

DENUNCIA URBANÍSTICA

D/D^a, maior de idade, con DNI n^o, con domicilio para efectos de notificacións en CP....., municipio de, provincia de, pon en coñecemento de Vde. os seguintes FEITOS:

FEITOS DENUNCIADOS:

- 1) A empresa Lagares Álvarez S.L. apresentou ante o Concello de Pontedeume un estudo de detalle para a fixase de rasantes en vías públicas entre a estrada CP-4803 e a Av. De Ferrol desta localidade, que foi aprobado inicialmente pola corporación municipal.
- 2) No estudo de detalle procede-se a delimitar o chan urbano consolidado e non consolidado dentro dun ámbito do núcleo de Pontedeume, determinación esta que corresponde aos instrumentos de planexamento xeral contravindo deste modo o disposto no artigo 12 da Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e protección do medio rural de Galiza (LOUG).
- 3) O estudo de detalle varia as alineacións establecidas nas Normas de planexamento Municipal vixentes (NSM):

A alineación prevista na marxe sul da Av. de Ferrol, á altura das edificacións Ferroviarias aparece desprazada cara ao sul uns 5 m. en relación á establecida nas NSM.

A alineación prevista na marxe sul da Av. de Ferrol, á altura da vivenda existente nas inmediacións da intersección da Av. de Ferrol coa denominada rua 2 despraza-se 3 m. cara ao norte.

As alineacións do tramo viário previsto ao Sul da zona dotacional Z.1F modifican-se até o punto de reducir a sección da rua por embaixo dos 8 m. establecidos nas NSM. Esta circunstancia infrinxe o disposto no apartado 2.c do art. 73 da LOUG e o disposto no apartado 3 do art. 65 do Regulamento de Planexamento. Nestes preceitos indica-se que o estudo de detalle en nengun caso poderán reducir o espazo destinado a viais.
- 4) No caso de que fose preciso introducir alteracións nas alineacións previstas nas NSM deberían ficar debidamente xustificadas as razóns de interese xeral que as motivan, considerando a posibilidade de realizar esas alteracións a través dunha modificación pontoal das NSM.
- 5) O estudo de detalle afecta a un ámbito superior ao da propiedade dos promotores pois alteran as condicións de ordenación dos predios colindantes co conseguinte prexuízo, contravindo deste xeito o apartado 5 do art. 65 do Regulamento de Planexamento.
- 6) A planimetría do estudo de detalle non permite verificar a verdadeira entidade das modificacións ou alteracións que plantexa no trazado das alienacións,, xerando unha situación de indefensión aos afectados e contravindo o art. 66.3 do vixente Regulamento de Planexamento ao carecer o estudo de detalle de planos con referencias precisas á nova ordenación e a súa relación coa anteriormente existente.
- 7) O estudo de detalle incrementa os fondos edificables sobre todo na mazá situada na intersección da Av. da estación coa rua Ría de Ares, ondeo fondo edificábel supera os 50 m. cando nas NSM. Se establece en 15 m. Esta circunstancia infrinxe o disposto no apartado 3 e 4 do art. 65 do Regulamento de Planexamento e o apartado b) e e) do art. 73 da LOUG.

- 8) Ao modificar os viais establecidos nas normas urbanísticas, a edificación invade terreo público no que estaba proxectado unha rua, para así poder aproveitar mellor a superficie da edificación.
- 9) A edificación está asentada en parte sobre solo urbano non consolidado; e tratando-se de solo urbano non consolidado sería preciso, conforme ó artigo 20 d) da LOUG, proceder a distribución equitativa dos beneficios e cargas do planexamen con anterioridade ó inicio da execución material deste, ó que non se procedeu no suposto examinado.
- 10) Asemade a altura da construción que figura no proxecto pode incumprir o máximo legal establecido por canto nas normas subsidiarias de planeamento do Concello de Pontedeume especifica-se que ?a altura máxima das edificacións fíxa-se en planta baixa e tres plantas, cun límite de 12 m. de altura en todas as súas fachadas? Tamén considera as Normas Urbanísticas, no mesmo apartado c) das Ordenanzas Urbanísticas da zona Z-1C2 que ? no sector desta zona que abarca á estrada de Pontedeume a Perbes e, en función da defensa da paisaxe e carácter da mesma, contemplado desde a Ribeira, exixirá-se que todas as fachadas posteriores da súa edificación sexan tratadas como fachadas nobres ou principais?
- 11) Con relación á licenza de obras concedida polo Concello de Pontedeume á Entidade Mercantil Juan Sampedro S.L. co número de expediente 173/2004, e estudados os antecedentes que nela se relatan, comproba-se que o informe técnico do 23 de Decembro de 2004 é favorable no que respecta a uso do chan, altura máxima, alineacións e parcela mínima, debendo axustar-se a obra ás características técnicas e construtivas reflectidas no proxecto presentado, entre elas as relativas á superficie construída, e que o informe técnico detalla como: Planta sótao, superficie construída 663,05 m² : Planta baixa, superficie construída 663,05 m²; Planta primeira, superficie construída, 634,10 m² e segue coa relación das superficies construídas en cada planta.

O informe técnico fai constar tamén o seguinte: “ O proxecto básico reformado, reduce a edificación a 18 vivendas, por se reducir a actuación a un fondo edificábel de 15,00 m.”.

Nas condicións particulares de concesión, cítan-se, entre outras, as seguintes:

Nº 2 “ A presente licenza non ampara a utilización de guindastres, nin a ocupación da vía pública etc”

Nº 5 “ Antes do inicio das obras, deberá formalizarse acta administrativa de cesión dos terreos de cesión obrigatoria non momento de replanteo da obra por parte dos servizos técnicos municipais, procedendo a segregar a finca obxecto de cesión para a súa determinación rexistral”

Acompaña-se á licenza dous planos, un de planta e outro de parcelación incluído na portada do proxecto.

As obras iniciáronse e segundo denuncia, non se corresponden aos termos de concesión, tendo podido comprobar, sen dispor de medios técnicos específicos, o seguinte:

a) Construíu-se en toda a parcela delimitada pola Avenida do Ferrol, rúa peatonal, rúa nova e parcela colindante reflectidas no plano de planta adxunto á licenza de obra, que indica unha superficie de 1382,65 m², é dicir 719,60 m² en planta máis que o autorizado na Licenza de obras, ocupando a totalidade da parcela afectada.

b) O exceso de obra construída está sobre terreo que non ten a calificación de chan urbano consolidado.

c) En lugar dunha planta sótao, construíronse tres plantas sótao, aumentando a superficie construída alomenos por este concepto, en 1326,10 m².

d) O muro de contención de terras realizado na “ rua nova “ foi realizado excavando en chan de dominio público, e cubrido mediante volcado de terras, sen a realización do compactado que a arte define para estes traballos, polo tanto, é de esperar que cando se asenten estes recheos, aparezan socavons na rua titularidade do Concello.

SITUACIÓN DAS ACTUACIÓNS DENUNCIADAS:

Emprazamento (lugar, rúa, praza, etc.)	
Av. Ferrol- Estrada da Estación do FF.CC	
Municipio:Pontedeume	Provincia:A Coruña

PRESUNTOS RESPONSABLES DAS ACTUACIÓNS DENUNCIADAS:

COMO PROMOTOR:		
Nome ou razón social: Lagares S.L.		Domicilio: Av. Ricardo Sánchez, 17
Código postal: 15600	Municipio: Pontedeume	Provincia: A Coruña

COMO PROPIETARIO:		
Nome ou razón social:		Domicilio:
Código postal:	Municipio:	Provincia:

COMO EMPRESARIO CONSTRUCTOR:		
Nome ou razón social: Construeume		Domicilio: Estrada Pontedeume-Monfero Km. 3,3
Código postal: 15680	Municipio: Pontedeume	Provincia: A coruña

COMO TÉCNICO REDACTOR DO PROXECTO:		
Nome ou razón social:		Domicilio:
Código postal:	Municipio:	Provincia:

COMO TÉCNICO DIRECTOR DAS OBRAS:		
Nome ou razón social:		Domicilio:

Código postal:	Municipio:	Provincia:
----------------	------------	------------

Documentación que se achega:
(Marque con X as casillas que correspondan)

- Plano de situación
- Fotografías das obras
- Informe técnico
- Outros documentos

Declaro baixo a miña responsabilidade que os feitos reseñados nesta denuncia son certos.

En virtude do exposto, e de conformidade cos artigos 114 e seguintes do Regulamento de disciplina urbanística, aprobado por Decreto 28/1999, do 21 de xaneiro, SOLICITA:

Que se adopten as medidas necesarias para a reposición da legalidade urbanística vulnerada e a sanción dos presuntos infractores, conforme á Lei de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia e o Regulamento de disciplina urbanística

En, a de de 2.003.

Sinatura

**SR. XEFE DO SERVICIO DE URBANISMO E INSPECCIÓN TERRITORIAL DE A
CORUÑA**
Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda.
Servicio Provincial de Urbanismo, Inspección territorial.
C/ Alférez Provisional, nº 1, 3º piso.
15006. A Coruña.