



PROCESO SELECTIVO: BOLSA DE TRABAJO DE ARQUITECTO/A SUPERIOR (A1)

EXPTE.: 2024/E001/000013

ANUNCIO DO TRIBUNAL

CRITERIOS DE CORRECCIÓN DA PROBA PRÁCTICA

Na acta do tribunal do 25/08/2025 recóllense os criterios de corrección da proba práctica, cunha puntuación total de 40 puntos, distribuídos en 8 puntos por cuestión, que se reproducen a continuación:

1.-

A resposta correcta é que debe prevalecer o informe do Arquitecto Municipal.

O razoamento abre a porta a varios debates posibles:

A.- Presunción de veracidade do catastro.-

O artigo 3 do Real Decreto Legislativo 1/2004, do 5 de marzo, polo que se aproba o texto refundido da Lei do Catastro Inmobiliario. atribúe presunción de veracidade “iuris tantum” aos datos catastrais, que no noso caso falan dunha data de construción de 1999.

Con todo, esta presunción debería ser enervada ao atoparnos cunha escritura pública que contén datos contraditorios, ao incorporar unha certificación técnica que asegura que a construción é anterior ao ano 1995.

B.- Competencia profesional para emitir certificacións de antigüidade de edificacións.-

O Real decreto 1093/1997 do 4 de xullo, polo que se aproban as normas complementarias ao Regulamento para a execución da Lei Hipotecaria sobre a Inscripción de Actos Urbanísticos no Rexistro da Propiedade, no seu artigo 50 define con gran precisión a quen considera técnico competente para estes efectos:

“1. O que por si só ou en unión doutros técnicos asinase o proxecto para o que se concedeu a licenza de edificación.

2. O que por si só ou en unión doutros tivese encomendada a dirección da obra.

3. Calquera outro técnico, que, mediante certificación do seu colexio profesional respectivo, acredite que ten facultades suficientes.

4. O técnico municipal do Concello competente que teña encomendada esta función.”



PROCESO SELECTIVO: BOLSA DE TRABAJO DE ARQUITECTO/A SUPERIOR (A1)

EXPTE.: 2024/E001/000013

A referencia á LOE, neste caso, é circunstancial, pois esta lei define as competencias exclusivas de arquitectos e aparelladores para redactar proxectos e/ou dirixir obras de edificación residencial. Sendo así que tan só de modo indirecto pode colixirse que esta competencia puidese ser excluín-te tamén para emitir informes ou certificacións relativas ás devanditas edificacións.

C.- Estado da edificación

Entre os datos do expediente que se facilitan, está o informe do Arquitecto Municipal no que se di que a edificación non chegou a usarse nunca como vivenda.

Ademais diso, nos planos de estado actual do propio proxecto reflíctese que esta “edificación” non dispón de cociña.

Diso dedúcese que a edificación destinada a vivenda non podería iniciar o cómputo dos anos necesarios para a hipotética caducidade do art. 153, se fose esta de aplicación.

2.-

A resposta correcta é que o réxime urbanístico ha de ser “outro”, concretamente o que deriva da aplicación do artigo 155 da LSG.

Razoamento.-

Se a edificación estivese construída e terminada con anterioridade ao ano 1994, data de aprobación das NNSS de Vimianzo, ben porque estivese recollida na cartografía de plan, ou ben porque da documentación puidese iso deducirse, estaríamos ante un caso xenuíno de aplicación do artigo 90 e por tanto dun réxime urbanístico de “Fóra de ordenación”.

A ficha catastral dá-nos o ano de 1999 como ano de construción; o informe do Arquitecto Municipal concorda con esa data e ademais dinos que non chegou nunca a desempeñar o uso de vivenda; o que se ve corroborado polos planos de estado actual, como comentamos máis arriba, pois destes dedúcese que non foi rematada nunca para poder albergar uso residencial.

Idéntico razoamento sérvenos para descartar o réxime de edificación tradicional definido no artigo 40 da LSG, que nos esixe a data anterior ao ano 1976, concretamente o 06.05.1975.



PROCESO SELECTIVO: BOLSA DE TRABAJO DE ARQUITECTO/A SUPERIOR (A1)

EXPTE.: 2024/E001/000013

Cos datos das distancias a eixo de viario que achega o informe do Arquitecto Municipal vese claramente que a aplicación do réxime normal da ordenanza NT do plan municipal non é posible por canto a edificación e o peche da parcela non cumpren o retranqueo debido de 8,00 m; de 6,00 m e de 4,00 segundo os casos.

Tan só se estes incumprimentos puidesen considerarse “caducados” por transcorrer os seis anos a que refírese o artigo 153 da LSG, poderíase considerar estas irregularidades amparadas polo réxime do artigo 90, ao que de novo remite o mesmo artigo.

A cuestión crave aquí é a consideración do disposto no artigo 155 da LSG, é dicir, o carácter imprescritible de toda actuación sobre zonas verdes, espazos libres públicos, viarios e sobre os espazos protexidos que o 92.1 establece sobre a franxa de 4,00 m (ou distancia maior de plan, como reza o 217 do RLSG) desde o eixo de vías públicas en zonas non consolidadas pola edificación, establecendo, ademais a competencia para estes supostos na Axencia de Protección da Legalidade Urbanística.

Este carácter imprescritible fai inviable a normal aplicación da ordenanza NT en todas as súas determinacións sendo o réxime de aplicación o do citado artigo 155, co seu envío á APLU.

3.-

A resposta correcta é que SI, é obrigatorio realizar as cesións

Razoamento.-

O artigo 24.2 da LSG esíxeo con toda claridade:

“Cando se pretenda parcelar, construír novas edificacións, ampliar o volume de edificacións existentes, substituír ou rehabilitar integralmente as existentes, as persoas propietarias deberán ceder gratuitamente ao concello os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso.”

A caducidade dun expediente de reposición da legalidade non leva consigo a caducidade da infracción cometida. Esta, en termos xerais prodúcese aos seis anos “sen que se adoptaron as medidas de restauración da legalidade urbanística”, pero, como vimos, no caso que nos ocupa non ha de operar este prazo nin ningún outro de acordo ao disposto na lei.



**PROCESO SELECTIVO: BOLSA DE TRABAJO DE
ARQUITECTO/A SUPERIOR (A1)**

EXPTE.: 2024/E001/000013

4.-

A resposta correcta é que SI, deberá enviarse á APLU.

Razoamento.-

Non estamos ante un réxime urbanístico normal con aplicación das determinacións de Chan Non Urbanizable de Núcleo Rural ademais de por as razóns xa vistas, porque, en realidade, tampouco estamos nun Chan de Núcleo Rural, senón ante unha infracción urbanística cometida nun Chan de Especial Protección establecido polo artigo 92.1 da LSG.

A competencia queda determinada con toda claridade tanto no 155 da LSG como no 386 do seu regulamento::

“Nestes supostos a competencia para a protección da legalidade urbanística corresponde á Axencia de Protección da Legalidade Urbanística (artigo 155.1 da LSG).

Para os efectos do disposto neste artigo deben entenderse incluídos tanto os actos suxeitos a licenza municipal como os que deban ser obxecto de comunicación previa.”

5.-

Por último, deberá redactar un informe urbanístico recollendo o que ao seu xuízo deba ser incluído nel e concluíndo con ditame favorable ou desfavorable acerca da concesión da licenza solicitada.

Para a elaboración do informe, terase en conta a forma, a correcta definición da conclusión e a integración no mesmo da información recollida nas cuestións anteriores, nos apartados de antecedentes e nas consideracións legais e técnicas.

Vimianzo, 6 de novembro de 2025.

O TRIBUNAL