto preveía 2.855 metros, para lo que no se computaba, indebidamente, la superficie del bajo cubierta.

Inadecuación al contorno existente de edificaciones de tipología unifamiliar aislada.

Carencia de un proyecto de demolición de la edificación existente en la parcela.

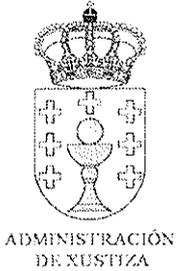
Inclusión de la planta bajo cubierta pese a la verticalidad de sus ventanas.

Ausencia de un proyecto técnico auténtico de subsanación de las deficiencias precedentes.

En junio de 2008 no se había iniciado la construcción.

El informe técnico de la Arquitecta Municipal de 17-7-06 contenía dictamen favorable, en base a las siguientes consideraciones:

La clasificación de la parcela como Suelo Urbano Consolidado, en atención a la posible adquisición de la condición de solar mediante obras accesorias, acceso por vía pública, servicios urbanos de abastecimiento, si bien está en fase de desarrollo el proyecto de ampliación de caudal, evacuación de aguas residuales conectada a depuradora en funcionamiento a 20 metros de la parcela a conectar por uno de los viales existentes, y la remisión



3657

a la garantía de la empresa suministradora de energía eléctrica. Todos estos servicios se encuentran hoy, dice la arquitecta en calles perimetrales o cercanas, de tal forma que es necesario un proyecto de urbanización donde se especifiquen las obras accesorias necesarias así como las de las calles, que carecen de aceras y de iluminación pública "correcta". Reconoce, sin embargo, que la zona libre reservada en planeamiento como tal no se ajusta a los parámetros de la nueva ley.

El cumplimiento de la normativa, en especial a lo atinente al acceso rodado, al abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales y al suministro de energía eléctrica a garantizar por la compañía eléctrica correspondiente.

Establecimiento de condiciones relativas a la presentación del proyecto de urbanización de obras menores de los servicios urbanísticos, el visado de planos presentados sin dicho requisito, la prohibición de las vélux verticales en el bajo cubierta y la demolición con licencia de la edificación existente.

El informe jurídico de la Secretaria Municipal de 2-8-06 ponía de manifiesto trabas formales como la falta de acreditación de la representación de la entidad promotora, la unión de la memoria y planos sin visar en el curso del expediente sin ningún tipo de requerimiento o resolución formal, proponiendo la suspensión del procedimiento en tanto no se reflejasen en el proyecto y no se garantizasen en documento público los deberes de urbanización y cesión de la titular de la parcela.

19) En la misma fecha de 2 de agosto, se otorgó licencia a Marcelino Brindis Vázquez Días para la construcción de una edificación para uso residencial con un total de 64 viviendas en un bloque compuesto de planta sótano, baja, dos altas y bajo cubierta en Camiño Real, en San Miguel de Reinante.

Ello pese a que el informa la Secretaria Municipal del día 2 precedente, en el que dictaminó la suspensión del procedimiento para la subsanación de deficiencias y aportación de documentos y otros elementos de juicio necesarios.

Las características del suelo sobre el que se asentaba la parcela, con las características predichas, se concretaban, entre otras, en que limitaba con un camino de una anchura de 3 metros, sin aceras ni red eléctrica de iluminación pública, con la carretera N-634, con una parcela cubierta de vegetación y con otra con una edificación en construcción, y en las circunstancias relativas a las redes de saneamiento y de abastecimiento que, si bien pasan al pie de la parcela, carecen de capacidad suficiente para el servicio que exigiría la multiplicación de usuarios, así como la ausencia de red de suministro de energía eléctrica.

Además, el proyecto adolecía de las siguientes deficiencias:

Incumplimiento de la edificabilidad de 2.683,02 metros a tenor de la Ordenanza ESAE de ejecución de las NSP, al fijar 2.794,44 metros cuadrados sin computar el bajo cubierta.

Inadecuación con el contorno preexistente de edificaciones de tipología familiar aislada.

Inclusión de la planta bajo cubierta pese a la verticalidad de sus ventanas.

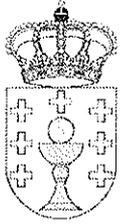
Ausencia de un proyecto técnico auténtico de subsanación de las deficiencias precedentes.

El informe técnico de la Arquitecto municipal de 29-6-06 dictaminaba favorablemente, en base a la consideración de la parcela como Suelo Urbano, con acceso por dos calles, una de las cuales es la N-634, por la existencia de servicios urbanos de abastecimiento *proyecto en fase de desarrollo*, proyecto de una estación autónoma con vertido depurado de evacuación de aguas pluviales, y suministro de energía eléctrica garantizado por la compañía correspondiente, servicios existentes en la calle que da frente la parcela, que por no encontrarse en sección suficiente requieren un proyecto de urbanización, al no poseer, por ejemplo, ambas calles una iluminación pública "correcta". Establecía condiciones y entre otras, el proyecto de urbanización de las obras menores, la autorización del ministerio de Fomento, la autorización del organismo correspondiente de las aguas limpias depuradas y la documentación relativa a la instalación de la depuradora, y la imposibilidad de ventanas verticales en el plano de fachada del bajo cubierta.

El informe jurídico de la Secretaria del Ayuntamiento de 2-8-06 proponía la suspensión del procedimiento en tanto no se subsanasen deficiencias relativas a la falta de acreditación de los deberes



ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

de urbanización y conexión con las redes de servicios y viaria existentes, así como los de cesión de terrenos destinados a viales fuera de las alineaciones establecidas en el planeamiento.

20) En la misma fecha de 2 de agosto de 2006 se otorgó a "Construcciones Os Molineros SL" licencia para la construcción de dos bloques para 64 viviendas de uso residencial distribuidas en una planta sótano común a ambos bloques, planta baja, dos plantas altas y planta bajo cubierta, en una parcela sita en Remior, San Cosme de Barreiros, en el ámbito de la SU/ESP AE.

Ello pese a que el informa la Secretaria Municipal del día 2 precedente, en el que dictaminó la suspensión del procedimiento para la subsanación de deficiencias y aportación de documentos y otros elementos de juicio necesarios.

La clasificación del suelo, anteriormente explicada, venía determinada por su ubicación a 200 metros de la playa y limitada por parcelas con edificaciones unifamiliares aisladas y por una carretera de 7 metros de ancho, careciendo de una red de saneamiento, de abastecimiento de aguas y de suministro eléctrico.

Además el proyecto adolecía de las siguientes deficiencias:

Incumplimiento del límite de edificabilidad de la superficie de la parcela -2.994,20 metros cuadrados, deducida la superficie destinada a viales de cesión obligatorias-, al fijar una edificabilidad de 3.002,40 metros cuadrados sin contar con la del bajo cubierta.

Incumplimiento del límite del retranqueo.

Exceso del límite de alturas máximas (3 plantas y 10,20 metros) al alcanzar el bajo cubierta la definición de ático, como una planta tipo.

Inadecuación al marco del contorno formado por viviendas unifamiliares aisladas.

Falta de elaboración de un proyecto técnico completo subsanador de unas deficiencias incorregibles por un proyecto de ejecución.

El informe técnico de la Arquitecta Municipal de 17-7-06 lo consideró suelo urbano y, pese a dictaminar la necesidad de presentar proyecto de urbanización de obras ordinarias del frente de la parcela donde se recojan todos los servicios urbanísticos y sus acometidas para conceder la licencia del proyecto de ejecución y el proyecto de urbanización de la zona interior, y pese a la presentación de planos sin visar correspondientes a cambios realizados para adaptación a las normativa vigente referente a los bajo cubiertas, remitida al proyecto de ejecución, informa favorablemente.

El informe jurídico de la Secretaria Municipal de 2-8-06 dictaminaba que todas las condiciones puestas por el informe técnico son susceptibles de su complemento posteriormente. Sin embargo ponía los siguientes reparos:

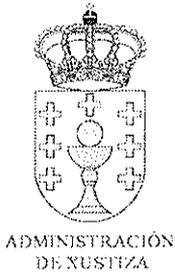
La consideración de suelo urbano consolidado conlleva que debiera aparecer reflejado en el proyecto (artículo 40 del Reglamento de Disciplina Urbanística RD 3288/78) o documentalmente la garantía del deber del dueño del suelo urbano de completar la urbanización y conectar con las redes de servicios y viaria existentes, con la cesión gratuita al municipio de los terrenos destinados a viajes fuera de las alineaciones establecidas en el planeamiento, debiendo hacerse esta subsanación antes de la concesión de esta licencia de obras mayores.

La misma exigencia debe tener la aportación de medición certificada emitida por técnico competente y visada para justificar la superficie de la parcela (Artículo 194 Ley 9/2002).

En 25-6-08 estaba a medio construir.

21) En sesión de 1 de septiembre, se otorgó a la sociedad "Panamérica SL" licencia para la construcción de un edificio de uso residencial con un total de 88 viviendas, compuesto de dos plantas sótano, planta baja, dos plantas altas y planta bajo cubierta, en unos terrenos en Santiago de Reinante.

Ello prescindiendo del preceptivo informe jurídico de la Secretaria Municipal



- Además de la problemática anteriormente definida, el proyecto a ejecutar sobre una parcela incluida por las NSP en la Ordenanza de SU/ESAE, adolecía de las siguientes deficiencias:
- Exceso del límite de edificabilidad, de 2.398,20 metros cuadrados, cuando la previsión era de 6.615,84 metros cuadrados.
- Inadecuación al contorno preexistente de edificaciones de tipología familiar aislada.
- Incumplimiento de la altura máxima al configurarse la planta bajo cubierta como una planta ático.
- Falta de la unidad de actuación para el agrupamiento y cesión de fincas.
- Apertura de un vial no previsto en las NSP.
- Invasión de suelo rústico de Protección Agroforestal SNU/PAF en una longitud de 5 metros.
- Ausencia de proyecto técnico completo, al resultar insuficiente el proyecto de ejecución para la subsanación de los defectos anteriores.

El informe técnico de la Arquitecto Municipal de 31-8-06 contenía un dictamen favorable a la concesión de la licencia, en base a las siguientes consideraciones:

- La clasificación de la parcela como Suelo Urbano Consolidado de Espacio Abierto Extensivo, con las circunstancias tantas veces apuntadas, incluido el informe de apoyo jurídico.
- Acceso desde camino público asfaltado.
- Condiciones de edificabilidad teniendo en cuenta que parte de la parcela está comprendida en Suelo Rústico.
- Condiciones: la presentación de proyecto de urbanización de obras menores de los frentes de la parcela donde se recojan los servicios urbanísticos y sus acometidas, previa autorización de las obras del frente a la N634 por el ministerio de Fomento, autorización del organismo correspondiente de las aguas depuradas y documentación de la mini estación depuradora integral. Como observaciones establecía que no se solicita autorización del Ministerio de Fomento al poseer la parcela acceso desde camino público existente diferente a la N634, debiendo acondicionarse correctamente dicho acceso en todo su recorrido, cuestión que se tomará a la certificación del final de obra.

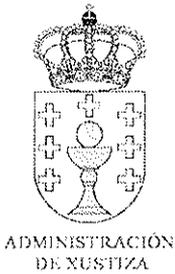
En 21 de septiembre de 2009, las obras estaban paralizadas en su fase inicial.

22) En la misma sesión de 1 de septiembre se acordó conceder licencia a "Prolusar SL" para la construcción de una edificación de uso residencial con un total de 52 viviendas en un bloque compuesto de planta sótano, semisótano, planta baja y dos plantas, en un terreno al pie de la carretera general en Santiago de Reinante.

Se prescindió del informe jurídico preceptivo de la Secretaria Municipal.

- El proyecto, además de la problemática general expuesta anteriormente, a ejecutar por las NSP en el ámbito de la Ordenanza de SU/ESAE inadecuadamente al asentamiento de Reinante y a la tipología arquitectónica del entorno, adolecía de las siguientes deficiencias:
- La existencia de una edificación y de la necesidad del desmonte de otra perteneciente a otro propietario en la vía de acceso prevista, en lugar de proyectar el acceso por la vía principal, así como la existencia de un doble rasante en la vía del frente de las parcelas.
- Incumplimiento de la edificabilidad máxima de 1.030,40 metros cuadrados, cuando la prevista alcanza 2.915,23 metros cuadrados.
- Infracción del área de protección del Patrimonio del estado por la proximidad de un hórreo datado con más de 100 años.
- Incumplimiento de la altura máxima, al computar las NSP los semisótanos correspondientes a la rasante inferior a la de la carretera general.
- Inadecuación al contorno preexistente de edificaciones de tipología unifamiliar aislada.
- Ausencia de un proyecto de demolición de varias construcciones existentes en la parcela.
- Necesidad de un proyecto técnico completo, al no poder subsanarse estas deficiencias con un proyecto de ejecución.

El informe técnico de la Arquitecto Municipal de 29-8-06 contenía un dictamen favorable, en base a las siguientes consideraciones:



La clasificación de la parcela como Suelo Urbano Consolidado, en atención a la adquisición de la condición de solar mediante obras accesorias de urbanización y de conexión con servicios existentes de red de agua potable, de saneamiento, a su aptitud para la edificación al poseer acceso por vía pública asfaltada (Camiño Real) y red de agua potable con proyecto de ampliación de caudal en fase de desarrollo, los cuales, si bien en sección insuficiente, por lo que es necesario realizar un proyecto de urbanización .

Cumplimiento de la normativa, en la edificabilidad en atención a clasificación en Suelo Urbano es de 2.926'39 metros, en tanto que el resto hasta 8.763 metros cuadrados es Suelo Rústico y al cumplimiento del acceso y evacuación de aguas residuales y abastecimiento de agua potable y de energía eléctrica.

Condiciones relativas a la conexión a la red de saneamiento municipal mediante obras por caminos públicos municipales, en lugar de la depuradora propuesta, la demolición de edificaciones existentes, y proyecto de urbanización en el frente.

23) En la misma sesión de 1 de septiembre se otorgó licencia a "Enfoscadora Gallega SL" para la construcción de una edificación para uso residencial con un total de 68 viviendas en un bloque compuesto de planta sótano, planta baja, dos plantas altas y bajo cubierta, en unos terrenos sitos en Santiago de Reinante.

El informe de la Secretaria Municipal de la misma fecha dictaminó la suspensión del procedimiento en tanto no se subsanaran las deficiencias detectadas.

La parcela limita por una vía que conecta con la playa y con una pequeña agrupación de viviendas unifamiliares de pequeña dimensión sitas en diversas pistas mal pavimentadas, así como con parcelas libres de edificación en estado natural, y con una carretera sin alineaciones ejecutadas.

El proyecto, además de la problemática anteriormente descrita, afectado por las Ordenanzas SU/ZUM y SU/ESAE, adolecía de las siguientes deficiencias:

Incumplimiento del límite de edificabilidad, fijado en 1.729 metros cuadrados, cuando los previstos eran 4.318,52.

Inadecuación al contorno preexistente de edificaciones de tipología unifamiliar aislada.

Incumplimiento de las alturas al configurarse la planta bajo cubierta como vélux vertical.

Exigencia de un proyecto técnico completo, al no poder subsanarse las anteriores deficiencias con un proyecto de ejecución.

El informe técnico de la Arquitecto Municipal de 23-8-06 contenía dictamen favorable, en base a las siguientes circunstancias:

La clasificación de la parcela dentro del Suelo Urbano Consolidado de Espacio Abierto Extensivo, en atención a las circunstancias anteriormente apuntadas.

Acceso desde camino público asfaltado.

Edificabilidad proyectada dentro del límite de la superficie afectada por la Ordenanza SUZUM.

Condiciones, entre otras, la esencial relativa a la aportación del proyecto de urbanización de obras menores de los frentes de la parcela donde se recojan todos los servicios urbanísticos y sus acometidas con la autorización municipal, y la prohibición de las vélux verticales en el bajo cubierta.

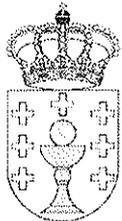
El informe jurídico de la Secretaria del Concello de 1-9-06, además de la objeción relativa a la falta de acreditación de la representación de la entidad promotora, dictaminó la suspensión del procedimiento administrativo hasta la constatación y garantía en documento público de los deberes de urbanización de las obras menores por la titularidad promotora, así como para la aclaración del cómputo de la edificabilidad en la que no se han tomado en cuenta las superficies correspondientes a la planta bajo cubierta, cuya definición no está clara en el proyecto.

24) En sesión de la misma fecha de 1 de septiembre se otorgó licencia a la misma mercantil "Enfoscadota Gallega SL" para la construcción de una edificación para uso residencial con un total de 36 viviendas, compuesta de planta sótano, planta baja, dos plantas altas y bajo cubierta, en unos terrenos sitos en el lugar de Torre, en Santiago de Reinante.

Ello sin el preceptivo informe jurídico de la Secretaria Municipal.



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

La parcela sobre la que se ejecutaría la edificación limitaba con parcelas rústicas cubiertas de vegetación y escasa masa arbórea, con una pista escasamente pavimentada llamada Camiño de Proita, con otra no asfaltada ni prevista en el planeamiento de acceso a una vivienda próxima, y con otra parcela libre de edificación.

El proyecto, además de la problemática general anteriormente expuesta, a ejecutar sobre terrenos sujetos por las NSP a la Ordenanza de SU/ESAE, adolecía de las siguientes deficiencias:

Incumplimiento de la edificabilidad máxima de 838,64 metros cuadrados, cuando se preveían 1.746,22.

Inadecuación a la tipología de viviendas unifamiliares aisladas del contorno.

Incumplimiento del retranqueo frontal y laterales, de 8 y 6 metros respectivamente, y de la separación mínima de 10 metros respecto de la vivienda unifamiliar de la parcela colindante, fijados en las NSP.

Configuración del bajo cubierta con vélux vertical, computándose como una planta ático.

Necesidad de un proyecto técnico completo, al no poder subsanarse las deficiencias anteriores mediante un proyecto de ejecución.

El informe técnico de la arquitecta Municipal de 29-8-06 contenía un dictamen favorable, en base a las siguientes consideraciones:

La clasificación de la parcela como Suelo Urbano Consolidado de Espacio Abierto Extensivo, por las mismas características relativas a la condición de solar, urbanización, etc., con tan solo la precisión de la zona libre reservada en planeamiento como tal.

El acceso desde camino público asfaltado.

Previa reparcelación aprobada y coincidente en superficie con la autorizada en dicho expediente.

Cumplimiento de las condiciones técnicas, relativas al abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales, dejando el cumplimiento del suministro eléctrico a la garantía de la compañía suministradora.

Fijaba como condiciones, esencialmente, la presentación del proyecto de urbanización de las obras menores de los frentes de la parcela, y la prohibición de los vélux verticales en los espacios del bajo cubierta.

25) En la misma sesión de 1 de septiembre y en otra de 5 de septiembre se otorgaron tres licencias a la entidad "Teodoro Moreda SLU" para la construcción de tres edificaciones para uso residencial de 122, 102 y 140 viviendas, respectivamente, compuestas de dos sótanos, planta baja, dos plantas altas y planta bajo cubierta.

Sin el preceptivo informe jurídico de la Secretaria Municipal.

La parcela sobre la que se ejecutaría está incluida por las NSP en la Ordenanza de SU/ESAE, concretamente en una unidad de actuación denominada RCU/SM2, pendiente del Estudio de Detalle o Plan Especial, limitada en todo su contorno con una pista de 3 metros de ancho de escasa entidad, no ejecutado según las alineaciones del planeamiento, que enlaza con la carretera N-634, y con una agrupación espontánea de viviendas tradicionales, con el cementerio y con parcelas libres o de uso agrícola con masas arbóreas diversas y con construcciones de apoyo a las labores agrícolas.

El proyecto, además de la problemática anteriormente expuesta, adolecía de una serie de deficiencias:

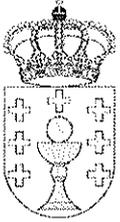
Incumplimiento de la edificabilidad máxima de 11.944 metros cuadrados, cuando la prevista era de 23.888.

Inadecuación a la tipología de viviendas unifamiliares aisladas del contorno.

Configuración del bajo cubierta como una planta ático, con el uso de vélux verticales, incumpliendo el límite de alturas.



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

3662

Necesidad de un proyecto técnico completo, al no poder subsanarse todas estas deficiencias con un proyecto de ejecución.

El informe técnico de 31-8-06 de la Arquitecta Municipal relativo al Bloque 1 dictaminaba que, se han aprobado el Estudio de Detalle y el Proyecto de Equidistribución, informaba favorablemente bajo la condición de que antes de la licencia de ejecución se cumplimentase la obtención de la licencia al proyecto de ejecución, la presentación del proyecto de telecomunicaciones, la ejecución de la urbanización completa, la entrega de la autorización del organismo correspondiente de las aguas limpias depuradas y la de toda la documentación relativa a la instalación consistente en una mini estación depuradora integral para la evacuación de aguas residuales, la hoja de cálculo de edificabilidades visada, con la negativa a la colocación de vélux verticales en cubierta y la apertura de ventanas a la fachada en el bajo cubierta.

El informe técnico de la misma fecha relativo al Bloque 2 informaba favorablemente con las mismas condiciones.

El informe técnico de 31-9-06 del Bloque III igual, además de toda una serie de condicionantes derivados de la catalogación del bajo cubierta, espacio de importancia esencial, como son la vdda de los vélux verticales, de las ventanas a la fachada, con la imposición de que las escaleras, por ser de evacuación ascendente, deberán de ser sector independiente y único además de se especialmente protegidas, para lo que se deberá diseñar un vestíbulo previo en el sótano independiente al ascensor y en la plata de salida, y que la edificación deberá de estar sectorizada, no pudiendo sobrepasar cada sector los 2.500 metros cuadrados.

26) En sesión celebrada el 5 de septiembre de 2006, se concedió a la entidad "Pedrouzo Costa SL" una licencia para la construcción de una edificación residencial de seis bloques con 252 viviendas, compuestos de sótano, semisótano, planta baja, dos plantas altas y bajo cubierta, en el lugar de San Pedro de Benquerencia.

Ello sin el informe jurídico preceptivo de la Secretaria del Concello.

La parcela objeto de actuación limitaba por una calle no ejecutada según las alineaciones, por otra parcela con una vivienda unifamiliar y por otra calle parcialmente ejecutada.

El proyecto, además de esta problemática, adolecía de una serie de deficiencias:

Exceso de la edificabilidad, prevista en 13.435,20 metros, cuando el límite era de 4.006,32 metros cuadrados.

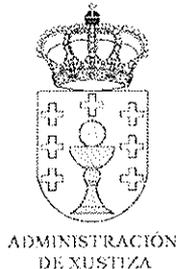
Inadecuación al contorno, formado por viviendas unifamiliares aisladas tradicionales.

Invasión de suelo no urbanizable nuclear normal SNU/IN2 en 6 metros en un ancho de 37 metros.

Falta de un proyecto técnico completo, al no poder subsanarse las deficiencias anteriores por medio de un proyecto de ejecución.

El informe técnico de la Arquitecto Municipal de 1-9-06 fue favorable, calificando la parcela como Suelo Urbano Consolidado de Zona de usos mixtos, en base a la posibilidad de la adquisición de la condición solar al poseer todos los servicios urbanísticos en el frente, obras accesorias a ejecutar simultáneamente con las obras de edificación, que el planeamiento en vigor asume los viales actuales existentes asfaltados, acceso por dos viales, sistema de evacuación con un proyecto de urbanización, malla urbana sobre el núcleo urbano de San Pedro de Benquerencia, sin necesidad de polígono ni unidad de actuación, ni actuaciones de reforma interior o renovación urbana, apoyándonos en "La ordenación urbanística provisional del planeamiento municipal de Viveiro de Decreto 102/06 de 22 de Junio. Una zona clasificada como Suelo Rústico, sin requerir más que el proyecto de urbanización de obras ordinarias de los frentes de la parcela donde además se recojan todos los servicios urbanísticos y sus acometidas.

No hubo informe jurídico.



27) En la misma sesión de 5 de septiembre se aprobó la concesión a la entidad “Promociones Villa Benquerencia SL” de una licencia para la construcción de una edificación para uso residencial con un total de 55 viviendas, compuesta de sótano, planta baja, dos plantas altas y bajo cubierta, en una parcela sita en el lugar de San Pedro de Benquerencia.

Los componentes del equipo de gobierno prescindieron del informe jurídico preceptivo de la Secretaria Municipal.

La parcela limitaba con unas pistas no ejecutadas, algunas ni previstas en el planeamiento, y con una parcela en cuyo interior había una vivienda unifamiliar aislada, con la previsión del acceso a través de un camino rural asfaltado con una anchura inferior a 4 metros carente de aceras y sin urbanizar de acuerdo con las alineaciones establecidas en las NSP, que fijan una sección de 15 metros.

Además de esta problemática, el proyecto adolecía de una serie de deficiencias, algunas derivadas incluso de la calificación del terreno según la Ordenanza ESAE por las NSP:

- Exceso de la edificabilidad prevista en 3.110,69 metros cuadrados, cuando el límite aplicable era de 2.115,50 metros cuadrados.
- Inadecuación al entorno preexistente de edificaciones de tipología unifamiliar aislada.
- Invasión de terreno a lo largo de 9 metros de suelo calificado como suelo rústico SNU/N.
- Previsión de vélux verticales en el bajo cubierta.
- Falta de un proyecto técnico completo, al no poder subsanarse todas las deficiencias mediante un proyecto de ejecución.

El informe técnico de la Arquitecto Municipal de 1-9-06 contenía un dictamen favorable, en base a la clasificación de la parcela como Suelo Urbano Consolidado de Espacio Abierto Extensivo, por las mismas circunstancias precitadas, a que posee acceso rodado público, a que está emplazada en una parcela próxima a no de los viales de la Diputación que discurren desde la Nacional hacia las playas, a una distancia superior a 30 metros, de afección, parte de suelo de Núcleo Rural. Solamente establecía las condiciones de la presentación del proyecto de urbanización de obras ordinarias de los frentes donde se recojan los servicios urbanísticos, la del documento visado y certificado de la medición de la parcela, y la prohibición de las vélux verticales, y pone *documento de cesión de terrenos.*

No hay informe jurídico, constando en las actas de las sesiones municipales de las juntas de gobierno de 1 a 5 de septiembre que estos expedientes se le entregaron a la Secretaria el día anterior al de la celebración de la correspondiente junta de gobierno local o, en algún caso, en el mismo día, lo que supuso la imposibilidad de su estudio.

28) En la sesión de 27 de septiembre se otorgó a “Gervasio Cao Ribadeo SL” licencia para la construcción de un edificio de uso residencial, con un total de 50 viviendas (Fase I), compuesto de planta sótano, planta baja, dos plantas altas y bajo cubierta, en una parcela sita en Camiño Real, en Santiago de Reinante,

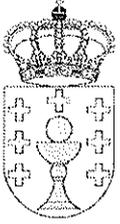
Ello pese a que el informe de la Secretaria del Concello de 22 de septiembre, dictaminó la suspensión del procedimiento de licencia para requerir al promotor a la subsanación de defectos sustanciales.

La parcela sobre la que se ejecutaría se encontraba en un marco rural, sometido por las NSP a la Ordenanza de SU/ESAE, con acceso por una pista de anchura inferior a 4 metros.

El proyecto, además de la problemática anteriormente descrita, adolecía de las siguientes deficiencias:



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

3664

Incumplimiento de la edificabilidad máxima fijada en 1.421 metros cuadrados, cuando la prevista era de 4.739,77.
Inadecuación al contorno preexistente de viviendas unifamiliares aisladas.
Incumplimiento del retranqueo frontal y lateral de 8 y 6 metros, respectivamente, de la pendiente de la cubierta y de la distancia de los salientes fijados en las NSP.
Exceso del número de alturas, al configurarse el bajo cubierta como una planta ático.
Exigencia de un proyecto técnico completo, al no poder subsanarse todas las deficiencias mediante un proyecto de ejecución.

El informe técnico de la Arquitecto Municipal de 13-9-06 contenía un dictamen favorable, en base a las siguientes consideraciones:

La clasificación del Suelo como Urbano Consolidado de Espacio Abierto Extensivo en atención a todas las circunstancias anteriormente apuntadas.

El acceso desde camino público asfaltado.

Condiciones técnicas similares en cuanto a los suministros y evacuación

Condiciones: Además de otras, la esencial del proyecto de urbanización de las obras menores de los frentes con todos los servicios urbanísticos y sus acometidas, con la autorización del Ministerio de Fomento para las del frente que da a la N634.

El informe jurídico de la Secretaria del Concello de 20-9-06, aparte de las deficiencias en orden a la falta de acreditación de la representación de la sociedad promotora y a la incorporación de documentación sin visar sustitutiva de la previa sin requisitos formales en el expediente, dictaminaba la suspensión del procedimiento administrativo para la resolución de la licencia hasta la subsanación de la constatación y garantía de los deberes de urbanización y cesión, con relación a los que resalta el escrito de la empresa BEGASA tantas veces mencionado.

29) En la misma sesión de 27 de septiembre se concedió a la entidad "Construcciones José Pulpeiro Doval, Os Galopiños SL" licencia para la construcción de una edificación para uso residencial con un total de 89 viviendas en un bloque compuesto de sótano, planta baja, dos plantas altas y bajo cubierta, en San Pedro de Benquerencia, sobre un proyecto reformado de uno inicial que preveía 96 viviendas.

Ello pese a que el informe de la Secretaria Municipal de 26 de septiembre fue desfavorable a la concesión de la licencia.

La parcela sobre la que se ejecutaría limitaba con la carretera N-634 y con una pista de escasa anchura -3 metros- y pavimentación, sometida por las NSP a la Ordenanza de SU/ZUM.

El proyecto, además de la problemática general anteriormente expuesta, adolecía de las siguientes deficiencias:

Incumplimiento de la edificabilidad máxima de 1.033,75 metros cuadrados, cuando los previstos eran 4.793,77.

Discordancia con el contorno preexistente de edificaciones de tipología unifamiliar aislada.

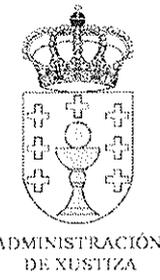
Inadecuación de la Memoria del proyecto, presentada para un menor número de viviendas.

Insuficiencia del número de plazas de garaje previstas, 62, para el número de viviendas proyectadas.

Riesgo de incendios y deficientes condiciones de habitabilidad en los trasteros, que requieren vestíbulo, y en las escaleras, que precisan de reducción de los huecos.

Exigencia de un proyecto técnico completo, al no poder subsanarse todas las deficiencias con un proyecto de ejecución.

El informe técnico de la Arquitecto Municipal de 21-9-06 concluyó favorablemente a la concesión de la licencia, en base a la clasificación de la parcela como de Suelo Urbano Consolidado de Zona de usos Mixtos, en atención a la posibilidad de la adquisición de la condición de solar mediante obras accesorias en las mismas circunstancias ya referidas, al poseer un grado reurbanización efectiva asumida por el planeamiento municipal en vigor sin operaciones integrales de urbanización para adaptar la manzana o perímetro urbano completo a las alineaciones



marcadas por el planeamiento, acceso por dos viales, con servicios urbanos de abastecimiento en las mismas circunstancias, por su integración en la malla urbana de las calles sobre las que se ha desarrollado el núcleo urbano de San Pedro de Benquerencia, sin su inclusión en ningún polígono ni unidad de actuación ni en la necesidad de actuaciones de reforma interior o renovación urbana, con el apoyo de "La ordenación urbanística provisional del planeamiento municipal de Viveiro Decreto 102/06 de 22 de Junio", y con el apoyo de un informe jurídico sobre la clasificación como Suelo Urbano Consolidado.

Se fijaba el cumplimiento de la evacuación de aguas residuales al discurrir la red general por el frente de la parcela, de abastecimiento de agua potable mediante un proyecto global para el término municipal de Barreiros, y línea eléctrica y tensión aunque para la nueva promoción tendrá que ser garantizada por la compañía eléctrica suministradora.

Se establecían condiciones, además de la presentación del proyecto de telecomunicaciones, el proyecto de urbanización de obras ordinarias de los frentes de la parcela a la N-634 previa autorización del Ministerio de Fomento.

El informe jurídico de la Secretaria Municipal de 26-9-06 dictaminaba la suspensión del procedimiento en tanto no se subsanen defectos relativos a la falta de acreditación de la representación de la entidad promotora, a la de la certificación visada de la superficie de la parcela, al no coincidir la fijada en el proyecto y en el catastro, así como al reflejo en algún documento que garantice el cumplimiento de los deberes de urbanización (salvo la cesión, que figura en el proyecto, debiendo constar en documento público), y el informe de la entidad u organismo a quien corresponda la tutela del dominio público afectado (respecto de cuyo punto la Demarcación de Carreteras del Estado en Galicia ha remitido escrito en el que se realiza advertencia expresa de que el suelo urbano que el Concello propone como travesía no tiene las características que de éstas predica la ley de carreteras).

Además señalaba el informe que consta escrito de la empresa BEGASA remitido al Concello, en el que pone de manifiesto las carencias de la infraestructura eléctrica como consecuencia de la saturación de la subestación de Foz, lo que incidiría en uno de los aspectos esenciales de la catalogación de la parcela como Suelo Urbano, que es la existencia de red eléctrica.

30) En la misma sesión de 27 de septiembre se otorgó a la entidad "Veromar Noroeste SLU", en la actualidad "Promonorte Ribadeo SL", licencia para la construcción de una edificación para uso residencial con un total de 28 viviendas en un bloque compuesto de sótano, planta baja, dos plantas altas y bajo cubierta, en unos terrenos sitos en Santiago de Reinante.

El informe jurídico de la Secretaria Municipal de 26 de septiembre detectó múltiples deficiencias, dictaminando la suspensión del expediente en tanto no se subsanaran.

La parcela sobre la que se ejecutaría estaba limitada por un camino rural asfaltado de una anchura inferior a 4 metros, en un entorno clasificado como suelo rústico, sometida por las NSP a la Ordenanza de SU/ESAE.

El proyecto, además de la problemática general apuntada, adolecía de las siguientes deficiencias:

Incumplimiento de la edificabilidad máxima de 583 metros cuadrados, cuando los previstos eran 1.520.

Inadecuación al contorno preexistente de edificaciones aisladas unifamiliares.

Necesidad de un proyecto técnico completo, al no poder subsanarse todos los defectos mediante un proyecto de ejecución.

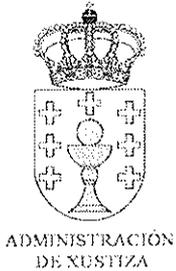
El informe técnico de la Arquitecto Municipal de 26-9-06 contenía dictamen favorable a la concesión de la licencia, en atención a diversas consideraciones:

La clasificación de la parcela dentro del Suelo Urbano Consolidado de Espacio Abierto Extensivo, por la posibilidad de adquisición de la condición de solar en las circunstancias anteriormente apuntadas. Constatándose la aportación de un informe de apoyo jurídico.

Acceso desde camino público asfaltado.

Condiciones del proyecto ajustadas, incluyendo la relativa a la evacuación de aguas residuales, abastecimiento de agua potable y de energía eléctrica a garantizar por la compañía suministradora.

Condiciones: la aportación del proyecto de urbanización de obras menores de los frentes de la parcela donde se recojan todos los servicios urbanísticos y sus acometidas, y el visado de los planos modificados aportados como sustitutivos de los anteriores.



3666

El informe jurídico de la Secretaría del Concello, de 26-9-06, además de la objeción relativa a la incorporación al expediente de documentación sin plasmación formal en el procedimiento, dictaminó la suspensión del procedimiento en base al artículo 42'5 de la Ley 30/92 para la subsanación de la constatación y garantía en documento público de los deberes de la titularidad promotora de urbanización mediante las obras accesorias de conexión a los sistemas generales de evacuación y suministro.

31) En la misma sesión de 27 de septiembre se otorgó a "Promociones Irmaos Sobral SL" licencia para la construcción de una edificación para uso residencial con un total de 36 viviendas, compuesta de sótano, plantas baja, dos altas y bajo cubierta, en unos terrenos sitos en San Cosme de Barreiros.

Ello pese al informe desfavorable de la Secretaría Municipal de 26 de septiembre.

La parcela, incluida por las NSP en la Ordenanza SU/ESAE, linda con la carretera N-634 y por otras dos pistas sin pavimentar de una anchura de 3 metros, no ejecutados en las alineaciones fijadas en el planeamiento, así como por una parcela cubierta de arbolado a modo de explotación forestal.

El proyecto, además de la problemática anterior, adolecía de las siguientes deficiencias:

El saneamiento insuficiente mediante fosa séptica.

Incumplimiento de la edificabilidad máxima de 710,51 metros, cuando la prevista era de 1.777,68.

Incumplimiento de la altura máxima de plantas, al configurarse el bajo cubierta como una planta ático.

Inadecuación al contorno preexistente de edificaciones de tipología familiar aislada.

Omisión de la cesión de terrenos para el vial de planeamiento situado al oeste de la parcela.

Falta de una puerta en la planta de evacuación del garaje, incumpliendo la normativa antiincendios.

Defectos en el diseño de los trasteros.

Ausencia de un proyecto técnico completo, al no poder subsanarse todas las deficiencias mediante un proyecto de ejecución.

El informe técnico de la Arquitecto Municipal de 5-9-06 contenía un dictamen favorable en base a las siguientes consideraciones:

La clasificación de la parcela como Suelo Urbano Consolidado de Espacio Abierto Extensivo, en atención a la posibilidad de adquisición de la condición de solar con obras accesorias a ejecutar simultáneamente con las obras de edificación, el acceso por vía pública a través de dos calles de planeamiento, una de las cuales es la N634 a su paso por el núcleo de San Cosme de Barreiros, la existencia de servicios urbanos de abastecimiento y saneamiento en esta vía, que si bien no se encuentran en sección suficiente ni en el frente, requieren un proyecto de urbanización, que ha de extenderse a las propias vías, carentes de aceras y de iluminación pública "correcta".

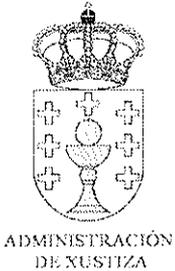
El cumplimiento de la normativa relativa a los usos, posición, superficie mínima excluida la correspondiente a Suelo Rústico de Protección Ordinaria fijada en 1.512'99 metros cuadrados, reflejo en el proyecto de las obras accesorias de conexión del pozo a la red de saneamiento sita a 20 metros de distancia de la parcela, y el cumplimiento **incondicionado** del sistema de abastecimiento de agua potable y de energía eléctrica.

Fija como observaciones el reflejo de las obras accesorias de conexión a las redes generales en el proyecto y de urbanización, con la autorización previa del Ministerio de Fomento por las comprendidas en el frente de la N634, la presentación del proyecto de telecomunicaciones y el visado de los planos.

Como condiciones establece la necesidad de colocar una puerta de salida en la planta de evacuación de la escalera ascendente, y la imposibilidad de cambio de uso de los tendederos de la planta sótano.

32) En 13 de octubre se otorgó a "GCao Ribadeo SL" licencia para la construcción de un edificio de uso residencial con un total de 64 viviendas (II Fase) compuesta de planta sótano, planta baja, dos plantas altas y planta bajo cubierta en Camiño Real, Santiago de Reinante.

Ello pese al informe la Secretaría Municipal del día 2 precedente, en el que dictaminó la suspensión del procedimiento para la subsanación de deficiencias y aportación de documentos



3667

y otros elementos de juicio necesarios, incidiendo en el problema de la conceptualización del suelo ante, sobre todo, la constancia de un informe de la empresa de suministro eléctrico en el que se da cuenta de las carencias de tal servicio.

Las características de localización de la parcela estaban determinadas por su acceso a través de un camino rural deficientemente pavimentado con una anchura de 4 metros, y enmarcada entre fincas con vegetación y con viviendas unifamiliares aisladas.

Además de estos problemas, el proyecto también adolecía, incluso con relación a la Ordenanza SU/ESAE de las NSP de las siguientes deficiencias:

Exceso en la superficie edificable, prevista en 4.819,82 metros cuadrados cuando el límite para esta parcela de este proyecto de la II Fase era de 1.838 metros cuadrados.

Inadecuación al marco del contorno formado por viviendas unifamiliares aisladas tradicionales.

Exceso en el número de alturas, incumplimiento del límite de la porcentaje de la pendiente final de la cubierta, y del de los salientes de la primera planta con relación a la línea de rasante.

Falta de elaboración de un proyecto técnico completo subsanador de unas deficiencias incorregibles por un proyecto de ejecución.

El informe técnico de la Arquitecta Municipal de 26-9-06 contenía un dictamen favorable, en base a las siguientes consideraciones:

La clasificación de la parcela como Suelo Urbano Consolidado de Espacio Abierto Extensivo, de acuerdo con las circunstancias determinadas en el informe técnico emitido con relación a la 1ª Fase.

Acceso desde camino público asfaltado.

Coincidencia de la superficie de la parcela con la medición certificada aportada para el expediente de la 1ª Fase por no coincidir con el catastro.

El cumplimiento de las condiciones, especialmente relativas a las redes de saneamiento y suministro, con la reserva de la remisión a la compañía suministradora de electricidad de la garantía de suministro.

Condiciones, entre otras, la relativa a la urbanización de los frentes propuesto en la Fase 1ª.

Y los tabiques que dividen los espacios de cocina de las salas deberán de ser bajos, para cumplir con la ventilación e iluminación exigidas.

El informe jurídico de la Secretaria del Concello de 2-10-06, además de la objeción relativa a la falta de acreditación de la representación de la entidad promotora, dictaminaba la suspensión del procedimiento para la subsanación previa del reflejo en el proyecto y constatación en documento público de los deberes de urbanización de obras accesorias para la conexión a los sistemas de suministro y evacuación, como requisito de la clasificación del Suelo, constatando la existencia de una comunicación de BEGASA dirigida al Concello en el que se ponía de manifiesto las carencias en la infraestructura eléctrica como consecuencia de la saturación de la subestación de Foz, lo que supondría la carencia de uno de los requisitos para conceptualizar el suelo como solar o suelo urbano.

33) En 18 de octubre de 2006 se otorgó a “Magarlo Construcciones SLU” licencia para la construcción de un edificio de uso residencial con un total de 44 viviendas (Fase I) compuesto de dos plantas sótano, una planta baja, dos plantas altas y planta bajo cubierta, en una parcela sita en Camiño Real, en Santiago de Reinante.

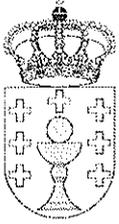
Ello pese a que el informe de la Secretaria Municipal de 2 de octubre, en el que dictaminó la suspensión del procedimiento para la subsanación de deficiencias y aportación de documentos y otros elementos de juicio necesarios, incidiendo en el problema de la conceptualización del suelo ante, sobre todo, la constancia de un informe de la empresa de suministro eléctrico en el que se da cuenta de las carencias de tal servicio.

Las características de localización de la parcela estaban determinadas por su acceso a través de un camino rural deficientemente pavimentado con una anchura de 4 metros, y enmarcada entre fincas con vegetación y con viviendas unifamiliares aisladas.

Además de estos problemas, el proyecto también adolecía, incluso con relación a la Ordenanza SU/ESAE de las NSP de las siguientes deficiencias:



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

Exceso en la superficie edificable, limitada a 1.157,35 metros cuadrados, cuando el proyecto preveía una construcción de 3.183,76 metros cuadrados.

Exceso en el número de alturas, al configurarse el bajocubierta como una planta tipo.

Inadecuación al marco del contorno formado por viviendas unifamiliares aisladas tradicionales.

Incumplimiento del retranqueo frontal, previsto en 8 metros en lugar de los 6 fijados en las NSP, de la distancia con relación a los edificios colindantes, inferior a 10 metros, de la pendiente superior al 60% de la parte final de la cubierta, y de la distancia de los salientes a 3,50 de la línea e rasante.

Falta de acreditación de la titularidad dominical de la parcela por el promotor, parte de la cual tiene titularidad estatal.

Falta de elaboración de un proyecto técnico completo subsanador de unas deficiencias incorregibles por un proyecto de ejecución.

El informe técnico de la Arquitecto Municipal de 25-9-06 contenía un dictamen favorable, en base a las siguientes consideraciones:

La clasificación de la parcela como Suelo Urbano Consolidado de Espacio Abierto Extensivo, por las mismas circunstancias apuntadas, incluyendo la referencia a *"La ordenación urbanística provisional del planeamiento municipal de Viveiro Decreto 102/06 de 22 de junio"* y el informe de apoyo jurídico.

Acceso desde camino público asfaltado.

La presentación de certificación y levantamiento topográfico de la superficie de la parcela, al no coincidir con los datos catastrales.

El cumplimiento de las condiciones del proyecto, con relación a la evacuación de aguas residuales, abastecimiento de agua potable y energía eléctrica cuyo suministro quedará garantizado por parte de la compañía suministradora.

Condiciones relativas, esencialmente, a la presentación del proyecto de urbanización de obras menores de los frentes donde se recojan los servicios urbanísticos y sus acometidas y las conexiones, así como la autorización del Ministerio de Fomento con relación a las del frente que da a la N634.

El informe jurídico de la Secretaria del Concello de 26-9-06 establecía las siguientes consideraciones:

Además de la falta de acreditación de la representación de la entidad promotora, y de la de la certificación de la medición, ante la discrepancia entre la superficie fijada en el proyecto y en el Catastro, y ante la deducción de la documentación incorporada de oficio al expediente para la comprobación de los datos pone de relieve que una de las parcelas es de titularidad estatal, procediendo su denegación.

Dictaminaba la suspensión del procedimiento ante la ausencia del informe de apoyo jurídico de la clasificación de la parcela como Suelo Urbano Consolidado y ante la falta de constancia de los deberes de urbanización en documento que garantice su efectividad por parte de la promotora titular de la propiedad, aspecto sobre el que la Secretaria resalta la existencia de un escrito de la Demarcación de carreteras del Estado en Galicia con la advertencia expresa de que el suelo urbano que el Ayuntamiento propone como travesía no tiene las características que de ésta predica la legislación de carreteras, y de otro escrito remitido al Concello por BEGASA en el que pone de manifiesto las carencias de la infraestructura eléctrica como consecuencia de la saturación de la Subestación de Foz.

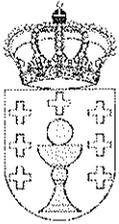
Además, señalaba el informe jurídico, que en el proyecto no se ha tomado en consideración para el cómputo de la edificabilidad las superficies del bajo cubierta, la cual tampoco computa como planta para la determinación del número máximo de éstas, resultando dudoso en el proyecto si se ha fijado una planta ático, debido a las terrazas y planos verticales. Además señalaba que en el plano de secciones no queda aclarado el volumen máximo previsto quede íntegramente por debajo del máximo permitido por aplicación de los criterios que para la determinación de aquel establece la ordenanza de aplicación.

34) En 18 de octubre de 2006 se otorgó a "Magarlo construcciones SLU" licencia para la construcción de un edificio de uso residencial con un total de 24 viviendas (II Fase) compuesta de dos plantas sótano, planta baja, dos plantas altas y planta bajo cubierta en Camiño Real, en Santiago de Reinante.

Ello pese a que el informe de la Secretaria Municipal de 2 de octubre, en el que dictaminó la suspensión del procedimiento para la subsanación de deficiencias y aportación de documentos y otros elementos de juicio necesarios, incidiendo en el problema de la conceptualización del



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

suelo ante, sobre todo, la constancia de un informe de la empresa de suministro eléctrico en el que se da cuenta de las carencias de tal servicio.

Las características de localización de la parcela estaban determinadas por su acceso a través de un camino rural deficientemente pavimentado con una anchura de 4 metros, y enmarcada entre fincas con vegetación y con viviendas unifamiliares aisladas.

Además de estos problemas, el proyecto también adolecía, incluso con relación a la Ordenanza SU/ESAE de las NSP de las siguientes deficiencias:

Insuficiencia de la superficie de la parcela para edificar, de 1.319,50 metros cuadrados en lugar de los 1.500 mínimos, *para lo que en su informe la arquitecta municipal sumó la superficie de las parcelas de ambas fases.*

Incumplimiento del límite de la superficie edificable, de 564,27 metros cuando en el proyecto se preveía la construcción de 1.690,72 metros cuadrados.

Exceso en el número de alturas, al configurarse el bajo cubierta como una planta tipo.

Inadecuación al marco del contorno formado por viviendas unifamiliares aisladas tradicionales.

Incumplimiento del retranqueo frontal, previsto en 8 metros en lugar de los 6 fijados en las NSP, la pendiente superior al 60% de la parte final de la cubierta.

Incumplimiento de la línea de la rasante, al prever la construcción de una plaza de acceso que definiera el emplazamiento del edificio.

Falta de elaboración de un proyecto técnico completo subsanador de unas deficiencias incorregibles por un proyecto de ejecución.

El informe técnico de la Arquitecto Municipal de 27-9-06 contenía dictamen favorable, en base a las siguientes circunstancias:

La clasificación de la parcela como Suelo Urbano Consolidado de Espacio Abierto Extensivo con todas las circunstancias anteriormente relacionadas.

La recalificación de un error de la superficie fijada en la Fase I.

El cumplimiento de las redes para la realización de las obras de urbanización accesorias, con la remisión de la garantía suministradora de la energía eléctrica.

Condiciones, entre otras, la presentación del proyecto de urbanización y la autorización del Ministerio de Fomento para la realización de las que dan al frente de la N634.

El informe jurídico de la Secretaria del Concello de 5-10-06, además de las mismas consideraciones relacionadas con la anterior, como la falta de acreditación de la representación, la ausencia de formalismo en la aportación de documentación sin visar sustitutiva de otra precedente, la previa agrupación de las parcelas, dictaminando la suspensión del procedimiento en tanto no se reflejara en el proyecto ni en documento que garantice la efectividad los deberes de urbanización de la titularidad, con el proyecto respectivo para su aprobación por el Ayuntamiento, previo informe de la entidad u organismo a quien corresponda la tutela del dominio público. Constatando que la Demarcación de Carreteras del Estado remitió escrito al Ayuntamiento sobre la no consideración de travesía del terreno circundante a la N-634 y por lo tanto la necesidad de autorización de Fomento para la concesión de las licencias. Y la empresa BEGASA había advertido de la insuficiencia de la red eléctrica existente.

Además señala la existencia de edificaciones en el interior de la parcela de que se trata, cuya demolición sería imprescindible.

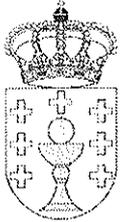
Finalmente, señala que en el proyecto no consta la determinación de la dotación de aparcamiento de una plaza por vivienda.

35) En 18 de octubre de 2006 se otorgó a "Parque Empresarial Melide SL" licencia para la construcción de un edificio de uso residencial con un total de 54 viviendas adosadas en una parcela sita en el lugar de Remior, en San Cosme.

Ello pese a la constancia de un informe de la Secretaria Municipal de la misma fecha, en el que dictaminó la suspensión del procedimiento para la subsanación de deficiencias y aportación de documentos y otros elementos de juicio necesarios, incidiendo en el problema de la conceptualización del suelo ante, sobre todo, la constancia de un informe de la empresa de suministro eléctrico en el que se da cuenta de las carencias de tal servicio.



ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

El proyecto también adolecía, incluso con relación a la Ordenanza SU/ESRAE de las NSP de las deficiencias propias de todos los proyectos anteriormente relacionados.

Se asentaba sobre una parcela que no podía adquirir la condición de solar con la realización de obras accesorias y de escasa entidad.

No se previó el suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua y la red de saneamiento.

No se previó acceso rodado público a los bloques de viviendas 6, 7, 8 y 9.

Incumplimiento de la edificabilidad de la parcela a tenor de la catalogación del suelo.

Se diseñó para una de las parcelas la apertura de un vial no previsto en las NSP.

Exceso del límite del 70% de la superficie del predio, al ocupar los sótanos la totalidad de la parcela en suelo urbano.

Las viviendas carentes de acceso citadas no iban adosadas al resto de viviendas.

Falta de elaboración de un proyecto técnico completo subsanador de unas deficiencias incorregibles por un proyecto de ejecución.

El informe técnico de la Arquitecto Municipal de 17-10-06 dictaminó favorablemente, pese a estas consideraciones:

Que la parcela estaba afectada por la apertura de un vial, con un Plan de sectorización, debiendo reservarse todo el suelo afectado a esperas de la aprobación definitiva del Plan de Sectorización.

La apertura del vial divide en dos la parcela, quedando una sin ..

Deja al proyecto de ejecución, sin la que no podrán iniciarse los trabajos de construcción, a la presentación del proyecto de urbanización de obras ordinarias en el frente de la parcela y al proyecto de telecomunicación.

Sólo se podrá realizar una acometida de saneamiento, luz, agua y cualquier servicio municipal de instalaciones, pese a que los sótanos de las dos parcelas están separadas por el vial y subsuelo.

El informe jurídico de la Secretaria Municipal de 18-10-06:

Exigencia del proyecto de ejecución antes del comienzo de las obras

Necesidad de aportación de la medición certificada por técnico competente y visada por el colegio oficial, y la inscripción en el Catastro antes de la licencia

Ausencia de reflejo en el proyecto o en otro documento de los deberes de urbanización y cesión, conforme a los artículos 171 Ley 2002 y 40 RED 3288/78.

Señalaba la existencia de un escrito de BEGASA dirigido al Concello poniéndole de manifiesto las carencias de la infraestructura eléctrica como consecuencia de la saturación de la Subestación de Foz, lo que supondría la carencia de uno de los requisitos (artículos 16 y 11 Ley 9/2002) para conceptuarlo de solar y suelo urbano

Todo ello es imprescindible aclararlo y justificarlo antes de la concesión de la licencia.

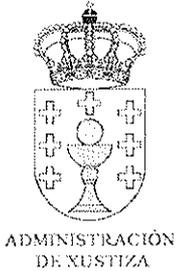
Las condiciones del informe técnico debían cumplimentarse antes del inicio de las obras mediante el proyecto de ejecución.

Dice el informe de la Secretaria que en el informe técnico no consta referencia concreta a las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad del proyecto, por lo que se supone que habrán sido analizadas.

Recomendaba incluir en la licencia una condición expresa resolutoria en el caso de que no se inicien las obras en tres meses, dada la incidencia del RD 314/2006 de 17 de marzo.

36) En sesión de 15 de noviembre, se acordó conceder a “Indeca SL” licencia para la construcción de una edificación de uso residencial con un total de 38 viviendas en un bloque compuesto de dos plantas sótano, planta baja, dos plantas altas y bajo cubierta (1ª Fase), y una segunda licencia para la construcción de una edificación de uso residencial con un total de 38 viviendas en un bloque compuesto de planta sótano, planta baja, dos plantas altas y bajo cubierta (Fase 2ª), en una parcela en San Miguel de Reinante.

Ello pese a que los informes de la Secretaria municipal de 19 y 23 de octubre eran desfavorables.



3671

Los terrenos sobre los que se iban a ejecutar las obras de ambas fases estaban delimitados por un camino rural asfaltado de una anchura inferior a 4 metros (cuando las NSP fijaban una sección de 12 metros para las alineaciones de las carreteras de acceso a urbanizar) y por la carretera N-634, y estaban sometidos por las NSP a la Ordenanza SU/ESAE.

Además de la problemática anteriormente descrita, estos proyectos adolecían de las siguientes deficiencias:

Incumplimiento, en cuanto a la edificación de la Fase 1ª, de la edificabilidad máxima fijada en 2.091 metros cuadrados, en lugar de la prevista de 2.038'90 más 520'40 de la planta bajo cubierta, y en cuanto a la edificación de la Fase 2ª prevista en la parcela de la Fase 1ª.

Invasión del suelo rústico de protección agroforestal SNU/PAF por la edificación de la Fase 1ª.

Inadecuación al entorno de viviendas unifamiliares aisladas tradicionales.,

Falta de acreditación de la propiedad de los terrenos.

Exceso en la altura de plantas, al computar como una más el bajo cubierta, configurado como una planta ático por la verticalidad de las ventanas.

Modificaciones en el proyecto de la Fase 2ª a la edificación de la Fase 1ª, con carácter genérico sin materialización concreta en esta edificación.

Incumplimientos de la normativas de las NSP relativas al retrancamiento frontal de 8 metros, de la altura de plantas anteriormente apuntada, de la separación mínima de 10 metros respecto de otras edificaciones, de la altura máxima de 4,50 metros de planta, y la de la mínima de 3'50 metros de la línea de la rasante.

Falta de un proyecto técnico completo, al no poder subsanarse todas estas deficiencias mediante un proyecto de ejecución.

En fecha 21 de septiembre de 2009 las obras de la 1ª Fase estaban en ejecución, y las de la 2ª no se habían iniciado.

37) En la misma sesión de 15 de noviembre, se concedió a la entidad "Winterra Inmobiliaria SA" licencia para la construcción de una edificación para uso residencial en un bloque de 80 viviendas en edificio compuesto de planta sótano, planta baja, dos plantas altas y planta bajo cubierta, en unos terrenos de San Pedro de Benquerencia, proyecto modificado de otro previo que había sido informado desfavorablemente por la Arquitecto Municipal.

Ello pese a que el informe jurídico de la Secretaría Municipal de 9 de noviembre había dictaminado la suspensión del expediente en tanto no se subsanaran determinados defectos.

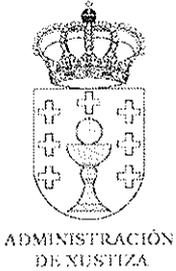
Los terrenos sobre los que se iban a ejecutar las obras habían sido calificados por las NSP como sometidos a la Ordenanza de SU/ZUM Zona de Usos Mixtos, cuyo acceso se realizaba por un camino rural de un ancho inferior a 4 metros carente de aceras cuya alineación no se proyecta mediante una actuación sistemática de urbanización de las parcelas que dan frente a ese camino.

El proyecto, además de la problemática general anteriormente expuesta, adolecía de las siguientes deficiencias:

Incumplimiento de la edificabilidad máxima de la parcela de 1.162,31 metros cuadrados, cuando se preveían 4.313,77.

Invasión de suelo no urbanizable no delimitado, al que se aplica el régimen del suelo rústico, en una superficie de 325 metros cuadrados.

Inadecuación al entorno constituido por tipologías de viviendas unifamiliares aisladas tradicionales.



3672

Incumplimiento del retranqueo de 5 y 3 metros y de la distancia mínima de edificios de 6 metros, fijadas en la Ordenanza ZUM, y del límite de la superficie edificada en la parcela del 60%, y de la altura máxima de la edificación, fijadas en las NSP.

Falta del proyecto técnico completo, al no poder subsanarse tales deficiencias con un proyecto de ejecución.

El informe técnico de la Arquitecto Municipal de 23-10-06 contenía dictamen favorable, en base a las siguientes consideraciones, entre otras:

La clasificación de la parcela como Suelo Urbano Consolidado de Zona de Usos Mixtos, al poder adquirir la condición de solar mediante obras accesorias de urbanización en el frente de todos los servicios urbanísticos que podrán ejecutarse simultáneamente con las obras de edificación, con las mismas circunstancias en cuanto a los viales, la malla urbana, etc. En tal sentido se alude a un informe de apoyo jurídico.

El acceso rodado público.

Autorización del Ministerio de Fomento para la urbanización del frente cara a la N634, salvando la del acceso desde el otro vial, de titularidad municipal.

Cumplimiento de la red de abastecimiento de agua potable, que discurre por el frente de la parcela en fase de ejecución y en fase de presentación el proyecto global de abastecimiento de agua para el término municipal de Barreiros.

Cumplimiento de la línea eléctrica y tensión suficiente, remitiendo a la garantía de la compañía suministradora.

Condiciona la ejecución a diversas circunstancias, entre las que están la presentación del proyecto de telecomunicaciones reformado y la autorización del Ministerio de Fomento para las obras de urbanización del frente de la N634.

El informe jurídico de la Secretaria Municipal de 9-11-06, además de defectos relativos a la falta de acreditación de la representación de la promotora, a la agrupación de las cinco parcelas catastrales que forman la finca objeto de proyecto, y a las condiciones del informe técnico, dictaminó la necesaria suspensión del procedimiento hasta el reflejo y garantía del cumplimiento de los deberes de urbanización de la titularidad de la parcela, especialmente en lo que se refiere a la conexión con las redes de servicios y viaria existentes, debido especialmente a un documento que la Arquitecto Municipal omitió en su informe, un escrito de la empresa BEGASA remitido al Concello en el que puso de manifiesto las carencias de la infraestructura eléctrica como consecuencia de la saturación de la Subestación de Foz.

En 21 de septiembre de 2009 la edificación había sido rematada, estando en ejecución obras de urbanización y apertura de vial en la parte posterior de la parcela clasificada como Suelo No Urbanizable.

38) En la misma sesión de 15 de noviembre, se concedió a “Bedialler Proyectos Residenciales SL” licencia para la construcción de una edificación para uso residencial en un bloque de 59 viviendas en edificio compuesto de planta sótano, baja, dos plantas altas y bajo cubierta, en unos terrenos de San Miguel de Reinante.

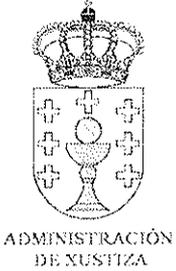
Ello pese a que el informe jurídico de la Secretaria Municipal de 13 de noviembre había dictaminado la suspensión del expediente para subsanación de deficiencias.

La parcela sobre la que había de ejecutarse la edificación, incluida por las NSP en la Ordenanza de SU/ESAE, estaba limitada por parcelas carentes de edificación en estado natural, por otras ocupadas por viviendas unifamiliares, por el denominado “Antiguo Camino Real”, y por una carretera, de anchura inferiores a 6 metros carentes de aceras, cuya alineación conjunta con las demás parcelas no se preveía.

El proyecto, además de la problemática anteriormente expuesta, adolecía de las siguientes deficiencias:

Incumplimiento del límite de edificabilidad máxima de 1.276,78 metros cuadrados, cuando se preveía la de 2.897,67.

Invasión del suelo no urbanizable sometido a la Ordenanza de SNU/PA de Protección Agrícola en una superficie de 7'50 metros cuadrados de edificación por planta.



Inadecuación al entorno constituido por la tipología de viviendas unifamiliares aisladas tradicionales.

Falta de acreditación de la titularidad de los terrenos de la parcela por la promotora.

Ausencia de un proyecto de demolición de las edificaciones existentes en la parcela.

Incumplimiento del retranqueo frontal y lateral de 8 y 6 metros, respectivamente, y de la distancia mínima de 10 metros de separación con los otros edificios.

Defectuoso sistema de seguridad de apertura de las puertas de salida, al preverse una ocupación superior a 100 personas, y acceso imposible, a la plazas de garaje 19 y 29.

Falta de un proyecto técnico completo, al no poder subsanarse estas deficiencias con un proyecto de ejecución.

El informe técnico de la Arquitecto Municipal de 31-10-06 era favorable, en base a la clasificación de la parcela como Suelo Urbano Consolidado, al poder adquirir la condición de solar mediante obras accesorias, al poseer acceso por vía pública y servicios urbanos de abastecimiento, evacuación y suministro que, no obstante al no encontrarse en sección suficiente, precisa un proyecto de urbanización, por estar incluida en la malla urbana con acceso a una red de calles sobre las que se ha desarrollado el núcleo urbano de San Miguel, al no estar incluida en ningún polígono ni unidad de actuación ni ser necesarias actuaciones de reforma interior ni la obtención de nuevas dotaciones urbanísticas. Se condiciona la licencia a la elaboración del proyecto de urbanización de obras menores de los frentes de la parcela para los servicios urbanísticos, la del proyecto de la mini estación depuradora y su documentación y a un proyecto anexo de derribo de las edificaciones existentes, además del visado de la documentación sustitutiva, el cambio del sentido de las puertas de salida, y la curiosa advertencia de que *al tener dos de las plazas de garaje un acceso muy difícil, por no decir imposible, se advierte para evitar posibles riesgos a los ciudadanos, para que la promotora construya algo lógico y legal.*

El informe jurídico de la Secretaría Municipal de 13-11-06 proponía la suspensión del procedimiento de concesión de la licencia hasta la aclaración y justificación de la identidad de la parcela, formada por dos parcelas catastrales, la presentación de un proyecto de demolición de las edificaciones actualmente existentes, y a la determinación de los deberes de urbanización y cesión, en documento privado, con el óbice de la existencia de un escrito de la empresa BEGASA remitido al Concello en el que se ponen de manifiesto las carencias de la infraestructura eléctrica como consecuencia de la saturación de la subestación de Foz.

En 21 de septiembre de 2009 las obras de la edificación no se habían iniciado.

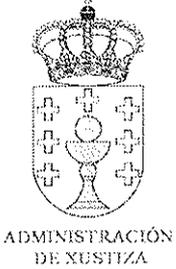
39) En la misma sesión de 15 de noviembre, se concedió a "Hofejuma SL" licencia para la construcción de una edificación para uso residencial en un bloque de 55 viviendas en un edificio compuesto de planta sótano, baja, dos altas y bajo cubierta en unos terrenos ubicados en San Cosme de Barreiros.

Ello pese a que el informe jurídico de la Secretaria Municipal de 13 de noviembre dictaminó la suspensión del expediente hasta la subsanación de los defectos detectados.

La parcela sobre la que habría de construirse la edificación, sometida por las NSP a la Ordenanza de SU/ZUM Zona de usos mixtos, limitaba con la carretera N-634, con parcelas carentes de edificaciones en estado natural y por una con una pequeña edificación, y por un viario carente de aceras, sin urbanizar, de 7 metros de anchura cuya alineación conjunta con las otras parcelas a las que da acceso no se previó.

El proyecto, además de la problemática general anteriormente expuesta, adolecía de las siguientes deficiencias:

Incumplimiento de la edificabilidad máxima de 806,90 metros cuadrados, cuando preveía 2.807,45.



- Invasión de Suelo No Urbanizable sometido a la Ordenanza SNU/IN2, de usos agrícolas o forestales, en 250,90 metros cuadrados por planta.
- Inadecuación al entorno de tipología de viviendas unifamiliares aisladas tradicionales.
- Falta de acreditación de la titularidad de los terrenos de la parcela.
- Incumplimiento del retranqueo de 5, 3 o 4 metros y de la distancia (5'10 metros) mínima de edificios de 6 metros como mínimo, fijados en la Ordenanza ZUM.
- Incumplimiento del límite de altura y de número de plantas de la edificación, al configurarse el bajo cubierta como una planta ático.
- Exceso del límite de 6,60 metros de altura máxima permitida de la cornisa.
- Ausencia de un proyecto técnico completo, al no poder subsanarse las deficiencias detectadas mediante un proyecto de ejecución.

En 21 de septiembre de 2009 no se habían iniciado las obras.

El informe técnico de la Arquitecta Municipal de 16-10-06 concluía con la consideración de la parcela como Suelo Urbano consolidado con acceso por la N-634 y por vial de planeamiento que deberá ser ensanchada, con la asistencia de servicios urbanos de abastecimiento con sección suficiente, red de saneamiento por el frente de la parcela y suministro de energía eléctrica.

Informa favorablemente con las siguientes objeciones:

- La exigencia de la presentación del proyecto de telecomunicaciones previa a la licencia de ejecución.
- La presentación de proyecto de urbanización de obras ordinarias de los frentes de la parcela donde se recojan todos los servicios urbanísticos y sus acometidas previas a la licencia de ejecución.
- La unión del suelo rústico de la parcela vinculada a la parte urbana.

El informe jurídico de la Secretaria Municipal de 13-11-06 contenía las siguientes objeciones:

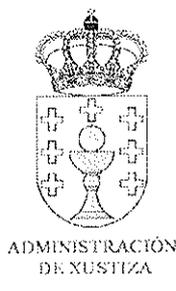
- Aparte de la falta de acreditación de la representación de la entidad solicitante, se pone de relieve la existencia de documentación del proyecto sin visar para sustituir a otra visada, en aspectos esenciales como el del emplazamiento del edificio.
- Falta de identificación de la finca, al tratarse de tres parcelas catastrales cuya agrupación es imprescindible para la determinación
- Ausencia del deber de urbanización y cesión de la titularidad de la parcela reflejada en el proyecto ni en documento que garantice su efectividad, dado que la cesión la determina el promotor, en discrepancia con la titularidad catastral.
- Constatación de las carencias de la infraestructura eléctrica en virtud de un escrito remitido al Concello por BEGASA.
- Considera la informante la necesidad de aclaración y justificación antes de la concesión de la licencia.

40) En la misma sesión de 15 de noviembre se aprobó la concesión a “Coprosal SL” licencia para la construcción de 25 viviendas unifamiliares, 19 adosadas en bloques de 9 y 10 unidades, y 6 pareadas en tres bloques, compuestas de semisótano, planta baja y planta alta, en el lugar de Remior-San Cosme de Barreiros.

La solicitud de la licencia había sido transmitida a “Promociones Neira y Dablanca SL”, recayendo informes jurídicos de la Secretaria Municipal de 25 de octubre, desfavorable, y de 14 de noviembre, favorable.

Los terrenos sobre los que se habían de ejecutar las edificaciones estaban incluidos por las NSP en las Ordenanzas de SU de Núcleos Diferenciados SU/ND, de SU Espacio Residencial Abierto Expansivo SU/ERSAE y de Suelo Urbanizable prescripción ESRAE – SUB/p-ESRAE, y limitaban con una parcela edificada, con una explotación ganadera, con parcelas carentes de edificaciones, con una pista, con parcelas en estado natural enclavadas en una masa boscosa de pinos y eucaliptos, y por una pista prevista en el planeamiento no ejecutada.

2675



El proyecto, además de la problemática anteriormente expuesta, adolecía de las siguientes deficiencias, algunas de las cuales derivaban de las propias NSP:

Incumplimiento del retranqueo de 4 o 3 metros en la rampa y en las escaleras exteriores, y de la superficie de parcela mínima edificable de 1.610 metros cuadrados, fijados en la Ordenanza SU/ND.

Incumplimiento de la altura máxima por plantas y distancia de la cornisa, determinadas en las NSP.

Exceso de los límites de edificabilidad, dado que la superficie afectada por el SU/ND es de 1.610 metros cuadrados, y que los 1.150,65 metros cuadrados para las viviendas 1-A y los 1.282,5 metros cuadrados para las viviendas 1.B.

Incumplimiento del retranqueo de 8 y 6 metros, respectivamente, de la superficie de parcela mínima edificable, lo que permitiría la construcción de 8 viviendas, en lugar de las 19 previstas, en sus 2.437 metros cuadrados correspondientes al SU/EESRAE.

Invasión de Suelo Urbanizable P/ESRAE, calificable como suelo urbanizable no delimitado, sometido al régimen del suelo rústico, en 140 metros cuadrados por planta.

Falta de correspondencia de las parcelas físicas existentes con la definida en el proyecto, única, y error en el cómputo de viviendas proyectadas en el plano A11 del proyecto.

Falta de un proyecto técnico completo, al no poder subsanarse tales deficiencias mediante un proyecto de ejecución.

La Arquitecto Municipal emitió dos informes técnicos de 13-11-06 y otro de 11-10-07 .

El primero, desmenuzaba medidas de edificación jugando con las medidas y disposición de los adosados con 3 zonas, informe favorablemente pese a que pone objeciones:

La parte del vial deberá de urbanizarse presentando un proyecto de obras ordinarias de urbanización con la entrega de la solicitud del proyecto de ejecución.

Se deberá garantizar el suministro eléctrico por la compañía suministradora.

Debe haber un solo vial común de entrada y salida al garaje.

Será necesaria la entrega del proyecto de Telecomunicaciones y la de la certificación del final de obra.

Será necesaria la urbanización del vial de acceso para la licencia de primera ocupación.

Necesaria la autorización al Proyecto de ejecución previo al inicio de los trabajos de construcción.

El segundo informe se refiere al proyecto de ejecución es favorable con las mismas condiciones.

El informe jurídico de la Secretaria Municipal de 25-10-06 concluyó con la *improcedencia de la licencia* y el complementario de 14-11-06 concluyó con la *procedencia*.

El primero pone las siguientes objeciones:

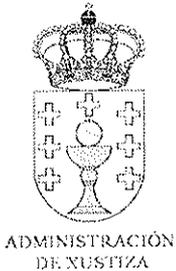
Al ser dos fincas no agrupadas, tiene que condicionarse al previo agrupamiento.

Considerada la parcela o parcelas Suelo urbano consolidado, el artículo 19 de la Ley 9/2002 debieran reflejarse en el proyecto los deberes de urbanización y conexión a los servicios y la cesión gratuita de terrenos de los propietarios.

En 21 de septiembre estaban ejecutándose las obras.

41) En la misma sesión de 15 de noviembre se concedió a "Construcciones y Promociones Rubén Vilela SLU" licencia para la construcción de una edificación de uso residencial en dos bloques, uno de vivienda colectiva para 38 viviendas en edificio compuesto por semisótano, planta baja, alta y bajo cubierta, y otro de 5 viviendas unifamiliares adosadas compuestas de planta baja y alta, en unos terrenos ubicados en el lugar de Remior, en San Cosme de Barreiros.

Ello pese a que el informe jurídico de la Secretaria Municipal de 3 de noviembre, había dictaminado la suspensión del procedimiento.



3676

Los terrenos sobre los que se pretendía ejecutar el proyecto, sometidos por las NSP a la Ordenanza de SU/ESRAE –Espacio Residencial Abierto Extensivo–, parte de los cuales estaban entre el litoral marítimo y la línea de exclusión -Línea LERA-, a 200 metros de la playa, limitaba con unas parcelas en estado natural libres de edificaciones, con otra que tiene una pequeña edificación familiar de pequeñas dimensiones, con un vial previsto en el planeamiento pero no ejecutado. Además conviene señalar que estaban situados a menos de 100 metros de una explotación ganadera.

El proyecto, además de la problemática general anteriormente descrita, adolecía de las siguientes deficiencias, derivadas algunas de las NSP:

En la línea de exclusión Línea Lera está prohibida la construcción de edificios mediante la variedad vivienda agrupada abierta, permitiéndose una edificación de viviendas adosadas con determinadas características.

Falta de correspondencia con la realidad actual de los terrenos, constituidos por tres parcelas diferenciadas que no han sido objeto de agrupación.

Invasión de Suelo Urbanizable, al que se aplica el régimen de suelo rústico, en 483,12 metros cuadrados.

Incumplimiento de los límites de edificabilidad, en cada una de las dos zonas respectivamente fijados en 1.012,08 y 735,75 metros cuadrados, cuando se preveían 3.697,75 y 968,48 metros cuadrados.

Exceso de los retranqueos mínimos, y de la altura máxima de las viviendas por la configuración del bajo cubierta como una planta ático.

La previsión de cambios de rasante para el acceso a la planta baja de las viviendas, dejando en un plano inferior el perfil existente del terreno.

Inadecuación al entorno preexistente de viviendas de tipología unifamiliar aislada.

Previsión de tendederos visibles, de espacios con dimensiones inferiores a las mínimas, y exceso del vuelo de las terrazas de los bajo cubiertas.

Falta de un proyecto técnico completo, al no poder subsanarse todas estas deficiencias con un proyecto de ejecución.

El informe de la Arquitecta Municipal de 17-11-06 informaba favorablemente a la concesión de la licencia, después de recoger las siguientes consideraciones:

Examinando las condiciones del proyecto, que considera adecuadas, incluyendo la constatación del abastecimiento de agua potable y de energía eléctrica al discurrir las redes generales por el frente, con la reserva de la necesaria urbanización del frente cuyo proyecto se presentaría con el de ejecución, considera *insignificantes* las cuestiones siguientes:

La falta del proyecto de Telecomunicaciones

La urbanización del vial de acceso, previa aprobación del proyecto de ejecución.

Protección visual de los tendederos proyectados en las terrazas exteriores

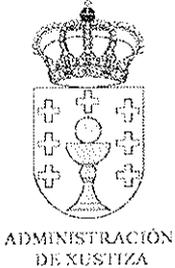
Unión del salón comedor de la vivienda A de la planta baja del portal I al espacio de la cocina, para conseguir las dimensiones mínimas.

La limitación del vuelo de las terrazas del bajo cubierta a la cornisa del edificio.

El informe jurídico de 3-11-06 dictaminaba las siguientes consideraciones:

La falta de identificación de la parcela, al no coincidir su superficie en el proyecto con la del Catastro ni con la de los títulos aportados por el solicitante, para lo que será precisa la aportación de medición certificada por técnico competente y visada por el colegio oficial, y al tratarse de tres parcelas diferenciadas cuya agrupación es necesaria para el surgimiento de la finca objeto del proyecto, en función de la que le correspondería el aprovechamiento y condiciones del proyecto y en el informe técnico.

Ausencia de determinación de las circunstancias del deber de urbanización del titular de la propiedad, así como la conexión con las redes de servicios y viarios existentes, a propósito de lo cual pone de relieve un informe de BEGASA remitido al Concello en el que pone de manifiesto las carencias.



3677

Concluyendo la necesaria aclaración y justificación de todas estos defectos antes de la concesión de la licencia.

42) En fecha 23 de septiembre de 2008, se dictó por el Alcalde resolución en la que se concedió a “Teodoro Moreda SLU” licencia para la construcción de una piscina prefabricada en la Urbanización Océano IV, sita en la carretera Altar, San Bartola, en San Cosme de Barreiros, pese al informe jurídico desfavorable de la Secretaria Municipal, al ejecutarse en Suelo rústico de protección ordinaria, sobre la que había recaído resolución denegatoria de 1 de abril de la autorización del Director Xeral de Urbanismo de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes de la Xunta de Galicia.

La resolución de la Xunta de Galicia se refiere a la autorización previa en Suelo Rústico.

43) En la misma fecha se concedió a la misma entidad mercantil, mediante resolución del Alcalde, licencia para la construcción de dos piscinas en la Urbanización Océano III, en el mismo lugar, por las mismas razones y con las mismas circunstancias descritas en el apartado anterior.

La Resolución de la Xunta de Galicia es de 3-6-08, referente a la autorización previa para intervención en Suelo Rústico por la Comunidad Autónoma.

La Axencia de Protección da Legalidad Urbanística de reposición de la legalidad resolvió el 27-4-10 la ilegalización y ordenó la demolición de la obra.

44) En la misma fecha de 23 de septiembre se concedió por resolución del Alcalde licencia a “Promociones Nordés”, para la construcción de una pista polideportiva y un área de juegos infantiles en la edificación plurifamiliar sita en la carretera de San Cosme a la playa de Altar, en Villaide, y en 30 de abril de ese mismo años se había resuelto por la junta de gobierno local la concesión de licencia para la instalación de dos piscinas en la misma parcela de la edificación.

Ello pese al informe jurídico desfavorable de la primera, basado en la denegación de la autorización por el Director Xeral de Urbanismo de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes de la Xunta de Galicia de 24 de julio de 2007, fundado en la categoría de suelo rústico de protección ordinaria de los terrenos sobre los que se pretendían ejecutar todas estas instalaciones.

En cuanto a la pista deportiva y área de juegos infantiles, la Arquitecta Municipal emitió informe de 16-5-08 favorable al fundamentar la innecesariedad de la autorización autonómica en que las obras de construcción solicitadas son obras menores, al precisar que no se desarrolla en altura, la instalación no necesita de ningún método constructivo ni elemento constructivo estructural, ni altera el uso ni las instalaciones, ni la estructura ni condiciones de habitabilidad y seguridad de la vivienda existente, aludiendo a un elemento de la construcción –piscina prefabricada- que no se refería a esta licencia.

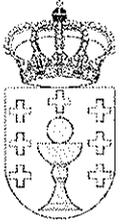
La Secretaria Municipal emitió informe jurídico en 23-7-08, al plantearse la denegación de la autorización autonómica, se reservó su pronunciamiento a la vista de la posible coincidencia de las obras.

En cuanto a las dos piscinas prefabricadas, el Arquitecto Municipal **Francisco Otero Méndez** informó favorablemente el 1-2-08 en atención a la consideración de que la denegación autonómica no era necesaria en el caso de obras menores.

45) Con fecha 8 de junio de 2006 se presentó en el Concello de Barreiros solicitud de licencia para la construcción de un edificio de 24 viviendas, 11 chalets adosados y 8



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

3613

pareados en una parcela sita en Lugar de San Bartolo de San Cosme de Barreiros por la empresa Construcciones y Promociones J. Díaz Fernández, S.L.

Con fecha 2 de noviembre de 2006, la arquitecta municipal Marta Geada Arca emite informe técnico favorable a la concesión de la licencia, considerando que la parcela se ubica en suelo urbano consolidado.

Con fecha 13 de noviembre de 2006 la secretaria municipal emite informe desfavorable considerando que es improcedente la concesión de la licencia entre otras consideraciones y aparte del defecto formal de la falta de acreditación de la representación de la entidad promotora porque no aparece reflejado en el proyecto ni en documento alguno que garantizara su efectividad el deber de urbanización del promotor que la consideración del terreno como suelo urbano consolidado efectuado por el informe de la arquitecta, requería de conformidad con la Ley 9/2002 y el artículo 40 del Reglamento de gestión urbanística.

En dos ocasiones en los años 2007 y 2008 la entidad promotora interesa del Concello de Barreiros que se entienda concedida la licencia por silencio administrativo positivo y en fecha 27 de junio de 2007 la arquitecto municipal señora Geada Arca emite "informe técnico sobre silencio administrativo positivo" indicando que su informe de fecha 2 de noviembre de 2006 era favorable y que según la normativa vigente en el momento de la presentación del proyecto y de las documentaciones adjuntas (todas ellas del año 2006) era posible la concesión de la licencia.

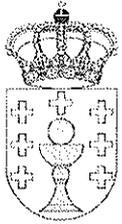
Así por acuerdo adoptado por unanimidad en fecha **30 de diciembre de 2009** por la Junta de Gobierno Local del Concello de Barreiros se reconoce de forma expresa la obtención por silencio administrativo positivo de la licencia solicitada por Construcciones y Promociones J. Díaz Fernández de conformidad con el proyecto informado favorablemente por la técnico municipal el 6 de noviembre de 2006.

El acusado **José Alfonso Fuente Parga**, mayor de edad (nacido el 10 de junio de 1971) sin antecedentes penales como Alcalde del Ayuntamiento de Barreiros junto con los otros acusados **José Manuel Gómez Puente**, mayor de edad (nacido el 21 de marzo de 1967) sin antecedentes penales, **Eulogio Menéndez López**, mayor de edad (nacido el 25 de abril de 1936) sin antecedentes penales, y **María Alina Rodríguez Díaz**, mayor de edad (nacida el 6 de febrero de 1972) sin antecedentes penales, eran los componentes de la Junta de Gobierno Local, y votaron unánimemente a favor de la concesión de las licencias referidas, siendo concedores de la situación del suelo de la localidad de Barreiros, y de la imposibilidad de dar respuesta a las necesidades de infraestructuras precisas para la ejecución de dichas licencias y de los informes contrarios de la secretaria del Ayuntamiento, y en varias de las mencionadas de la inexistencia del informe de la señora Secretaria, y pesar de ser advertidos, todos ellos votaron a favor y procedieron a conceder las 44 primeras licencias objeto del relato anterior. Del mismo modo los acusados **Lorenzo Penabad Bolaño**, mayor de edad (nacido (11 de enero de 1951) sin antecedentes penales y **José Rojo Blanco**, mayor de edad (nacido el 23 de noviembre de 1973) sin antecedentes penales eran componentes de la Junta de Gobierno local junto con los otros acusados José Alfonso Fuente Parga y José Manuel Gómez Puente que aprobó en fecha 30 de diciembre de 2009 la concesión por silencio administrativo de la licencia señalada en el ordinal 45) de las presentes cuando la parcela que la comprendía presentaba en el momento de la solicitud las mismas características que el resto de las licencias mencionadas con anterioridad y por lo tanto concediendo de forma arbitraria por silencio administrativo una licencia frontalmente contraria a la normativa aplicable obrando con el ánimo de sortear la normativa vigente con la finalidad de que la obra pretendida se llevara a cabo.

La acusada **Marta Geada Arca**, mayor de edad (nacida el 27 de junio de 1974) sin antecedentes penales, en casi todos los expedientes mencionados emitió informes como Arquitecto Municipal favorables a la concesión de las licencias, pese a la problemática expuesta y a la determinación de deficiencias prácticamente insubsanables mediante un



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

3679

proyecto de ejecución, y a ser concedora igualmente de la situación detalladamente relatada al inicio del presente en la conclusión PRIMERA.

SEGUNDA.- Los hechos descritos son constitutivos de :

- a) Un delito continuado de Prevaricación Urbanística del artículo 320.2 del Código Penal en vigor en el momento de los hechos en relación con el art. 404 y 74 del mismo cuerpo legal .
- b) Un delito continuado de Prevaricación Urbanística del artículo 320.1 y 74 del Código Penal en vigor en el momento de los hechos en relación con el art 404 y 74 del mismo cuerpo legal.
- c) Un delito de Prevaricación Urbanística del artículo 320.2 del Código Penal en vigor en el momento de los hechos en relación con el art.404 del mismo cuerpo legal.

TERCERA.-

- a) Los acusados José Alfonso Fuente Parga, José Manuel Gómez Puente ; Eulogio Menéndez López y María Alina Rodríguez Díaz son autores del delito continuado de Prevaricación urbanística del art. 320.2 , 404 y 74 del C.P.(art 28 CP).
- b) La acusada Marta Geada Arca es autora del delito continuado de Prevaricación Urbanística del art. 320.1 ,404 y 74 del CP (art 28 CP).
- c) Los acusados Lorenzo Penabad Bolaño y José Rojo Blanco son autores del delito de Prevaricación Urbanística del art. 320.2 y 404 del Código Penal.

CUARTA.- No concurren en los acusados circunstancias modificativas de la responsabilidad Criminal .

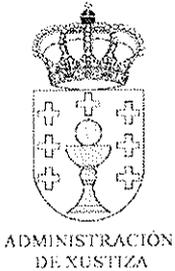
QUINTA.- Procede imponer las siguientes penas:

- a) A cada uno de los acusados **José Alfonso Fuente Parga, José Manuel Gómez Puente, Eulogio Menéndez López y María Alina Rodríguez Díaz:** Dos años de prisión con la accesoria de inhabilitación especial para el derecho de sufragio pasivo durante el mismo tiempo y diez años de inhabilitación especial para empleo o cargo público en cualquier administración local, autonómica o estatal.
- b) A la acusada **Marta Geada Arca** la pena de dos años de prisión, con la accesoria de inhabilitación especial para el derecho de sufragio pasivo durante el mismo tiempo y diez años de inhabilitación especial para empleo o cargo público como arquitecto para elaborar informes técnicos en cualquier administración local, autonómica o estatal.
- c) A cada uno de los acusados **Lorenzo Penabad Bolaño y José Rojo Blanco:** Seis meses de prisión con la accesoria de inhabilitación especial para el derecho de sufragio pasivo durante el mismo tiempo y siete años de inhabilitación especial para empleo o cargo público en cualquier administración local, autonómica o estatal.

Costas.

Responsabilidad Civil.- Se deberá proceder a la declaración de NULIDAD de todas las licencias concedidas de modo ilícito (Artículo 62.1 f) de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común). .

PRUEBA, para el acto del Juicio Oral se interesa la práctica de las siguientes:



1º.- Interrogatorio de los acusados.

2º.- Testifical y Pericial de:

- .- María Antonia Martínez Barcia. Fol 330.
- .- Ramón Saúl Lueje Espina . Fol 998.
- .- Hipólito José Ramón Pérez Novo. Fol 305.
- .- Iria María Alfonsín Coejo. Fol 316.
- .- María Eugenia Deus Beltrán. Fol 323.
- .- Jesús Sánchez Vázquez. Fol 1342.
- .- Mónica María Carballo Gómez. Fol 313.
- .- Begoña Teijeiro Campo. Fol 3392.
- .-Antonio Gómez Prado. Fol 3091.

3º.- Pericial :

- .- Enrique Luis González Riobó. A citar a través de la Consellería de Medio Ambiente Territorio e Infraestructuras (Delegación de Lugo).
- .- Casimiro Fontenla Bugallo. C/Pastor Díaz nº 1 -5º B, 36001 Pontevedra.(Pieza documental tomo V).

4º.- Documental: Por lectura de la totalidad de los folios de la causa (TOMO I, II, III, IV, V, VI,VII y VIII) y de las piezas documentales anexas a los mismos.

OTROSI DIGO: Notifíquese la Sentencia a ofendidos y perjudicados ex artículo 789.4º de la Ley de Enjuiciamiento Criminal.

OTROSI II: Se interesa que se ponga en conocimiento del Ministerio Fiscal tanto el escrito de la acusación particular como de las diversas defensas personadas en la causa.

OTROSI III: Recábese Hoja Histórico Penal actualizada de los acusados.

Por todo ello, el FISCAL interesa se admita este escrito y se tenga por realizada la calificación jurídica de los hechos, procediendo la apertura de Juicio Oral ante el Juzgado de lo Penal frente a José Alfonso Fuente Parga, José Manuel Gómez Puente, Eulogio Menéndez López, María Alina Rodríguez Díaz , Marta Geda Arca, Lorenzo Penabad Bolaño y José Rojo Blanco.

En Mondoñedo, a 11.de noviembre de 2015

LA FISCAL

Fdo. María Lucía Gil Reguero.

EDJ 2013/115188

TSJ de Galicia Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 2ª, S 6-6-2013, nº 462/2013, rec. 4438/2011
Pte: Méndez Barrera, José Antonio

Resumen

Acuerdo administrativo de la Administración autonómica sobre mejora de infraestructuras. Vulneración disciplina urbanística. Revoca el TSJG el plan litigioso por carecer del carácter supramunicipal, puesto que el plan no afecta a más de un municipio, así como por vulnerar la disciplina urbanística regulada en la legislación autonómica. La situación de paralización que quedaron las edificaciones afectadas, y que motivaron el acuerdo controvertido, no justifican la actuación por parte de la Administración autonómica. (FJ 6)

NORMATIVA ESTUDIADA

Ley Galicia 10/1995 de 23 noviembre 1995. Ordenación del Territorio de Galicia
art.22

ÍNDICE

ANTECEDENTES DE HECHO	2
FUNDAMENTOS DE DERECHO	2
FALLO	4

CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

- ACTO ADMINISTRATIVO
 - DESVIACIÓN DE PODER
 - Estimación de su existencia
 - Urbanismo
- ADMINISTRACIÓN LOCAL
 - SERVICIOS DE LAS CORPORACIONES LOCALES
 - Supramunicipales
 - URBANISMO
 - Clases de planes
 - Proyectos de urbanización
 - Competencia municipal

FICHA TÉCNICA

Favorable a: Asociación; Desfavorable a: Admón. autonómica (funciones ejecutivas)
 Procedimiento: Recurso contencioso-administrativo
 Legislación
 Aplica art.22 de Ley Galicia 10/1995 de 23 noviembre 1995. Ordenación del Territorio de Galicia
 Cita art.86 de Ley 29/1998 de 13 julio 1998. Jurisdicción Contencioso-Administrativa
 Cita Ley Galicia 10/1995 de 23 noviembre 1995. Ordenación del Territorio de Galicia

T.S.X.GALICIA CON/AD SEC.2

A CORUÑA

SENTENCIA: 00462/2013

Procedimiento Ordinario núm. 4438/2011

EN NOMBRE DEL REY

La Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Galicia ha pronunciado la siguiente

SENTENCIA

Ilmos. Sres.

D. JOSÉ ANTONIO MÉNDEZ BARRERA - PTE.

D. JOSÉ MARÍA ARROJO MARTÍNEZ

Dª CRISTINA MARÍA PAZ EIROA

En la ciudad de A Coruña, a seis de junio de dos mil trece.

En el recurso contencioso-administrativo que con el núm. 4438/2011 pende de resolución en esta Sala, interpuesto por la " Asociación para a defensa ecolóxica de Galicia", representada por D. Luis Sánchez González y dirigida por Dª Montserrat María Calvo Ríos, contra el Acuerdo de 26-5-2011 del Consello de la Xunta de Galicia. Es parte como demandado el Consello de la Xunta de Galicia, representado y dirigido por el Letrado de la Xunta de Galicia. Actúa como codemandada la Diputación Provincial de Lugo, representada por Dª María de los Ángeles Fernández Rodríguez y dirigida por Dª Mónica Giménez López. La cuantía del recurso es indeterminada.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-: Admitido en definitiva a trámite el recurso contencioso-administrativo presentado, tras la subsanación de un defecto observado en la documentación aportada con el escrito de interposición, se practicaron las diligencias oportunas y se mandó que por la parte recurrente se dedujese demanda, lo que realizó a medio de escrito en el que, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho pertinentes, solicitó que se dictase sentencia estimando íntegramente el recurso interpuesto.

SEGUNDO.-: Conferido traslado de la demanda a la Administración demandada para contestación, se presentó escrito de oposición con los hechos y fundamentos de derecho que estimó procedentes, y se suplicó que se dictase sentencia desestimando el recurso. Lo mismo hizo la Administración codemandada al cumplimentar dicho trámite.

TERCERO.-: Una vez practicadas, con el resultado que consta en autos, las pruebas admitidas, y cumplimentado por las partes el trámite de conclusiones, quedaron las actuaciones pendientes de señalamiento para votación y fallo, a cuyo fin por providencia de 20-5-13 se fijó el día 30-5-13.

CUARTO.-: En la sustanciación del presente recurso se han observado las prescripciones legales.

Es Ponente el Magistrado Sr. JOSÉ ANTONIO MÉNDEZ BARRERA.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-: Es objeto del presente recurso contencioso-administrativo el Acuerdo de 26-5-2011 del Consello de la Xunta de Galicia de aprobación definitiva del Plan sectorial para la mejora y ampliación de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y red viaria en el municipio de Barreiros.

SEGUNDO.-: La asociación actora interesa en su demanda la declaración de no ser conforme a derecho el acuerdo impugnado, y esta pretensión se basa en que, en su opinión, la aprobación definitiva del plan litigioso constituye un supuesto de desviación de poder, al emplear la Administración demandada su potestad de formulación y aprobación de planes sectoriales para eludir la aplicación de las disposiciones de la Ley 9/2002 sobre disciplina urbanística; en que el plan litigioso carece de carácter supramunicipal, y en que contraviene lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 10/1995, de Ordenación del territorio de Galicia . Resalta la parte actora que en el convenio de colaboración que precedió a la aprobación del Plan sectorial, concertado por la Consellería de Medio Ambiente Territorio e Infraestructuras, Augas de Galicia, la Empresa pública de obras y servicios hidráulicos, la Diputación Provincial de Lugo y el Ayuntamiento de Barreiros, que tiene por objeto la ejecución de las obras de urbanización, abastecimiento y saneamiento de los núcleos urbanos de San Cosme, San Pedro, San Miguel de Reinante y Reinante, se manifiesta expresamente la voluntad de los que lo suscriben de acogerse a los instrumentos previstos en la Ley 10/1995 con exclusión de los propiamente urbanísticos; que en él se justifica el carácter supramunicipal en el impacto económico que el problema planteado supuso no solo para el Ayuntamiento de Barreiros sino también para la comarca y la provincia de Lugo; que la Consellería firmante se compromete a adoptar las medidas de modificación de la normativa para que los terrenos afectados puedan alcanzar la condición de solar; que el Ayuntamiento se compromete a obtener de los titulares de las licencias cuya validez es objeto de procesos judiciales la renuncia a la reclamación de responsabilidad patrimonial por la impugnación de las licencias, paralización de las obras u otras medidas preventivas que se pudiesen acordar. Y al ser los antecedentes de este convenio que las Normas subsidiarias de planeamiento municipales datan de 1994 y no están adaptadas a la Ley 9/2002; que el Ayuntamiento concedió numerosas licencias para edificar en terrenos que no estaban dotados con los servicios suficientes; que, en consecuencia, la Administración autonómica interesó la revisión de esas licencias y, al no haber accedido a ella el Ayuntamiento, procedió a impugnar su concesión en vía contencioso-administrativa; y que ante tal estado de cosas la Xunta de Galicia, en virtud del Decreto 15/2007, suspendió la vigencia de las Normas municipales y aprobó una normativa urbanística provisional, la parte actora sostiene que la Administración demandada incurrió en desviación de poder, ya que se acogió a los mecanismos previstos en la Ley de ordenación del territorio con la exclusiva finalidad de no aplicar la normativa urbanística, como lo pone de manifiesto que el 21-7-10 se tomase el acuerdo de desistir de los recursos contencioso- administrativos que había presentado para obtener la declaración de nulidad de las referidas licencias.

TERCERO.-: Respecto a la inexistencia del carácter supramunicipal que justifica la aprobación del Plan sectorial, la parte actora sostiene esa inexistencia en que no afecta a ningún otro municipio distinto de Barreiros -que viene perdiendo población desde hace

bastantes años- y dentro de él a tan solo tres parroquias, y en que las infraestructuras previstas en el plan no trascienden del término municipal por su magnitud, ni por su importancia o por otras especiales características, por lo que no es cierto que, como se afirma en el plan litigioso, los beneficios económicos de su implantación se extiendan a toda la comarca y, en consecuencia, a toda la provincia de Lugo, lo que, según la parte actora, es tanto como decir que lo que es bueno para una parroquia de Barreiros es bueno para la Mariña de Lugo y para toda la provincia. También se alega en la demanda que el problema que se trata de resolver con el plan litigioso es la existencia de terrenos clasificados como suelo urbano en los que, por la insuficiencia de sus servicios, son necesarios procesos de urbanización, por lo que les corresponde la calificación de no consolidado; y que ese proceso de urbanización tiene que realizarse como prevé la legislación urbanística, que establece a quién le corresponde asumir los costes de ese proceso urbanizador; legislación urbanística cuya aplicación no puede obviarse por la utilización de los instrumentos previstos en la normativa del ordenación del territorio, pues el artículo 5 de la Ley 10/1995 dispone que esos instrumentos son "complementarios y no excluyentes de los que respecto a la ordenación urbanística del suelo se regulan en su legislación específica".

CUARTO.-: La Xunta de Galicia defiende en su contestación a la demanda el carácter supramunicipal que se niega de contrario, y aduce que hay una serie de edificaciones construidas que requieren redes de servicios porque los existentes son insuficientes para las necesidades a las que se va a dar cobertura a través del Plan sectorial, y que estas actuaciones producen un impacto inmediato en la comarca y en toda la Mariña lucense, puesto que la paralización de todas las edificaciones y la situación de inseguridad creada por la impugnación de las licencias produjeron un efecto económico negativo en el entorno que se pretende salvar con el Plan, que persigue precisamente dinamizar la zona; y que a ello se une que se aproveche para acometer la mejora de los sistemas de saneamiento, abastecimiento e infraestructuras. Niega asimismo la Xunta de Galicia la existencia de desviación de poder, puesto que lo que persiguen ella y los demás firmantes del mencionado convenio es solucionar un grave problema urbanístico, que incide de manera negativa en la economía de la zona, respecto al cual la aplicación estricta de la legalidad supondría, habida cuenta de los numerosos procesos judiciales abiertos, la posibilidad de su prolongación durante muchos años, con resultado incierto. La Diputación Provincial de Lugo mantiene, a su vez, que el Plan sectorial, además de a solucionar el problema económico a que hace referencia la Xunta de Galicia, responde a una de las finalidades previstas en la Ley 10/1995, en concreto en la letra c) de su artículo 3, ya que, a través de la implantación y ampliación de las redes de saneamiento, abastecimiento y de la red viaria, posibilita la compatibilización del desarrollo urbanístico y turístico con la racional utilización de los recursos naturales e hídricos en una zona próxima al litoral. Resalta la Diputación la existencia en el municipio de Barreiros de dos Lugares de importancia comunitaria (LIC) -As Catedrais y Ría Foz- Masma- y que al primero vierten sin depuración las aguas residuales de la parroquia de San Miguel, y que cualquier actuación que afecte al citado río tiene efectos en todo el LIC al que pertenece. También hace referencia a que las redes de San Cosme y de Sarxende están relacionadas con los municipios limítrofes. En cuanto a la desviación de poder, la Diputación argumenta que no existe porque el fin que la parte actora atribuye a la aprobación del Plan sectorial se alcanzaría asimismo utilizando los instrumentos de ordenación urbanística, porque se trata de la implantación de unos sistemas generales, cuya financiación no recae en los propietarios de los terrenos.

QUINTO.-: En el preámbulo de la Ley 10/1995, de 23 de noviembre, de Ordenación del Territorio de Galicia EDL 1995/16401, se dice que los planes y proyectos sectoriales de incidencia supramunicipal, tienen por objeto regular la implantación de determinadas actuaciones de indudable incidencia territorial en materia de infraestructuras, dotaciones u otras instalaciones, tanto de iniciativa pública como privada, que se asienten sobre varios términos municipales o de aquellas cuya incidencia trascienda el simple ámbito local por su magnitud, importancia o especiales características. En consonancia con ello, en su artículo 22 se repiten casi los mismos términos para indicar cuál es su finalidad: "regular la implantación territorial de suelo destinado a viviendas protegidas, infraestructuras, dotaciones e instalaciones de interés público o utilidad social cuando su incidencia trascienda del término municipal en el que se localicen, por su magnitud, importancia, demanda social o especiales características, o que se asienten sobre varios términos". En la contestación a la demanda de la Xunta de Galicia se dice que la presencia del interés supramunicipal está justificado en el informe que obra al folio 10 del expediente administrativo. En ese informe se hace referencia a los antecedentes indicados en el segundo fundamento de esta sentencia por relación con lo alegado en la demanda: Normas subsidiarias de planeamiento municipal de 1994 no adaptadas a la Ley 9/2002; concesión de numerosas licencias de edificación; solicitud de revisión de esas licencias, y suspensión de la vigencia de las Normas municipales por el Decreto 15/2007. Al explicar la incidencia municipal del Plan, en el apartado 3.1 del informe se dice que la incidencia que en las actuaciones edificatorias en marcha supuso la suspensión de la vigencia de las Normas Subsidiarias municipales por citado Decreto, así como la impugnación judicial de la práctica totalidad de las licencias de construcción concedidas desde el año 2006, causó un profundo impacto económico en todo el sector de la promoción, construcción y empresas auxiliares, no solo del municipio de Barreiros sino de toda la comarca, y que alcanza a toda la provincia de Lugo. Es por lo tanto claro que se acudió a la aprobación de un plan sectorial de incidencia supramunicipal no porque se produjese la afectación de los lugares de interés comunitario a los que se refiere la diputación de Lugo en su contestación a la demanda, o la relación con las infraestructuras de otros municipios limítrofes a las que se alude en el mismo escrito, sino, como alega la Xunta de Galicia, para poner remedio a una situación de paralización de la actividad urbanística en el municipio, cuya superación determinará, según dicha Administración, efectos beneficiosos de carácter económico que redundarán en toda la zona.

SEXTO.-: Establecida en los términos que acaban de exponerse la incidencia supramunicipal del plan litigioso, no cabe compartir que esos efectos económicos beneficiosos estén incluidos en los supuestos a los que se refiere el artículo 22 de la Ley 10/1995. No siendo discutido que las infraestructuras a implantar o mejorar radican tan solo en el término municipal de Barreiros, tampoco se dan los demás supuestos a los que se refiere el precepto. Las actuaciones previstas no se refieren a viviendas protegidas, y las infraestructuras, dotaciones e instalaciones no tienen una incidencia que trascienda del término municipal, ni por su magnitud o importancia, ni por la demanda social, ni por sus especiales características. La construcción de abundantes viviendas destinadas casi en su totalidad a segunda residencia es un fenómeno, en tiempos de bonanza económica, común a las localidades que por su situación, en este caso costera,

constituyen destino preferente del turismo estival, como ocurre con las limitrofes de Foz y Ribadeo. Por lo tanto no existe en este aspecto ninguna singularidad respecto a la magnitud, importancia o demanda social. Por la misma razón tampoco cabe hablar de especiales características, pues no se trata de ninguna gran instalación de las que por sí sola, en razón de la inversión que supone o del número de puestos de trabajo que de forma permanente requiere, produzca un impacto económico que vaya mucho más allá del lugar concreto en que radica. De sostenerse lo contrario, cualquier actividad con efectos económicos beneficiosos justificaría, aunque tuviese un ámbito territorial muy concreto, la utilización de los instrumentos de ordenación del territorio, pues siempre alguno de esos efectos, por escaso que fuese, se extendería a otros ámbitos próximos. No cabe olvidar, asimismo, que el origen del problema que se trata de solucionar con la aprobación del plan litigioso no es una falta de previsión legal, sino una actuación del Ayuntamiento de Barreiros que esta Sala ha considerado no conforme a la legalidad en los casos en que ha tenido que enjuiciarla de forma definitiva, e incurso en una apariencia de ilegalidad en los numerosos supuestos en los que, en sede de medidas cautelares, decretó la suspensión de la ejecutividad de los actos de concesión de licencias objeto de impugnación judicial; decisiones judiciales que partieron de que, conforme a la Disposición transitoria primera de la Ley 9/2002, al suelo clasificado como urbano en un planeamiento no adaptado a la Ley 1/1997 solo se le podía aplicar el régimen del suelo urbano consolidado si reunía las condiciones establecidas en el artículo 12.a) de la Ley 9/2002, y por lo tanto no en aquellos casos en los que era necesario un proceso de urbanización, necesidad confirmada por el propio plan impugnado. Por todo ello hay que concluir que no concurría ninguno de los supuestos en los que, según establece la Ley 10/1995, procede la aprobación de una plan sectorial de incidencia supramunicipal, por lo que la aprobación del litigioso no es conforme a derecho. Tal circunstancia determina que quepa apreciar en la actuación de la Administración demandada una desviación de poder de las denominadas desviación de procedimiento, pues el hecho de que se persiguiese la finalidad pública a la que la Administración demandada se refiere, como es la de solventar la situación de paralización en la que quedaron las edificaciones afectadas por los referidos procesos judiciales, no significa que no concorra esa infracción del ordenamiento jurídico, ya que se produce, como ha declarado la Jurisprudencia, tanto si la Administración persigue un fin privado ajenos a los intereses generales como si lo perseguido es un fin público distinto del previsto en la norma habilitante. Por todo ello el recurso ha de ser estimado y anulado el acuerdo contra el que se dirige.

SÉPTIMO: No se aprecian motivos para hacer imposición de costas.

VISTOS los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación.

FALLO

Estimamos el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la "Asociación para a defensa ecolóxica de Galicia" contra el Acuerdo de 26-5-2011 del Consello de la Xunta de Galicia de aprobación definitiva del Plan sectorial para la mejora y ampliación de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y red viaria en el municipio de Barreiros, que anulamos por ser contrario a derecho. No se hace imposición de costas.

Esta sentencia es susceptible del recurso ordinario de casación del artículo 86 de la L.J.C.A. EDL 1998/44323 de 1998, que habrá de pararse mediante escrito a presentar en esta Sala en el plazo diez días.

Firme que sea la presente, devuélvase el expediente administrativo al Centro de su procedencia, junto con certificación y comunicación.

Así lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN

Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente D. JOSÉ ANTONIO MÉNDEZ BARRERA al estar celebrando audiencia pública en el día de su fecha la Sala de lo Contencioso-administrativo de este Tribunal Superior de Justicia, de lo que yo, Secretaria, certifico.

Fuente de suministro: Centro de Documentación Judicial. IdCendoj: 15030330022013100463