



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE ARANDA DE DUERO

URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS Y SERVICIOS

En relación con el expediente número 1006/12, que se tramita en el Ayuntamiento de Aranda de Duero, referente a expediente sancionador por obras sin licencia en calle Rinconada, número 12, y no habiendo surtido efecto las notificaciones intentadas por esta Administración, y de conformidad con lo establecido en el artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico y del Procedimiento Administrativo Común, se procede a notificar al afectado, D. Julio Martín Arrabal, la siguiente propuesta de resolución:

Propuesta de resolución. –

Primero:

Que el 4 de noviembre de 2010, se concedió a D. Julio Martín Arrabal licencia urbanística municipal de «sustitución de ventanas en vivienda, sita en calle Rinconada, número 12».

Que el 17 de enero de 2011, se presenta denuncia del propietario de la vivienda calle Rinconada, número 10, en relación con obras realizadas, sin contar con licencia municipal, en el siguiente sentido:

«Cual fue mi sorpresa, que el pasado día 11 de enero de 2011, al entrar en mi patio observé que sobre el “tabique comunero de patios”, que tiene una altura de 1,90 m y un grosor de unos 30 cm aproximadamente, el propietario de la vivienda del número 12, había construido una pared de 2,30 m de altura por 6,70 m de largo para hacer un habitáculo en su patio, ya que desde la ventana de mi primer piso he visto el tejado del mismo.

Durante los meses de noviembre y diciembre de 2010, observé, y por los ruidos, que dentro de la citada vivienda número 12 se hallaban derribando tabiques de habitaciones, salón, etc., así como la perforación en la pared de la fachada de la vivienda sita en la calle Rinconada, dejando un hueco, que a mi entender será para poner en su día los contadores de agua, luz y gas, como se ven en otras viviendas que han realizado reformas».

Que el 30 de mayo de 2012, por la Arquitecta Técnica Municipal, D.^a Marta Bascuñana Sáez, se realizó visita de inspección «in situ», de la que resultó informe técnico emitido el 4 de junio de 2012, con el Visto Bueno de la Arquitecta Municipal D.^a María Luisa Haro Álvarez, del que se desprende:

«Se ha modificado la carpintería exterior, ampliándose en algunos casos la dimensión del hueco.

Se han demolido las construcciones anexas a la vivienda, destinadas a otros usos distintos de vivienda, y se ha ejecutado una nueva construcción, a base de cerramiento de fábrica de ladrillo, enfoscada en su parte delantera y lateral, cubierta de teja cerámica, de dimensiones aproximadas en planta de 6,50 x 3,46 m, superficie de 22,49 m², altura de



4,20 m en la parte trasera y de 2,80 m en la parte delantera. Dicha construcción supone un aumento de volumen respecto de la construcción anteriormente existente, y se comunica directamente con la vivienda, habiéndose modificado su uso como vividero».

Todas esas obras, ejecutadas y realizadas, no se encuentran amparadas por la licencia concedida en su día, Decreto 368/2010, para «sustitución de ventanas de vivienda».

Dichos hechos recogidos en el correspondiente pliego de cargos, se pusieron en conocimiento del interesado responsable, presentándose por el mismo, en fecha 17 de diciembre de 2012, escrito de alegaciones, en el que, al margen de determinado tipo de afirmaciones o juicios de valor en relación con la actuación de la Administración y sus empleados, sin ningún tipo de justificación al respecto, por su parte, en el apartado tercero, reconoce que «no se ha demolido la construcción anexa a la vivienda, ni modificado su uso, sino adecentado la misma, obras de reparación que exigía la higiene, el ornato y la conservación del inmueble, así como obras parciales de consolidación, modernización y mejora...».

De ese modo, expresamente ya se está reconociendo, que en la vivienda sita en la calle Rinconada, número 12, se realizaron obras más allá de las cubiertas por la licencia que se concedió en su día, que lo era, exclusivamente, para «sustitución de ventanas».

En definitiva, nada de lo alegado contradice la realidad de los hechos recogidos en el informe técnico municipal de 4 de junio de 2012, emitido por la Arquitecta Técnica Municipal D.^a Marta Bascuñana Sáez en expedientes 1184/2011 y 1185/2011.

En definitiva, en la vivienda sita en la calle Rinconada, número 12, se han efectuado obras de sustitución de ventanas, que estaban permitidas por la licencia concedida en su momento. Paralelamente se han efectuado otra serie de obras consistentes en: «Se han demolido las construcciones anexas a la vivienda, destinadas a otros usos distintos de vivienda, y se ha ejecutado una nueva construcción, a base de cerramiento de fábrica de ladrillo, enfoscada en su parte delantera y lateral, cubierta de teja cerámica, de dimensiones aproximadas en planta de 6,50 x 3,46 m, superficie de 22,49 m², altura de 4,20 m en la parte trasera y de 2,80 m en la parte delantera. Dicha construcción supone un aumento de volumen respecto de la construcción anteriormente existente, y se comunica, directamente con la vivienda, habiéndose modificado su uso como vividero», obras para las cuales no se ha contado con ningún tipo de licencia o autorización urbanística municipal.

Segundo:

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, y en el artículo 249 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en los actos de uso del suelo que requieran licencia urbanística y se ejecuten careciendo de la misma, resulta responsable de la actuación el promotor de los actos, coincidente en este caso, con la persona de D. Julio Martín Arrabal, con domicilio a efectos de notificación en la calle Rinconada, número 12, de Aranda de Duero.

Tercero:

Los hechos mencionados requieren contar para su realización de la previa licencia urbanística, tal como se exige en el artículo 288.a) 3.º del Decreto 22/2004, Reglamento



de Urbanismo de Castilla y León, y el actuar realizando esas obras sin contar con dicha licencia urbanística municipal constituye un supuesto de infracción urbanística, tal como establece el artículo 347 del mismo texto legal, según el cual:

«1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en la normativa urbanística y estén tipificadas y sancionadas en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

2. Las infracciones urbanísticas deben ser objeto de sanción previa tramitación del oportuno expediente conforme al procedimiento sancionador regulado en el artículo 358».

Como tal infracción urbanística, se encuentra tipificada en el artículo 348.3.c) del Decreto 22/2004, según el cual, los hechos encausados se califican como infracción urbanística grave, por tratarse de «la realización de construcciones o instalaciones que vulneren la normativa urbanística en cuanto al uso del suelo, aprovechamiento y densidad, así como en cuanto a la altura, volumen y situación de las construcciones e instalaciones, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido o del riesgo creado».

En este supuesto de demolición de construcciones anexas y reconstrucción de las mismas, mediante «nueva construcción» de 22,49 m² de superficie y altura de 4,20 m en cumbre y, dado que una vez demolidas las construcciones anexas anteriores «no es posible realizar ninguna nueva construcción, ya que la edificabilidad de la parcela está agotada (1,02 m²/m²). Por lo tanto, las obras realizadas son incompatibles con la Normativa Urbanística vigente».

Por lo tanto, se ha actuado contraviniendo la Normativa trascrita, en cuanto a la densidad máxima permitida para dicha parcela, que según el informe técnico municipal, está ya materializada y agotada.

Cuarto:

Como tal infracción urbanística grave, la misma tendrá que ser sancionada con multa económica, que puede oscilar entre un mínimo de 10.001,00 euros y un máximo de 300.000,00 euros, cantidad que resultará de la ponderación y aplicación de lo establecido en el artículo 352. «Escala y graduación de las sanciones» y artículo 353. «Circunstancias agravantes y atenuantes» del ya mencionado Decreto 22/2004.

En el caso que nos ocupa, es evidente que no se da la concurrencia de circunstancias agravantes, pues no se desobedecieron requerimientos de paralización, ni estamos ante un caso de reincidencia.

De todas formas, desde esa perspectiva, lo cierto es que las obras de «reparación que exigía la higiene, el ornato y la conservación del inmueble, así como obras parciales de consolidación, modernización y mejora», que el propio alegante reconoce haber efectuado, han supuesto, en realidad, una sustitución de lo anteriormente existente por una nueva construcción, con la que, se supone, pretendía «modernizar» la existente, más que sobrepasar la edificabilidad permitida, eso unido al escaso grado de dificultad técnica para restaurar la legalidad y reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la infracción, puede permitir apreciar dichas circunstancias como atenuantes de



la responsabilidad del promotor, pues, en definitiva, lo finalmente trascendente a efectos de restaurar la legalidad, es que dicha construcción ilegal sea efectivamente eliminada y derribada.

En base a todo ello, y vista esa concurrencia de circunstancias atenuantes y la no existencia de circunstancias agravantes, se propone la imposición de una sanción económica consistente en una multa de 12.500,00 euros.

Quinto:

De esta propuesta de resolución, se dará cuenta a la persona presuntamente responsable, indicándole la puesta de manifiesto del expediente y concediéndole un plazo de diez (10) días, para formular alegaciones y presentar los documentos que estime pertinentes.

Sexto:

Posteriormente, se dará traslado de todo lo actuado al órgano municipal competente para que imponga la sanción, tal como se establece en los artículos 357.1 del Decreto 22/2004 y 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local.

Dada la claridad constatada en la realización de los hechos, no ha resultado preciso la apertura de la fase probatoria.

Esta propuesta de resolución se notifica con el objeto de que durante el plazo de diez días pueda alegar lo que crea más conveniente en defensa de sus derechos e intereses, de conformidad con lo establecido en el artículo 12.2 del Reglamento de Procedimiento Sancionador de la Administración de la Comunidad de Castilla y León, Decreto 189/1994, de 25 de agosto.

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

Aranda de Duero, a 22 de enero de 2013.

La Alcaldesa,
Raquel González Benito