



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE ARANDA DE DUERO

##### URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS Y SERVICIOS

En relación con el expediente número 891/10, que se tramita en el Ayuntamiento de Aranda de Duero, referente a expediente sancionador por obras de construcción de 20 viviendas, en Ctra. Burgos, en las calles Virgen de las Viñas, Los Bronces, y Santa María de Lara, del barrio Las Casitas, de dicho municipio; y no habiendo surtido efecto las notificaciones intentadas por esta Administración, y de conformidad con lo establecido en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico y del Procedimiento Administrativo Común, se procede a notificar al afectado, Los Bronces, C.B., la siguiente propuesta de resolución:

Con fecha 6 de septiembre de 2010 por la Instructora se redactó el correspondiente pliego de cargos, el cual se notificó a Los Bronces, C.B., mediante la inserción de anuncios en el «Boletín Oficial» de la provincia de 21 de octubre de 2010, y en el tablón de edictos del Ayuntamiento de Burgos desde el día 18 de octubre de 2010 hasta el día 4 de noviembre de 2010, y en el tablón de edictos del Ayuntamiento de Aranda de Duero desde el día 8 de octubre hasta el 20 de octubre de 2010.

Con fecha 10 de septiembre de 2010 se emite informe por el Arquitecto Municipal D. Raúl de Frutos García donde se valora económicamente el exceso de edificabilidad.

Trascurrido el plazo de diez días establecido al efecto, sin que se haya contestado al pliego de cargos y sin que se haya propuesto la práctica de prueba alguna.

La Instructora designada por acuerdo de la Junta de Gobierno de 30 de junio de 2010, en relación con el expediente sancionador de infracción urbanística relativo a la construcción de 20 viviendas en calle Los Bronces, de esta localidad, sin ajustarse las obras a la licencia concedida, de conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 189/1994, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Regulador del Procedimiento Sancionador de la Administración de la Comunidad de Castilla y León, formula la siguiente:

Propuesta de resolución. –

Primero. – Con fecha 1 de junio de 2004 la Junta de Gobierno Local acordó conceder a Velcahogar, S.L., licencia de obra para construcción de 20 viviendas adosadas en Ctra. Burgos Km 160, de acuerdo con el proyecto de ejecución redactado por el Arquitecto don José María Cañada Garmendia, visado el 19 de abril de 2004, con las modificaciones de detalle que se incluyen en el proyecto básico de abril de 2004.

Dado que los terrenos carecían de la condición de solar, se indicaba que el promotor debería completar a su costa la urbanización y se le imponían una serie de condiciones según el artículo 214 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.



Con fecha 25 de noviembre de 2005 don José Velasco Pérez, en representación de Velcahogar, S.L., solicita licencia de primera ocupación, adjuntando certificado final de obra firmado por don José María Cañada Garmendia.

Tras diferentes visitas de inspección e informes del Arquitecto Municipal (23 de febrero de 2006, 28 de marzo de 2006, 22 de junio de 2006), donde se deja constancia de que las obras no se ajustan a la licencia concedida y de la documentación a presentar, con fecha 16 de noviembre de 2006 y 21 de marzo de 2007, el Arquitecto Municipal emite informe en el cual concluye que:

«1. – Las obras ejecutadas no se ajustan a las alineaciones marcadas por el Estudio de Detalle aprobado y exceden de la edificabilidad máxima establecida por el planeamiento y amparada por la licencia otorgada en 210,13 m<sup>2</sup>.

2. – Existen ventanas tipo velux en la cubierta, de lo cual se deduce la existencia de un posible aprovechamiento bajo cubierta, el cual no está permitido por el Planeamiento (art. 10.3.4.7.G del PGOU) y no está amparado por la licencia otorgada».

Por parte de don José Velasco Pérez, en escrito presentado con fecha 27 de abril de 2006, señala que existe un exceso de edificabilidad de 210,13 m<sup>2</sup>, solicitando que «previa la aplicación de la sanción que en justicia proceda por la demasía de la edificabilidad consumida...» se conceda la licencia de primera ocupación.

Los hechos que se imputan y que se consideran probados son los siguientes: Que las obras ejecutadas para la construcción de 20 viviendas unifamiliares no se ajustan a las alineaciones marcadas en el Estudio de Detalle y exceden de la edificabilidad máxima establecida por el planeamiento y amparada por la licencia otorgada en 210,13 m<sup>2</sup>. Asimismo se han ejecutado ventanas tipo velux, dando lugar a un posible aprovechamiento bajo cubierta no permitido por el PGOU (art. 10.3.4.7.g).

Segundo. – Que resultan presuntos responsables por su relación con los hechos:

– Velcahogar, S.L., como propietario de los terrenos, de acuerdo con el artículo 116 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 349 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

– Los Bronces, C.B. como promotores y propietarios de los terrenos, de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en relación con el artículo 116 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, y el artículo 349 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Así queda acreditado según escritura de compraventa de 11 de junio de 2004, otorgada por don Julián Martínez Pantoja, donde se estipula que Velcahogar, S.L., adquiera una participación indivisa equivalente al 55% del solar al pago de la Virgen de las Viñas de 4.264,78 m<sup>2</sup> (parcela sobre la que hoy se asienta la construcción) y que el resto del solar (45%) es adquirido por participaciones indivisas equivalentes al cinco enteros por ciento por las siguientes personas: Don Santiago y su esposa, doña Angélica y su esposo, don Juan Carlos y su esposa. En la misma escritura consta que Velcahogar, S.L., don Santiago y su esposa, doña María, doña Angélica y su esposo, son los únicos miembros, en



la misma proporción que adquieren la finca por la presente escritura, de la Comunidad de Bienes denominada Los Bronces, C.B., por tanto, Velcahogar, S.L., también formaba parte de Los Bronces, C.B. Con fecha 29 de julio de 2005 (escritura de compra venta ante el Notario don Gregorio Javier Sierra Martínez), Velcahogar, S.L., vende ese 55% del solar al resto de personas que forman parte de Los Bronces, C.B. Por lo tanto, cuando se concedió la licencia de obra, Los Bronces, C.B., era propietaria de los terrenos.

Asimismo Los Bronces, C.B., se constituyó el 19 de abril de 2004 y la solicitud de licencia de obras se realizó por don José Velasco Pérez, en calidad de gestor de Los Bronces, C.B. La relación entre Velcahogar, S.L. y Los Bronces, C.B., es que la primera es la gestora de la segunda.

– D. José María Cañada Garmendia, como Arquitecto Director de las Obras, de acuerdo al artículo 12 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en relación con el artículo 116 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, y el artículo 349 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Tercero. – Que los hechos expuestos son constitutivos de infracción urbanística tipificados como grave, de conformidad con el artículo 115.1 apartado b, de la Ley 5/1999, de 8 de abril, Urbanística de Castilla y León. Y 348.2.a del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Cuarto. – Que a las infracciones cometidas les puede corresponder una sanción entre 6.010,13 euros a 300.506,05 euros, tal y como establece el artículo 117, apartado 1.b), de la citada Ley 5/1999, en relación con el artículo 352 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, sin perjuicio de las medidas accesorias que puedan determinarse, así como la indemnización de daños y perjuicios que sea pertinente.

A la vista de lo cual vengo a proponer las siguientes sanciones, sin perjuicio de que se continúe el expediente con los otros presuntos responsables:

– Los Bronces, C.B., como promotor y propietario de los terrenos, de ciento cuarenta y cinco mil euros (145.000,00 euros). Ya que se han tenido en cuenta para la graduación de la sanción: El beneficio económico obtenido, la dificultad en restaurar la legalidad urbanística infringida, ya que según acuerdo de la Junta de Gobierno de 4 de octubre de 2007, se otorgó licencia de primera ocupación parcial en calle Los Bronces, número 2 a 28 y 32 a 40, excluyendo expresamente de la licencia de primera ocupación la vivienda sita en calle Los Bronces, número 30, que se encuentra en medio de la promoción.

Quinto. – La presente propuesta de resolución se notificará a los interesados, indicándoles la puesta de manifiesto del procedimiento, y concediéndoles un plazo de diez días para formular alegaciones y presentar los documentos que estimen pertinentes.

Se le remitirá copia del informe del Arquitecto Municipal de 10 de septiembre de 2010 que consta en el expediente.

Sexto. – Recibidas las alegaciones o documentos, o transcurrido el plazo de audiencia, se elevará todo el expediente al órgano competente para su resolución.



Se le notifica la presente propuesta de resolución para que en el plazo de diez días, desde el recibo de la presente, pueda alegar y pueda proponer la práctica de la prueba que crea más conveniente en defensa de sus derechos e intereses.

El expediente administrativo se podrá consultar en la Oficina Municipal de Obras, Urbanismo, Servicios e Infraestructuras del Ayuntamiento de Aranda de Duero, sitas en Plaza Mayor, número 13, en horario de 9:00 a 14:00 horas, de lunes a viernes.

Aranda de Duero, a 24 de enero de 2011.

El Concejal Delegado de Urbanismo y Vivienda,  
Eusebio Martín Hernando