



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE ARANDA DE DUERO

URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS Y SERVICIOS

En relación con el expediente n.º 891/10, que se tramita en el Ayuntamiento de Aranda de Duero, referente a expediente sancionador por obras de construcción de 20 viviendas, en carretera de 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 a los afectados don José M.ª Cañada Garmendía y Los Bronces, C.B., el siguiente acuerdo:

Comunico a Ud. que la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada con fecha 10 de marzo de 2011, adoptó entre otros el siguiente acuerdo tomado del borrador del acta:

10. – Expediente 891/10. Ayuntamiento. Expediente sancionador por obras de construcción de 20 viviendas, en carretera de Burgos, en calles Virgen de las Viñas, Los Bronces y Santa María de Lara, del Barrio «Las Casitas». Propuesta de resolución: Los Bronces, C.B. y don José María Cañada Garmendía.

Visto que ha estado expuesto en el tablón de edictos del Ayuntamiento de Aranda de Duero, desde el 27 de enero de 2011 hasta el 9 de febrero de 2011, acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada con fecha 11 de noviembre de 2010, referente a ampliación del plazo en tres meses para la resolución del procedimiento sancionador por obras de construcción de 20 viviendas, en Ctra. de Burgos, en calles Virgen de las Viñas, Los Bronces y Santa María de Lara, del Barrio «Las Casitas».

Asimismo dicho acuerdo se ha publicado en el «Boletín Oficial» de la provincia n.º 27, de fecha 9 de febrero de 2011.

Visto que según Diligencia remitida por el Ayuntamiento de Burgos, ha estado expuesto en el tablón de edictos del Ayuntamiento de Burgos, desde el 3 de febrero de 2011 hasta el 19 de febrero de 2011, la notificación del expediente 891/10, a los afectados José M.ª Cañada Garmendía y Los Bronces, C.B., referente al acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada con fecha 11 de noviembre de 2010, sobre la ampliación del plazo en tres meses para la resolución del procedimiento sancionador por obras de construcción de 20 viviendas, en Ctra. de Burgos, en calles Virgen de las Viñas, Los Bronces y Santa María de Lara, del Barrio «Las Casitas».

Visto que ha estado expuesto en el tablón de edictos del Ayuntamiento de Aranda de Duero, desde el 27 de enero de 2011 hasta el 9 de febrero de 2011, la notificación a Los Bronces, C.B. y a D. José M.ª Cañada Garmendía, de la propuesta de resolución del expediente n.º 891/10, referente al procedimiento sancionador por obras de construcción de 20 viviendas, en Ctra. de Burgos, en calles Virgen de las Viñas, Los Bronces y Santa María de Lara, del Barrio «Las Casitas».



Asimismo dicha notificación se ha publicado en el «Boletín Oficial» de la provincia n.º 27, de fecha 9 de febrero de 2011.

Visto que según diligencia remitida por el Ayuntamiento de Burgos, ha estado expuesto en el tablón de edictos del Ayuntamiento de Burgos, desde el 3 de febrero de 2011 hasta el 19 de febrero de 2011, la notificación del expediente 891/10, a los afectados José M.ª Cañada Garmendía y Los Bronces, C.B., referente a propuesta de resolución del expediente n.º 891/10, referente al procedimiento sancionador por obras de construcción de 20 viviendas, en Ctra. de Burgos, en calles Virgen de las Viñas, Los Bronces y Santa María de Lara, del Barrio «Las Casitas».

Visto el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo y Vivienda, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad y en votación ordinaria, acuerda:

1.º – Ratificar la propuesta de resolución del expediente 891/10, a los afectados don José M.ª Cañada Garmendía y Los Bronces, C.B., referente al procedimiento sancionador por obras de construcción de 20 viviendas, en Ctra. de Burgos, en calles Virgen de las Viñas, Los Bronces y Santa María de Lara, del Barrio «Las Casitas», que se transcriben íntegramente:

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. de Burgos Km 160, de acuerdo con el proyecto de ejecución redactado por el Arquitecto D. José María Cañada Garmendía, 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 D. José Velasco Pérez, en representación de Velcahogar, S.L. solicita licencia de primera ocupación, adjuntando certificado final de obra firmado por D. José María Cañada Garmendía.

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 fechas 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 m².

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 (artículo 10.3.4.7.G del PGOU) y no está amparado por la licencia otorgada».



Por parte de D. José Velasco Pérez, en escrito presentado con fecha 27 de abril de 2006, señala que existe un exceso de edificabilidad de 210,13 m², 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 m². Asimismo se han ejecutado ventanas tipo velux, dando lugar a un posible aprovechamiento bajo cubierta no permitido por el PGOU (artículo 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.

– D. José María Cañada Garmendía, 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.

Asumió dicha dirección de obra mediante asunción de dirección facultativa visada el 26 de mayo de 2004.

El artículo 12 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación define la figura del Director de Obra como... el Agente que, formando parte de la dirección facultativa, dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales, de conformidad con el proyecto que la define, la licencia de edificación y demás autorizaciones preceptivas y las condiciones de contrato, con objeto de asegurar la adecuación al fin propuesto.

Seguidamente, establece cuáles son sus obligaciones, entre las cuales se señalan: Verificar el replanteo y la adecuación de la cimentación; resolver las contingencias que se produzcan en el Libro de Órdenes y Asistencias; emanar las instrucciones precisas para la correcta interpretación del proyecto; elaborar a requerimiento del promotor o con su conformidad, eventuales modificaciones del proyecto...; suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra y el certificado final de obra, así como conformar las certificaciones parciales...; elaborar y suscribir la documentación de la obra ejecutada para entregarla al promotor...

Tercero. – Que los hechos expuestos son constitutivos de infracción urbanística tipificada como grave, de conformidad con el artículo 115.1, apartado b, de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y artículo 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:

– D. José María Cañada Garmendía, como Director de las Obras, de dieciocho mil euros (18.000,00 euros). Ya que se han tenido en cuenta para la graduación de la sanción: La dificultad en restaurar la legalidad urbanística infringida, ya que según acuerdo de Junta de Gobierno de 4 de octubre de 2007, se otorgó licencia de primera ocupación parcial en calle Los Bronces, números 2 a 28 y 32 a 40, excluyendo expresamente de la licencia de primera ocupación la vivienda sita en calle Los Bronces, n.º 30, que se encuentra en medio de la promoción, así como la intencionalidad, puesto que D. José María Cañada Garmendía fue el redactor del Estudio de Detalle donde se fijaban las alineaciones del solar y la edificabilidad que le correspondía al mismo; asimismo fue el redactor del proyecto de obra de la construcción de las 20 viviendas. Finalmente, señala que con fecha de visado 29 de septiembre de 2005 emite certificado final de obra señalando: «(...) Que los trabajos se han realizado con sujeción al proyecto técnico redactado en su día, sin que haya habido incidencias reseñables con arreglo al proyecto aprobado en su día...». Lo cual no es cierto.

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.

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. de Burgos Km 160, de acuerdo con el proyecto de ejecución redactado por el Arquitecto D. José María Cañada Garmendía, 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 D. José Velasco Pérez, en representación de Velcahogar, S.L. solicita licencia de primera ocupación, adjuntando certificado final de obra firmado por D. José María Cañada Garmendía.



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 fechas 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 m².

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 (artículo 10.3.4.7.G del PGOU) y no está amparado por la licencia otorgada».

Por parte de D. José Velasco Pérez, en escrito presentado con fecha 27 de abril de 2006, señala que existe un exceso de edificabilidad de 210,13 m², 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 m². Asimismo se han ejecutado ventanas tipo velux, dando lugar a un posible aprovechamiento bajo cubierta no permitido por el PGOU (artículo 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 art. 349 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Así queda acreditado según escritura de compraventa de 11 de junio de 2004, otorgada por D. 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 m² (parcela sobre la que hoy se asienta la construcción) y que el resto del solar (45%) es adquirido por participaciones indivisas equivalentes a cinco enteros por ciento por las siguientes personas: D. Santiago... y su esposa, D. Angélica y su esposo, D. Juan Carlos y su esposa... En la misma escritura consta que Velcahogar, S.L., D. Santiago y su esposa, D. María, D. 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 lo tanto, Velcahogar, S.L. también formaba parte de Los Bronces, C.B. Con fecha 29 de julio de 2005 (escritura de compraventa ante el Notario D. 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 D. 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 Garmendía, 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 tipificada como grave, de conformidad con el artículo 115.1, apartado b, de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y artículo 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 Junta de Gobierno de 4 de octubre de 2007, se otorgó licencia de primera ocupación parcial en calle Los Bronces, números 2 a 28 y 32 a 40, excluyendo expresamente de la licencia de primera ocupación la vivienda sita en calle Los Bronces, n.º 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.

2.º – Remitir el expediente a Gestión Tributaria para el cobro de la sanción.

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

Aranda de Duero, a 10 de mayo de 2011.

El Concejal Delegado de Urbanismo y Vivienda,
Eusebio Martín Hernando