



Área de Urbanismo DISCIPLINA URBANISTICA UR4300 AVF	Documento 62216S0369	Sello
Código de verificación  334J 0A1G 1G4W 0M2D 0X2Y	Expediente 622/2022/252	
	Fecha 27-06-2022	
<b>Asunto</b> NOTIFICACION Decreto incoación	<b>Destinatario</b> JULIO MARTINEZ LOPEZ	

Con fecha 23/06/2022, la directora de Urbanismo dictó el siguiente:

### “DECRETO

Vistas las actuaciones seguidas en el presente expediente y el informe de la jefa de departamento de Disciplina Urbanística de fecha 22/06/2022, con el conforme de la jefa de servicio de Intervención de la Edificación y Disciplina Urbanística en misma fecha, se emite el presente acto administrativo.

### ANTECEDENTES

**PRIMERO.** El 09/05/2022 se presentó en el Registro telemático municipal denuncia en relación con la apertura de huecos a patio de luces sin autorización de la comunidad de propietarios en el edificio Plaza Ángel Ron Fraga 1 a 5, imputándose dichos hechos a MASAR.

**SEGUNDO.** Notificado oficio en relación con los hechos denunciados a INMOBILIARIA MASAR SL, con carácter previo a la incoación de un procedimiento de disciplina urbanística, y otorgado un plazo de diez días para que pueda alegar cuanto estime oportuno, el 17/06/2022, MASAR INMOBILIARIA, SL, representada por Manuel López Sar, presenta escrito de alegaciones en el que refiere que dichos huecos no han sido ejecutados por su representada, sino por los actuales propietarios de los cuartos de bicicletas, identificando a los mismos, y señalando que si bien la titularidad de los mismos no se ha elevado a escritura pública, ni ha tenido acceso al Registro de la Propiedad, lo cierto es que se ha producido la “entrega de la posesión” a los nuevos adquirentes.

Sin perjuicio de lo anterior, alega que la apertura de huecos “a efectos civiles” se encontraría “autorizada por los estatutos de la comunidad en los que se autorizaba la apertura de huecos en la fachada a todos los locales ubicados en planta baja y entreplanta de todo el inmueble siempre y cuando las mismas no comprometan la resistencia de la estructura del edificio afectándola o disminuyéndola (norma 3 de los estatutos de la comunidad) sin necesidad de consentimiento expreso de la comunidad”.

**TERCERO.** En las alegaciones referidas en el Antecedente anterior, se identifica a David Candal de la Cruz como propietario de la vivienda sita en Ángel Ron Fraga 5, escalera 5, 7º C, y titular de uno de los espacios en que se han abierto algunos de los huecos denunciados.

**CUARTO.** Consultado el gestor informático del Servicio de Intervención de la Edificación y Disciplina Urbanística, no consta que se haya solicitado título urbanístico o presentado comunicación previa de obras para la apertura de los huecos denunciados.

### FUNDAMENTOS JURIDICOS

**PRIMERO.** De conformidad con los Antecedentes referidos, se han abierto huecos a patio de luces en el conjunto edificatorio sito en Plaza Ángel Ron Fraga 1-5 que no cuentan con el título urbanístico necesario para la ejecución de obras.

Por tanto, y de acuerdo con el artículo 152 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia:

*“1. Cuando se esté realizando algún acto de uso del suelo o del subsuelo sin el título habilitante exigible en cada caso o sin ajustarse a las condiciones señaladas en él, la persona titular de la alcaldía dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y procederá a incoar el expediente de reposición de la legalidad, comunicándolo al interesado.*

*2. Con el acuerdo de suspensión se adoptaran las medidas cautelares necesarias para garantizar la total interrupción de la actividad, tales como el precintado de las obras, la retirada de materiales y maquinaria, la suspensión de suministros o la ejecución forzosa mediante la imposición de multas coercitivas por importe de 1.000 a 10.000 euros, reiterables hasta alcanzar el cumplimiento de la orden de paralización, y cualquier otra medida que sea conveniente a favor de la efectividad de suspensión*

*3. Instruido el expediente de reposición de la legalidad y tras la audiencia del interesado se adoptara alguno de los siguientes acuerdos:*

*a) Si las obras no son legalizables por ser incompatibles con el ordenamiento urbanístico, se acordara su demolición y, en su caso, la reconstrucción de lo indebidamente demolido, a costa del interesado. Si los usos no son legalizables por ser incompatibles con el ordenamiento urbanístico, se acordara el cese de ellos.*

*b) Si las obras o los usos pueden ser legalizables por ser compatibles con el ordenamiento urbanístico, se requerirá al interesado para que en el plazo de tres meses presente la solicitud de la oportuna licencia o comunicación previa correspondiente, manteniéndose la suspensión de las obras y usos en tanto esta no sea otorgada o no se presente la comunicación previa. En el caso de que se deniegue la licencia o no se cumplan los requisitos legales para la comunicación previa, se acordara la demolición de las obras a costa del interesado y se procederá a impedir definitivamente los usos a los que diese lugar.*

*c) Si las obras o los usos no se ajustan a las condiciones señaladas en el título habilitante, se ordenara a la persona interesada que las ajuste en el plazo de tres meses, prorrogables por otros tres a petición de esta, siempre que la complejidad técnica o la envergadura de las obras que haya que realizar lo justifique.*

*Si transcurrido el plazo señalado, el obligado no ajustase las obras o los usos a las condiciones del título habilitante, se ordenara la demolición de las obras o el cese de los usos a costa del interesado*

*4. Con el acuerdo que ponga fin al expediente de reposición de la legalidad urbanística se podrán adoptar las medidas que se consideren precisas para garantizar la ejecutividad de la resolución sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan y de las facultades que les correspondan a las autoridades competentes, en virtud del régimen específico de autorización o concesión al que estén sometidos determinados actos de edificación y uso del suelo*

*5. El procedimiento al que se refiere el número anterior deberá resolverse en el plazo de un año, contado desde la fecha del acuerdo de iniciación.*

*6. En el caso de incumplimiento de la orden de cese de usos, de demolición o de reconstrucción de lo indebidamente demolido, la administración municipal procederá a la ejecución subsidiaria de ella o a la ejecución forzosa mediante la imposición de multas coercitivas, reiterables hasta lograr la ejecución por el sujeto obligado, en cuantía de 1.000 a 10.000 euros cada una”*



**SEGUNDO.** La competencia para la adopción de las medidas precisas de protección de la legalidad urbanística corresponde a la persona titular de la alcaldía, que la delegó en la Directora de Urbanismo mediante Decreto de fecha 28 de junio de 2019 (BOP de 3 de julio de 2019).

En virtud de lo que antecede al presente acto administrativo y de las competencias que me confiere la legislación aplicable al caso de acuerdo con la delegación efectuada por la Alcaldía Presidencia mediante Decreto de fecha 26 de junio de 2019 (BOP de 3 de julio de 2019).

**DISPONGO:**

**PRIMERO.** Incoar expediente de reposición de la legalidad urbanística frente a David Candal de la Cruz como propietario de la vivienda sita en Ángel Ron Fraga 5, escalera 5, 7º C, y titular de uno de los espacios en que se ha abierto uno de los huecos denunciados, por la ejecución de obras de apertura de huecos en el inmueble hacia el patio común, sin contar con el preceptivo título urbanístico habilitante.

**SEGUNDO.** Ordenar la suspensión inmediata de cualquier obra que se pudiera estar ejecutando o que resten por ejecutar, con la advertencia a los interesados que este acuerdo de suspensión es inmediatamente ejecutivo y que en caso de incumplimiento se adoptarán las medidas cautelares necesarias para garantizar la total interrupción de la actividad, tales como el precintado de las obras, la retirada de materiales y maquinaria, la suspensión de suministros o la ejecución forzosa mediante la imposición de multas coercitivas por importe de 1.000 a 10.000 euros, reiterables hasta alcanzar el cumplimiento de la orden de paralización, así como cualquier otra medida que sea conveniente a favor de la efectividad de suspensión

**TERCERO.** Comunicar esta resolución a los interesados indicándoles que en el plazo de 15 días hábiles podrán presentar las alegaciones, documentos o informes que estimen convenientes y, en el caso de que no tengan por cierto los hechos que se describen en el cuerpo de esta resolución, proponer prueba concretando los medios de que pretendan valerse.

**CUARTO.** Comunicar a los interesados que contra la orden de suspensión del punto segundo pueden interponer recurso de reposición en el plazo de un mes, ante la Directora de Urbanismo, o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, ante el Juzgado Contencioso-Administrativo en cuya circunscripción radique el inmueble afectado, conforme a lo dispuesto en la Ley 29/1998, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.”

A Coruña, en la fecha de la firma electrónica de este documento.  
La jefa de servicio de Intervención de la Edificación y Disciplina Urbanística