



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE ARANDA DE DUERO

SERVICIO DE URBANISMO Y ARQUITECTURA

En relación con el expediente número 1108/00, que se tramita en este Ayuntamiento, referente a vivienda unifamiliar, sita en Barrio Las Casitas, número 2, de este municipio; 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 a la afectada, D.^a M.^a de las Viñas Samaniego Gil, el siguiente acuerdo tomado por la Junta de Gobierno Local, en fecha 12 de marzo de 2015:

13. – *Exptes. 1108/00. - M.^a de las Viñas Samaniego Gil. Vivienda Unifamiliar, Barrio «Virgen de las Viñas», calle Las Casitas, número 2. Retomar Actuaciones.*

Antecedentes. –

Por parte de la Letrada de Obras se indica que por parte de la Jefa de Servicio, se me dio traslado del expediente para retomar las actuaciones del mismo. A continuación se detallan los antecedentes del expediente y los trámites realizados:

La Comisión de Gobierno, en sesión celebrada con fecha 3 de abril de 2003 acordó:

1. – Conceder licencia solicitada, de acuerdo con el proyecto de ejecución redactado por el Arquitecto D. Fernando Frau Olmedo, visado por el Colegio Profesional correspondiente el 24 de abril de 2001, con las siguientes condiciones:

- Continuar con el procedimiento iniciado para urbanizar la zona.
- La licencia se concederá con la advertencia de que su posterior ocupación coincidirá con la finalización de las obras de urbanización.
- Que por técnico competente se determine el valor estimativo de la garantía de las obras de urbanización que deben presentar los propietarios de los terrenos.

La Comisión de Gobierno, en sesión celebrada el día 6 de octubre de 2003, tras la emisión de los correspondientes informes por el Arquitecto Municipal y el ITOP Municipal, acordó:

«Como continuación al acuerdo de la Comisión de Gobierno de fecha 3 de abril pasado y a la vista del informe Técnico emitido al efecto, la Comisión acordó fijar en nueve mil once euros con ochenta y tres céntimos (9.011,83 euros) el importe de las obras de urbanización necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar, cantidad que deberá ser avalada por los interesados».

Dicho acuerdo es notificado a la interesada con fecha 14 de octubre de 2003, recogiendo la misma D. Francisco Javier Ávila Peña, según se desprende del expediente.



Actuaciones. – Con fecha 17 de junio de 2014 se solicita al Servicio Municipal de Aguas que informe sobre el consumo de agua desde el año 2000 hasta el año 2014, indicando si el agua es de obra o definitiva.

Mediante oficio de 17 de junio de 2014, se solicita al Departamento de Intervención que informe sobre si se ha depositado aval por importe de 9.011,83 para garantizar las obras de urbanización.

Por parte del Servicio Municipal de Aguas con fecha 17 de junio de 2014 se informa que: «No consta en el padrón de aguas ningún contrato a nombre de M.^a de las Viñas Samaniego Gil, en el Barrio Virgen de las Viñas en dichas fechas».

Con fecha 23 de junio de 2014 la Interventora informa que: «(...) comportados los datos contables obrantes en esta intervención de Fondos a fecha del presente informe no consta depósito alguno realizado por doña María de las Viñas Samaniego Gil en relación con el Expte. 1108/00».

Mediante oficio de fecha 22 de julio de 2014 se requiere a D.^a M.^a de las Viñas Samaniego Gil para que proceda a solicitar la licencia de primera ocupación y a que proceda a depositar el aval. Se remite copia del acuerdo de Comisión de Gobierno de 6 de octubre de 2003.

Intentada la notificación por los medios ordinarios, la misma es infructuosa por lo que se procede a la publicación edictal de dicho requerimiento, mediante la inserción de los correspondientes anuncios en el tablón de edictos del Ayuntamiento (desde el 23 de octubre hasta el 23 de noviembre de 2014) y en el Boletín Oficial de la Provincia (n.^º 211, de 7 de noviembre de 2014).

Visto el contenido del informe emitido por la Letrada de Obras en fecha 26 de febrero de 2015, en el que hace referencia a los antecedentes, a la normativa de aplicación:

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

A la vista de lo anteriormente expuesto, informa:

Por parte de la solicitante, como se han indicado en los antecedentes, no se ha presentado aval para garantizar las obras de urbanización, ni tampoco se ha solicitado la licencia de primera ocupación. Esta situación se repite en otros expedientes en el mismo ámbito.

La situación comienza a raíz de la STSJCYL de 5 de julio de 2002 cuando se reconoce a los propietarios de una parcela sita en el denominado Barrio de las Casitas el derecho a edificar, a pesar de que los terrenos no tienen la condición de solar. La citada Sentencia, no obstante indicaba en su Fundamento de Derecho Segundo: «(...) En efecto, si bien es cierto que el suelo en cuestión aunque tenga el carácter de “suelo urbano”, por contar con los servicios exigidos en el artículo 78 de la Ley del Suelo, no reúne los requisitos necesarios para ser considerado “solar” con arreglo a lo dispuesto en el artículo 82 del mismo texto legal, ello no impide, sin embargo que resulte imposible la edificación si, como



señala el artículo siguiente, se asegura la ejecución simultánea de la urbanización “mediante las garantías que reglamentariamente se determinen”, entre las que expresamente se consigna en los apartados b) y c) del artículo 40 del Reglamento de Gestión (RCL1979/13 y ApNDL 1975-85,13927), la de prestar fianza, en cualquiera de las formas admitidas en la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización que corresponda, y la de comprometerse a no utilizar la construcción mientras no esté concluida la obra urbanizada, y hasta tal punto es ello así que el apartado tercero del mismo artículo 40 del Reglamento de Gestión determina que el incumplimiento de aquel deber de urbanización simultánea a la edificación, comportará, además de otras consecuencias, la caducidad de la licencia, sin derecho indemnización».

A mayor abundamiento, la misma sentencia establecía de acuerdo con el artículo 18 de la LUCYL los siguientes deberes urbanísticos:

1. – Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado tendrán la obligación de cumplir los deberes definidos en este artículo.
2. – En suelo urbano consolidado, los propietarios completarán a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar. A tal efecto, deberán costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas, ejecutar en su caso las obras correspondientes y ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.

Por ende, en todas las licencias de construcción otorgadas por el Ayuntamiento, se ha exigido o bien que ejecuten las obras de urbanización para que sus terrenos alcancen la condición de solar (cuando es posible), autorizando la edificación y urbanización conjunta, o bien que presenten aval para garantizar las obras de urbanización que les corresponderían en función de su aprovechamiento. En todos los casos, se indicaba que la licencia de primera ocupación se otorgaría una vez que los terrenos hubiesen alcanzado la condición de solar: cuando las obras de urbanización son recibidas por el Ayuntamiento.

La situación creada, como se ha indicado alguna vez, es kafkiana, pero es necesario que por parte del Ayuntamiento se dé una solución para todo el ámbito.

El Informe del Letrado Urbanista de fecha 23 de agosto de 2011, en expediente administrativo 1332/2004, indicaba: «(...) Lo primero que debe decirse es que las licencias, pese a que en esta no se recoge expresamente, se otorgan dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, artículo 12.1 del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales.

No obstante, en este caso, lo que ha ocurrido es que la parcela ha adquirido la condición de solar, no mediante la urbanización complementaria de la misma tendente a lograr esa condición, ni siquiera se prestó la fianza impuesta en ese sentido, sino que se ha logrado a costa de la actuación urbanística desarrollada y sufragada por otros promotores.

Se da la circunstancia, de que esa carga de los costes de urbanización materializados tras la aprobación municipal de un Proyecto de Normalización de Fincas,



han sido sufragados por los promotores de la UNF que, finalmente, tras la no aprobación definitiva del proyecto de Urbanización, quedó en el aire, de modo que esas obras de urbanización ejecutadas por las que la citada parcela adquirió la condición de solar, no han podido ser municipalmente recepcionadas, en cuyo caso, sencillamente la licencia concedida no tuvo que ser concedida, pues no puede decirse que la vivienda da a vía pública, siendo que los terrenos urbanizados continúan siendo de propiedad privada al no haberse cedido y recepcionado la urbanización.

La situación creada, en este caso concreto y en el resto de las viviendas construidas y objeto, a su vez, de sus correspondientes licencias de primera ocupación y, por tanto, efectivamente ocupadas, es completamente irregular, podría decirse que kafkiana, y precisa urgentemente de una solución general que afecte a todos los propietarios afectados por la situación irregular.

En este caso, como en el resto, procede acometer las necesarias actuaciones urbanísticas tendentes a gestionar y ejecutar las determinaciones del planeamiento, de modo que todas las parcelas afectadas adquieran la condición de solar y se pueda formalizar la justa distribución de beneficios y cargas, lo que requeriría la efectiva delimitación de una Unidad de Normalización de Fincas y su posterior gestión.

Actualmente está en tramitación el proyecto de actuación aislada de urbanización y normalización «Virgen de las Viñas» Grado 3 y Grado 4, promovido por Aran-4 Promotora, S.L. y Desarrollos Urbanísticos del Duero, S.A. Expte. 0270/2014 cuya última actuación es el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 2 de octubre de 2014, en virtud del cual se acordó:

1.º La aprobación inicial del proyecto de actuación aislada de urbanización y normalización «Virgen de las Viñas» Núcleo tradicional (Grado 3) y «Virgen de las Viñas» Nuevos desarrollos (Grado 4), redactado por el Arquitecto D. Jesús Tomás Serna Iglesias de fecha febrero de 2014, incluido su proyecto de actuación

2.º La aprobación de las bases técnicas y económicas del proyecto de urbanización y normalización del barrio «Virgen de las Viñas» redactadas por la Arquitecta Municipal, doña María Luisa Haro Álvarez en fecha 8 de agosto de 2014, junto con los Anexos correspondientes a la base octava.

3.º Convocar concurso para la selección del urbanizador previsto en el Sistema de Actuación de Concurrencia.

4.º La apertura de un periodo de información pública, por un plazo de dos (2) meses, de conformidad con lo establecido en el artículo 272.b) y c) del Decreto 22/2004, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, durante el cual pueden presentarse:

1. – Alegaciones y sugerencias ordinarias al Proyecto de Actuación, por cualquier interesado, que en ningún caso implican la intención de incorporarse a la actuación.

2. – Proposiciones jurídico-económicas para la ejecución de la actuación, en sobre cerrado, por quienes pretendan optar a la condición de urbanizador, incluso por quien hubiera presentado la propuesta en su caso.



3. – Proposiciones jurídico- económicas para la ejecución de la actuación, en sobre cerrado, acompañadas de alternativas al proyecto de actuación, por quien pretenda optar a la condición de urbanizador con un proyecto diferente del aprobado inicialmente.

5.º Además de la publicación del mismo, procederá su notificación a los promotores de la iniciativa privada, y a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad.

Con fecha 10 de diciembre de 2014 se procedió a la publicación en el BOCYL del anuncio correspondiente del citado acuerdo de Junta de Gobierno Local. Por lo tanto, actualmente estamos en el trámite de información pública.

Desde el punto de vista urbanístico, lo único que se puede añadir es que el artículo 202 del RUCYL dispone:

1. – La garantía de urbanización tiene por objeto asegurar ante el Ayuntamiento la total ejecución de una actuación urbanística, en especial cuando sea conveniente diferir algunas de las obras, respondiendo del cumplimiento de las obligaciones de los propietarios afectados y en su caso del urbanizador, así como de los daños y perjuicios que pueda ocasionar la ejecución de la actuación.

2.– La garantía de urbanización, se rige por lo dispuesto con carácter general en los siguientes apartados, y de forma complementaria por lo dispuesto en materia de garantías en la legislación sobre contratación administrativa.

3. – La garantía de urbanización debe constituirse sobre el ámbito completo de la actuación urbanística que la justifique, y queda afectada a su ejecución. Cuando proceda su distribución entre los afectados, se devenga en porción al aprovechamiento que les corresponda.

4. – La garantía de urbanización debe constituirse en el plazo de un mes:

a) En las actuaciones aisladas, desde la notificación del otorgamiento de la licencia urbanística o de la aprobación del Proyecto de Normalización

b) En las actuaciones integradas, desde la aprobación del Proyecto de Actuación.

5. – Transcurridos los plazos señalados en el apartado anterior, así como las prórrogas que justificadamente conceda el Ayuntamiento, sin que se haya constituido la garantía, el mismo puede acordar la caducidad de los efectos del instrumento de gestión urbanística o declarar la ineeficacia de la licencia urbanística, en su caso.

6. – La garantía de urbanización puede constituirse en alguna de las siguientes formas...

Visto el dictamen de la Comisión Informativa de Obras y Urbanismo, Vivienda, Medio Ambiente, Parques y Jardines, Barrios y Servicios, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad, y, en votación ordinaria, acuerda:

1.º Requerir a la interesada para que presente en el plazo de siete días desde la notificación:



- Solicitud de la licencia de primera ocupación.
- Garantía de urbanización por el importe establecido en la licencia urbanística 9.011,33 euros.

Asimismo, se le apercibe que en caso de no proceder a realizar las actuaciones indicadas, el Ayuntamiento iniciará el procedimiento para dejar sin eficacia la licencia urbanística concedida, de conformidad con el artículo 202 y 215 del RUCYL.

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.

En Aranda de Duero, a 25 de mayo de 2015.

El Concejal Delegado de Obras, Urbanismo y Vivienda,
Alfonso Sanz Rodríguez