



CONCELLO DE Ourense  
SERVICIO DE URBANISMO  
Departamento de Licencias y Disciplina Urbanística  
Sección de Licencias Urbanísticas



Expediente: licencia de ocupación 3962/06; Alegaciones del interesado.

Con fecha 1 de septiembre de 2006, Don Agustín Fernández Gallego, solicitó la licencia de ocupación de una vivienda unifamiliar aislada situada en S.U. 17 Zona 7 de la ciudad de Ourense, iniciándose el correspondiente expediente administrativo con número de referencia 3962/06.

En el curso de dicho procedimiento se me dio traslado del INFORME JURÍDICO emitido por el Departamento de Licencias e Disciplina Urbanística (Servizo de Urbanismo), en el que se hace constar los siguiente:

- 1º. Que el promotor de la edificación no puede proceder a la urbanización definitiva de la calle correspondiente a su vivienda, en la medida que los cambios introducidos en el PGOM vigente modificaron las alineaciones respecto a las establecidas en el proyecto de urbanización de dicha calle elaborado en 1996, con posterioridad a la obtención de la licencia de obra.
- 2º. Dicha circunstancia sobrevenida supone, según el Servicio Jurídico, el incumplimiento de la reglamentación urbanística e implica la caducidad de la licencia y la pérdida de la fianza.
- 3º. Propone el servicio jurídico, en aras de la igualdad, aplicar el criterio utilizado en casos similares de depositar el importe de la fianza constituida (10.633,62 euros) en la Tesorería Municipal, previamente a la devolución del aval constituido.

En el plazo concedido al efecto el propietario realiza las ALEGACIONES siguientes:

- 1ª. El principio jurídico de igualdad implica "que se dé un trato igual a quienes se encuentren en situaciones similares y se conceda un trato desigual a los que se encuentren en situaciones distintas". El informe jurídico no especifica en qué otros supuestos se utilizó este criterio, por lo que el interesado quiere concretar su situación que, probablemente, sea muy distinta a la de los supuestos a que se refiere dicho informe.

La calle Clara Corral Aller, en la que está situada la vivienda en cuestión, tiene una longitud de unos 200 metros, es cerrada -no conduce a ninguna parte- y dispone de todos los servicios urbanísticos necesarios: agua, luz, saneamiento, gas e instalación de cable por R. Tan solo el asfaltado es muy deficiente y carece de aceras.

En la calle citada existen muchas viviendas consolidadas hace tiempo que, a pesar de construirse en su día sin cumplir las condiciones urbanísticas exigibles hoy en día, están habitadas. Sus propietarios no tienen que soportar aval alguno y están plenamente satisfechos con su calidad de vida, en la medida que los escasos defectos de la urbanización se ven claramente compensados con la tranquilidad de la que gozan: los niños pueden jugar en la calle y los mayores pueden pasear tranquilamente sin miedo a los vehículos, ya que la calle sólo se usa por quienes viven en la misma.

2º. Dadas las circunstancias anteriores, la urbanización definitiva de la calle es casi imposible por innecesaria. Los vecinos nunca la harán por iniciativa propia, dado que les supondría un desembolso dinerario para nada o, incluso, para perjudicarles. Para ellos, como está, está suficientemente bien; y si se urbanizase perderían la tranquilidad que ahora tienen al aumentar, sin lugar a dudas, el tráfico en la calle.

Sólo cuatro vecinos que construimos recientemente nuestras viviendas respetando la reglamentación urbanística, y que, por tanto, tenemos que soportar el coste de los avales correspondientes, estaríamos dispuestos a urbanizar, pero dadas las condiciones fijadas por el PGOM -recordemos que son posteriores a las existentes en el momento de la concesión de la licencia de obra y de la elaboración del proyecto de urbanización correspondiente- resulta totalmente imposible, ya que no puede llevarse a cabo "por partes" sino que debe hacerse en su totalidad; y esto sólo puede llevarlo a cabo el Concello.

3º. El Concello es improbable que pueda y quiera urbanizar a corto plazo: tendría la oposición de la mayor parte de los vecinos y se trata de una calle interior y cerrada que no es estratégica para la circulación viaria de la ciudad.

4º. Sustituir el aval constituido, que ya genera unos costes financieros importantes, por la entrega del dinerario correspondiente a la urbanización en la Tesorería Municipal, puede ser una medida lógica en las circunstancias citadas para un promotor que vende las viviendas construidas y que, por

(11)

tanto, cobró de terceros el importe de la urbanización, pero para un vecino que construye una vivienda para habitar en la misma es desproporcionado, al menos, desde un punto de vista económico. Sería, nada más y nada menos, que pagar efectivamente la urbanización sin disfrutar de la misma durante muchísimos años, quizás nunca. Entiende el propietario que con el depósito del aval está suficientemente garantizado el cumplimiento de su obligación de urbanizar la parte de la calle que le corresponde.

Por todo ello, en la medida que la imposibilidad de urbanizar es por causa sobrevenida y ajena totalmente al interesado, SE SOLICITA:

- Que se conceda la licencia de ocupación.
- Que, en el peor de los casos, se mantenga el aval constituido en su día para garantizar la urbanización de la parte de la calle correspondiente a la vivienda; aval cuya devolución en ningún momento se pidió y urbanización que nadie tiene más interés en realizar que el propio interesado.

En Ourense, a 5 de enero de 2007

Fdo. Agustín Fernández Gallego

