

**Acta de la sesión extraordinaria celebrada por el Pleno del  
Ayuntamiento de Roa el día 18 de marzo de 2003.**

**Sres. Asistentes**

**Alcalde**

D. Julio Cilleruelo Berdón.

**Concejales**

D. Antonio Esteban de la Horra.  
D. José Manuel Franco Muñoz.  
D. Deodoro Hernando Calvo.  
D. Jesús Pascual Martín  
D<sup>a</sup> Victoria Arrontes Cubillo  
D. Angel Maté Aladro  
D. Guillermo Pascual Pascual  
D. Pablo Martín Arrontes

En la Casa Consistorial de Roa, siendo las veintiuna horas cinco minutos del día dieciocho de marzo de dos mil tres se reúnen, bajo la Presidencia de Don Julio Cilleruelo Berdón, los concejales al margen expresados al objeto de celebrar la presente sesión extraordinaria para la que reglamentariamente venían convocados. Excusa su asistencia D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Concepción Gutiérrez Arranz, D. Oscar María Sancho Casín

Asiste y actúa como tal Secretario, el que lo es de la Corporación, Don Fernando Calvo Cabezón.

Abierta la sesión y declarada pública por la Presidencia a las veintidós horas once minutos, una vez comprobado por el Secretario la existencia del quórum de asistencia necesario para que pueda ser iniciada, se procede a conocer los siguientes asuntos incluidos en el orden del día:

**1º.- Adjudicación del contrato de la plaza de toros.-**

Por la Presidencia se indica al Secretario Interventor que de lectura del informe solicitado en consonancia con el acuerdo del Pleno ordinario del mes de febrero, que se resume en las siguientes conclusiones:

1º.- El pliego de cláusulas es la ley de todo el procedimiento de contratación y obliga al Ayuntamiento, el cual no puede introducir variaciones al mismo una vez aprobado, ni valorar otros criterios que figuran en el mismo.

2º.- La adjudicación del contrato debería ser resuelta por la Comisión de Gobierno con aplicación de los criterios del pliego del concurso, y en el supuesto de adoptar una resolución antijurídica, podría generar la obligación de indemnizar a los licitadores perjudicados, indemnización que se debería repercutir en las autoridades y personal, que con dolo, culpa o negligencia grave hubieran actuado generando la responsabilidad municipal.

3º.- Desde mi punto de vista se debería requerir aclaraciones sobre la oferta del licitador Paco Altarejos S.L., sobre el aspecto indicado, para poder valorar adecuadamente la misma.

Indicando la presidencia que reunida la mesa de contratación procedió a revisar la valoración, modificando el resultado de la propuesta. Indica asimismo el Alcalde, que si hay unanimidad se propondrá al Pleno la adjudicación, en toro caso se someterá a la Comisión de Gobierno, órgano competente según el informe jurídico emitido. Asimismo indica que lo componentes de la mesa de valoración tuvimos un error y no se valoró adecuadamente la oferta de uno de los licitantes. No se han variado en ningún caso las condiciones de las ofertas, y únicamente se han vuelto a valorar adecuadamente la oferta.

Toma la palabra el Sr. Mate Aladro, indica que hay un hecho y parece que se quiere maquillar una cacicada. Indica asimismo sus dudas sobre la posibilidad del secretario de informar el expediente, por haber sido miembro de la mesa de contratación. Si va a resolver la comisión de Gobierno las cosas deberá estar claras, y lo que no se puede pretender es maquillar una cosa. Se pregunta que imagen va a ofrecer el Ayuntamiento de Roa cuando ya ha salido el resultado de la valoración en la prensa. Remarca que no considera haber estado ausente de la reunión de la mesa de contratación, sino que no fue convocado en legal forma.

Solicita intervenir el Sr. Franco Muñoz en representación del Grupo popular, recriminando al Presidente de la Comisión de Festejos, su ausencia de la mesa, ya que podía haber acudido y votado en contra. Y defiende la postura de su grupo que siempre ha estado a favor de la oferta más ventajosa.

Don Ángel Maté indica que el portavoz de los populares se debía pasar a tratar el tema y no se han reunido aún, e indicó que no se le convocó reglamentariamente a la mesa por lo que no pudo asistir. El Sr. Franco se sorprende y señala que él ha sido notificado por el Sr. Mate por teléfono a varias comisiones de festejos. Iniciándose una discusión sobre el asunto.

El Alcalde finaliza la discusión diciendo que de conformidad con el informe se someterá la adjudicación a la aprobación de la Comisión de Gobierno.

## **2º.- Expedientes sancionadores en materia de urbanismo.**

En este punto el Sr. Presidente, indica que se abstiene de participar en el debate y votación de los expedientes, cediendo al primer teniente de Alcalde la Presidencia de Pleno

EXPEDIENTE SANCIONADOR N° 9/2002

INTERESADOS: DOÑA DOLORES BOMBÍN AGUADO, PROMOTOR, DOÑA MARIA JOSÉ VALLELADO CUÉLLAR, DIRECTOR DE LA OBRA.

ASUNTO: Expediente sancionador consecuencia de la realización de obras no ajustadas a la licencia de obras concedida.

UBICACIÓN DE LA OBRA: CALLE LAS CRUCES 13

Vistas las actuaciones practicadas en el expediente sancionador de referencia, instruido en relación con la obra promovida por Doña Dolores Bombin Aguado por la presunta comisión de infracción urbanística tipificada en la Ley 5/1999, de 8 de abril de urbanismo de Castilla y León, el Pleno adopta el siguiente acuerdo, de conformidad con los siguientes:

#### ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Que por Decreto de la Alcaldía de 18 de febrero de 2001, se concedió licencia de obras para la construcción de edificio de viviendas y locales en la Calle Las Cruces nº 13, de acuerdo con el proyecto redactado por Doña María José Vallelado Cuellar.

SEGUNDO.-.Que examinadas las obras por los servicios técnicos municipales resulta que ha efectuado una obra no ajustada al proyecto, altura del edificio, número de plantas y vuelos máximos autorizados, incumpliendo las normas urbanísticas de Roa de acuerdo con el informe técnico de 20 de mayo de 2002.

TERCERO.- Que de conformidad con el informe pericial de valoración de 5 de febrero de 2003, resulta que el beneficio económico de ejecución de las obras no ajustadas a licencia asciende a 46.603,69 €.

CUARTO.- Se ha presentado Reposición al acuerdo de incoación, en forma de recurso de reposición, señalando que no se ha sobrepasado en la obra el aprovechamiento, altura o volumen, manteniéndose lo proyectado, únicamente se ha incumplido la distribución prevista en la entrecubierta pero con el mismo aprovechamiento, y solicitando el cambio de calificación de la infracción de grave a leve. Ha respondido al cuestionario que se le pretendía formular, señalando que el técnico no le indicó que se modificaba la licencia por no tratarse de aumento de edificabilidad.

El director facultativo en sus respuestas indica que le manifestó, que se podía realizar pero sin signo externo, explicándoles que no era legal.

QUINTO.- Notificada la Propuesta de Resolución se presentaron alegaciones por la promotora en escrito de fecha 6 de marzo de 2003, alegó no estar de acuerdo con la propuesta de Resolución. El representante del director técnico presentó alegaciones referidas a los siguientes extremos, la no aplicabilidad de las normas subsidiarias del planeamiento de Roa, por la falta de publicación. La exención de responsabilidad por no haber suscrito certificado final de obra, otra relativa a la inseguridad jurídica y a la existencia de múltiples expedientes por diversidad interpretativa de las Normas y la no existencia de infracción de las normas, por ser compatibles las realizadas con las mismas

#### CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES

En relación con las alegaciones de la directora facultativa, en primer lugar la referencia a que las Normas Subsidiarias de Roa puedan carecer de

eficacia jurídica por falta de publicación, no modifica la tipificación infraccional de los hechos investigados ya que se producen las dos características esenciales del tipo de infracción descrito en las normas, el no ser conforme la ejecución de las obras con la autorización concedida y el no ajustarse el resultado de la actividad, al ordenamiento urbanístico aplicable, bien sea este las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Roa, bien sean las Normas Subsidiarias Provinciales, o incluso las normas de directa aplicación de la Ley 5/1999 de urbanismo de Castilla y León, la cual, en todo caso establece la altura máxima que sería legalizable es de 3 plantas y no 5 como se ha ejecutado realmente.

En relación con la alegación segunda indicar, que el hecho de no haber suscrito certificación final de obra no exime la responsabilidad del técnico director, ya que de aplicar tal criterio conduciría a entender que no se puede sancionar la intervención de los directores, cuando por la realización de infracción tiene lugar en obras en curso de ejecución, o aún no finalizadas. Esta eliminación de la responsabilidad del director facultativo en ausencia de certificación, es una interpretación claramente contraria al espíritu de la norma establecida en el artículo 116 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

La consideración relativa a la inseguridad jurídica, no es de recibo en cuanto que lo que se desprende del expediente no es una modificación interpretativa de las Normas aplicables, pues el criterio de referencia es la licencia concedida, que mientras la cumpla el interesado esta exento de toda responsabilidad. Lo que no se puede es aludir a criterios interpretativos para excusar su responsabilidad por el incumplimiento de la licencia de obra, y si las obras ejecutadas no encajan en la normativa urbanística, origina un cambio de calificación de la infracción, pero la no existencia del hecho punible que es por la realización de obras no ajustadas a la preceptiva licencia.

Ante la consideración segunda, de la alegación tercera, indicar que el hecho cuya sanción se propone sancionar, y es un elemento esencial que no debe olvidarse, es la ejecución de obras no ajustadas a la licencia concedida, en función de un proyecto pudiera tener una u otra interpretación mas o menos adecuada de las normas, y no se sanciona la elaboración de proyectos de obra con una u otra interpretación de las mismas. Las normas pueden encerrar todas las incoherencias que se detecten y alguna más, pero la infracción que se impone es por el incumplimiento de la autorización para hacer unas determinadas obras.

Incoherencia se da en la referencia a un escrito de la Alcaldía de Roa, referido a la Zona B ciudad jardín de edificación aislada y que se refiere a la interpretación que se deberá dar en las nuevas normas a los actuales parámetros edificatorios.

En relación con la última alegación he de manifestarle que los informes técnicos y jurídicos que obran en el expediente de sancionador, son claros al indicar que la obra no se ha ajustado a la licencia concedida y la incompatibilidad existente entre las normas aplicables, bien sean las subsidiarias de Roa, o el artículo 31.3.a de la ley 5/1999, de 8 de abril de urbanismo de Castilla y León con las obras realmente ejecutadas, procede,

por lo tanto, reiterarse en los argumentos de la propuesta de resolución efectuada por el instructor.

### HECHOS PROBADOS

De la actividad instructora desarrollada a lo largo del presente procedimiento resultan probados los siguientes hechos:

En primer lugar indicar que a efectos de la imposición de una posible sanción por infracción urbanística, únicamente se ha valorado los parámetros, de número de plantas, altura del edificio y edificabilidad o uso de las plantas no autorizadas, por lo que no se aludirá al resto de presuntos incumplimientos.

En consonancia con lo expuesto, la infracción de las normas en función de la cual se propone la imposición de sanción es exclusivamente el incumplimiento de la altura máxima del edificio y la edificabilidad excedida, por el uso residencial vividero de la cuarta planta del edificio.

Los hechos acreditados en el expediente a través de la documentación gráfica y los informes que obran, es la modificación que se produjo sobre el edificio proyectado, en relación con el proyecto autorizado, mediante la elevación del peto que parte del último forjado, en torno a 40 cm., elevando la altura máxima del edificio hasta 12.70 m. aproximadamente, por encima del los 12.50, altura máxima autorizada por las normas en esta zona. Que aprovechando esta modificación de la estructura habilitó para uso residencial, una superficie de 169.95 m<sup>2</sup>, sin apertura de huecos a la fachada principal o posterior.

No se puede mantener, lo que expone en su alegación-reposición al acuerdo de incoación, ya que se ha acreditado una elevación del edificio y modificación de la estructura sobre la autorizada, y el cambio de distribución al que alude, supone un cambio de uso, que modifica la edificabilidad computable del edificio, que origina su ilegalidad.

De todo lo expuesto se acredita, que el promotor, con la aquiescencia del arquitecto, que no planteó ningún reparo a la modificación, ejecutaron el edificio proyectado con una elevación de la planta entrecubierta de unos 40 cm., y se le dio un uso residencia vividero a la quinta planta, sin apertura de huecos al exterior, por indicación expresa del arquitecto con incumplimiento de las normas urbanísticas en altura máxima y número de plantas.

### FUNDAMENTOS DE DERECHOS

PRIMERO.- Los hechos probados se encuentran tipificados se encuentran en el artículo 115.1.c)1º, de la ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, cuando dice:

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en la legislación urbanística o en el planeamiento urbanístico, tipificadas y sancionadas en este capítulo conforme a la siguiente calificación:

b) Constituyen infracciones urbanísticas graves:

1.º La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.

2.º La realización de parcelaciones urbanísticas y obras de urbanización antes de la aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos exigibles.

3.º La realización de construcciones o instalaciones que vulneren lo establecido en esta Ley o en el planeamiento en materia de uso del suelo, aprovechamiento, densidad y altura, volumen y situación de las construcciones e instalaciones, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido o del riesgo creado.

SEGUNDO.- La citada ley establece en su artículo 116.1: “En los actos de uso del suelo que se ejecuten sin licencia urbanística ni orden de ejecución o sin respetar sus condiciones, serán responsables el propietario de los terrenos, el promotor y, en su caso, el constructor, los técnicos que dirijan las obras y las empresas suministradoras de servicios, cuando incumplan las obligaciones”. En este expediente el promotor ha resultado ser Doña Dolores Bombin Aguado que actuaba como propietario de los terrenos, promotor, sin que conste el constructor, siendo el director facultativo de las obras Doña María José Vallelado Cuellar.

TERCERO.- De conformidad, con el artículo 117.2 de la Lucyl, las infracciones se sancionarán del siguiente modo” b) Las graves, con multa de un millón y una pesetas a cincuenta millones de pesetas.”

La sanción habrá de ser proporcionada a la gravedad de los hechos constitutivos de infracción, conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo. A tal efecto:

a) Se considerarán como circunstancias agravantes el incumplimiento de los requerimientos de paralización y legalización, así como la reincidencia en la infracción.

b) Se considerarán como circunstancias atenuantes la ejecución de obras que hayan reparado o disminuido el daño causado antes de la incoación del procedimiento sancionador.

c) Se considerarán como circunstancias agravantes o atenuantes, según el caso, la magnitud física de la infracción, el beneficio económico obtenido y la dificultad para restaurar la legalidad.

3. Se podrá aplicar una reducción del 50 por ciento en la cuantía de la sanción, y eximir de las medidas accesorias previstas en el apartado seis, cuando el responsable se comprometa a legalizar los actos sancionados, si éstos fueran compatibles con el planeamiento urbanístico, o en caso contrario a restaurar la legalidad urbanística, garantizando dichos compromisos por el 50 por ciento del importe de las actuaciones necesarias.

4. En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el responsable. Cuando la suma de la sanción imponible y del coste de las medidas de restauración de la legalidad sea inferior al importe del beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar dicho importe, teniendo en cuenta el valor en venta de las parcelas, construcciones e instalaciones resultantes de los actos sancionados conforme a las normas establecidas en la legislación del Estado.

Teniendo en cuenta el informe de fecha 5 de febrero, por el que se valora el beneficio económico en 46.603,69 €

En función de ello se propone una sanción pecuniaria equivalente al 25% del beneficio económico obtenido por los hechos sancionados, en función de la no apertura de huecos al exterior y la no excesiva infracción sobre la altura máxima para el promotor de la obra, equivalente a 11.650,92 €. En cuanto a la responsabilidad del arquitecto, entendiéndose, que no consta la realizó indicaciones de la ilegalidad que se estaba realizando y teniendo en cuenta que no obtuvo beneficio económico acreditado, le reduce la sanción, proponiéndose una sanción de 565 €.

CUARTO.- No se observan circunstancias modificativas de la responsabilidad.

QUINTO.- El órgano competente para resolver, de conformidad con el Decreto de delegación de competencias, número 225/2001, publicado en el BOP nº 46 de 2 de marzo de 2002, es el PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE ROA.

Visto el dictamen favorable de la Comisión de economía y hacienda e urbanismo, el Pleno por mayoría de dos votos a favor y la abstención de los cuatro miembros del Partido Popular y de los Concejales del grupo socialista Srs. Hernando y Pascual,

#### ACUERDA

Declarar responsable de la Comisión de la infracción administrativa grave señalada en los fundamentos de derecho a Doña Dolores Bombín Aguado, en concepto de promotor, y en consecuencia, imponerle una sanción consistente en multa de 11.650,92 €. Asimismo, declarar responsable, por idénticos hechos en concepto de director facultativo de las obras a Doña María José Vallelado Cuellar, e imponerle una sanción consistente en multa de 565 €

Lo que se comunica de conformidad con lo preceptuado 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 Castilla y León. Asimismo, se le pone de manifiesto el expediente, concediéndole, un plazo de diez días, a contar desde el siguiente al de notificación de la presente propuesta de Resolución, para formular y presentar los documentos que estime pertinentes.

EXPEDIENTE SANCIONADOR Nº 13/2002

INTERESADOS: ISMAEL CRISTOBAL DEL VAL, PROMOTOR, DOÑA MARIA JOSÉ VALLELADO CUÉLLAR

ASUNTO: Expediente sancionador consecuencia de la realización de obras no ajustadas a la preceptiva licencia de obras.

UBICACIÓN DE LA OBRA: CALLE GENERAL MOLA 27

Vistas las actuaciones practicadas en el expediente sancionador de referencia, instruido en relación con la obra promovida por Don Ismael Cristóbal del Val por la presunta comisión de infracción urbanística

tipificada en la Ley 5/1999, de 8 de abril de urbanismo de Castilla y León, el Pleno adopta el siguiente acuerdo, de conformidad con los siguientes:

#### ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Que por Decreto de la Alcaldía de 13 de agosto de 1999, se concedió licencia de obras para la construcción de 2 viviendas y locales en la Calle General Mola nº 27, de acuerdo con el proyecto redactado por Doña María José Vallelado Cuellar.

SEGUNDO.- Que examinadas las obras por los servicios técnicos municipales resulta que ha efectuado una obra no ajustada a proyecto en nº de plantas, altura del edificio, altura libre entrecubierta y vuelo máximo, fondo máximo edificable, patios, apertura de huecos en planta entrecubierta y superficie edificada incumpliendo las normas urbanísticas de Roa de acuerdo con el informe técnico de 21 de mayo de 2002.

CUARTO.- Se ha presentado alegaciones al Pliego de cargos, indicando la ausencia de regulación del tema de los desvanes, que posibilitaría su realización, que no estaba de acuerdo con la medición que figura en el informe técnico, y alegaciones sobre el cumplimiento de los parámetros a los que aludía el pliego de cargos. En la prueba indagatoria efectuada reconoce el aprovechamiento de la planta entrecubierta eliminando los tabiquillos palomeros y habilitándolo como vivienda y de la actuación del arquitecto director comentándole el exceso de edificabilidad. En la prueba pericial de medición se acredita que superaba los 11.09, en como mínimo 21 cm.

El director facultativo no respondió al cuestionario remitido.

TERCERO.- Que de conformidad con el informe pericial de valoración de 5 de febrero de 2003, resulta que el beneficio económico de ejecución de las obras no ajustadas a licencia asciende a 31.658,67 €.

procede reiterarse en los argumentos de la propuesta de resolución efectuada por el instructor.

QUINTO.- Notificada la Propuesta de Resolución se presentaron alegaciones tanto por el promotor, como por la directora técnica de las obras, que se responden a continuación.

El promotor manifiesta únicamente su disconformidad con la sanción.

En relación con las alegaciones de la directora facultativa, en primer lugar la referencia a que las Normas Subsidiarias de Roa puedan carecer de eficacia jurídica por falta de publicación, no modifica la tipificación infraccional de los hechos investigados ya que se producen las dos características esenciales del tipo de infracción descrito en las normas, el no ser conforme la ejecución de las obras con la autorización concedida y el no ajustarse el resultado de la actividad, al ordenamiento urbanístico aplicable, bien sea este las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Roa, bien sean las Normas Subsidiarias Provinciales, o incluso las normas de directa aplicación de la Ley 5/1999 de urbanismo de Castilla y León, la cual, en todo caso establece la altura máxima que sería legalizable es de 3 plantas y no 4 como se ha ejecutado realmente.

En relación con la alegación segunda indicar que la responsabilidad de Arquitecta directora se ha visto reducida por su actuación, y en vez de proponer una sanción por infracción grave, esto es multa mayor de 6.000 €, se le ha propuesto por el instructor la correspondiente a una infracción leve de escasa cuantía dentro del margen que la Ley establece. Asimismo indicar, que el hecho de no haber suscrito certificación final de obra no exime la responsabilidad del técnico director, ya que de aplicar tal criterio conduciría a entender que no se puede sancionar la intervención de los directores, cuando por la realización de infracción tiene lugar en obras en curso de ejecución, o aún no finalizadas. Esta eliminación de la responsabilidad del director facultativo en ausencia de certificación, es una interpretación claramente contraria al espíritu de la norma establecida en el artículo 116. de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. La consideración relativa a la inseguridad jurídica, no es de recibo en cuanto que lo que se desprende del expediente no es una modificación interpretativa de las Normas aplicables, pues el criterio de referencia es la licencia concedida, que mientras la cumpla el interesado esta exento de toda responsabilidad. Lo que no puede es aludirse a criterios interpretativos para excusar su responsabilidad por el incumplimiento de la licencia de obra, y si las obras ejecutadas no encajan en la normativa urbanística, origina un cambio de calificación de la infracción, pero no existencia del hecho punible que es por la realización de obras no ajustadas a la preceptiva licencia.

Ante la consideración segunda, de la alegación tercera, indicar que el hecho cuya sanción se propone sancionar, y es un elemento esencial que no debe olvidarse, es la ejecución de obras no ajustadas a la licencia concedida, en función de un proyecto pudiera tener una u otra interpretación mas o menos adecuada de las normas, y no se sanciona la elaboración de proyectos de obra con una u otra interpretación de las mismas. Las normas pueden encerrar todas las incoherencias que se detecten y alguna más, pero la infracción que se impone es por el incumplimiento de la autorización para hacer unas determinadas obras. Incoherencia se da en la referencia a un escrito de la Alcaldía de Roa, referido a la Zona B ciudad jardín de edificación aislada y que se refiere a la interpretación que se deberá dar en las nuevas normas a los actuales parámetros edificatorios.

En relación con la última alegación he de manifestarle que los informes técnicos y jurídicos que obran en los expedientes sancionador, son claros al indicar la incompatibilidad existente entre las normas aplicables, bien sean las subsidiarias de Roa, o el artículo 31.3.a de la ley 5/1999, de 8 de abril de urbanismo de Castilla y León con las obras realmente ejecutadas. Lo que en ningún caso autoriza la normativa aplicable, sea una u otra, es en el solar del promotor a ejecutar un edificio con altura superior a 9.5 m al alero, y una cuarta planta de uso vividero, incompatible con ambas normativas citadas, procede, por lo tanto reiterarse en los argumentos de la propuesta de resolución efectuada por el instructor.

## HECHOS PROBADOS

De la actividad instructora desarrollada a lo largo del presente procedimiento resultan probados los siguientes hechos:

En primer lugar indicar que a efectos de la imposición de una posible sanción por infracción urbanística, únicamente se ha valorado los parámetros, de número de plantas, altura del edificio y edificabilidad o uso de las plantas no autorizadas, por lo que no se aludirá al resto de presuntos incumplimientos.

Ente las alegaciones presentadas, el promotor se refiere a que no están regulados, por lo que cuando no se prohíbe es factible realizarlo, asimismo indica y se ratifica en la medición de 11,09 m, idéntica a la que consta en el proyecto. El elemento fundamental es que las Normas urbanísticas, en la zona del edificio autorizan, exclusivamente baja más dos, y se ha construido baja, más tres plantas, ante la sustitución de los tabiquillos palomeros, por uso residencial, la elevación de la cubierta en torno a 20 cm, y la apertura de huecos, en esta planta no previstos. La actuación del director de la obra, limitándose a comentarle que sobraba edificabilidad, advirtiéndole que debería regular la obra en el certificado final, no lo exime de su responsabilidad, pues debería haber requerido e incluido en el libro de ordenes su oposición radical a tal actuación sin la autorización municipal. Indicar, que hasta la fecha no se ha presentado ningún modificado, ni solicitud de licencia de primera ocupación para el edificio.

Por lo tanto esta acreditado la realización de obras de construcción de edificio destinado a vivienda en la Calle General Mola, 27, no ajustada a la licencia de obra concedida, en los elementos arriba indicados, altura, uso de la entrecubierta, huecos en fachada, siendo la obra con estas modificaciones, no ajustada a la normativa aplicable.

## FUNDAMENTOS DE DERECHOS

PRIMERO.- Los hechos probados se encuentran tipificados se encuentran en el artículo 115.1.c)1º, de la ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, cuando dice:

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en la legislación urbanística o en el planeamiento urbanístico, tipificadas y sancionadas en este capítulo conforme a la siguiente calificación:

b) Constituyen infracciones urbanísticas graves:

1.º La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.

2.º La realización de parcelaciones urbanísticas y obras de urbanización antes de la aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos exigibles.

3.º La realización de construcciones o instalaciones que vulneren lo establecido en esta Ley o en el planeamiento en materia de uso del suelo, aprovechamiento, densidad y altura, volumen y situación de las construcciones e instalaciones, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido o del riesgo creado.

SEGUNDO.- La citada ley establece en su artículo 116.1: “En los actos de uso del suelo que se ejecuten sin licencia urbanística ni orden de ejecución o sin respetar sus condiciones, serán responsables el propietario de los terrenos, el promotor y, en su caso, el constructor, los técnicos que dirijan las obras y las empresas suministradoras de servicios, cuando incumplan las obligaciones”. En este expediente el promotor ha resultado ser Don Ismael Cristóbal del Val, que actuaba como propietario de los terrenos, promotor, sin que conste el constructor, siendo el director facultativo de las obras Doña María José Vallelado Cuellar.

TERCERO.- De conformidad, con el artículo 117.2 de la Lucyl, las infracciones se sancionarán del siguiente modo” b) Las graves, con multa de un millón y una pesetas a cincuenta millones de pesetas.”

La sanción habrá de ser proporcionada a la gravedad de los hechos constitutivos de infracción, conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo. A tal efecto:

a) Se considerarán como circunstancias agravantes el incumplimiento de los requerimientos de paralización y legalización, así como la reincidencia en la infracción.

b) Se considerarán como circunstancias atenuantes la ejecución de obras que hayan reparado o disminuido el daño causado antes de la incoación del procedimiento sancionador.

c) Se considerarán como circunstancias agravantes o atenuantes, según el caso, la magnitud física de la infracción, el beneficio económico obtenido y la dificultad para restaurar la legalidad.

3. Se podrá aplicar una reducción del 50 por ciento en la cuantía de la sanción, y eximir de las medidas accesorias previstas en el apartado seis, cuando el responsable se comprometa a legalizar los actos sancionados, si éstos fueran compatibles con el planeamiento urbanístico, o en caso contrario a restaurar la legalidad urbanística, garantizando dichos compromisos por el 50 por ciento del importe de las actuaciones necesarias.

4. En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el responsable. Cuando la suma de la sanción imponible y del coste de las medidas de restauración de la legalidad sea inferior al importe del beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar dicho importe, teniendo en cuenta el valor en venta de las parcelas, construcciones e instalaciones resultantes de los actos sancionados conforme a las normas establecidas en la legislación del Estado.

Teniendo en cuenta el informe de fecha 5 de febrero, por el que se valora el beneficio económico en 31.658,67€

En función de ello se propone una sanción pecuniaria equivalente al 30% del beneficio económico obtenido por los hechos sancionados, para el promotor de la obra, equivalente a 9.497,60 €. En cuanto a la responsabilidad del arquitecto, entendiéndose, que le realizó indicaciones de la ilegalidad que se estaba realizando y pese a que no lo hizo constar en el libro de ordenes, y teniendo en cuenta que no obtuvo beneficio económico

acreditado, le reduce la sanción de las establecidas para las sanciones graves a las leves, aunque no le exculpa totalmente de responsabilidad, proponiéndose una sanción de 565 €.

CUARTO.- No se observan circunstancias modificativas de la responsabilidad.

QUINTO.- El órgano competente para resolver, de conformidad con el Decreto de delegación de competencias, número 225/2001, publicado en el BOP nº 46 de 2 de marzo de 2002, es el PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE ROA.

Visto el dictamen favorable de la Comisión de economía y hacienda e urbanismo, el Pleno por mayoría de dos votos a favor y la abstención de los cuatro miembros del Partido Popular y de los Concejales del grupo socialista Srs. Hernando y Pascual,

#### ACUERDA

Declarar responsable de la Comisión de la infracción administrativa grave señalada en los fundamentos de derecho a Don Ismael Cristóbal del Val, en concepto de promotor, y en consecuencia, imponerle una sanción consistente en multa de 9.497,60 €. Asimismo, declarar responsable, por idénticos hechos en concepto de director facultativo de las obras a Doña María José Vallelado Cuellar, e imponerle una sanción consistente en multa de 565 €

EXPEDIENTE SANCIONADOR Nº 14/2002

INTERESADOS: OBRA PROMOVIDA POR DON IGNACIO NÚÑEZ ARRAIZA

ASUNTO: Expediente sancionador consecuencia de la realización de obras no ajustadas a la licencia concedida.

UBICACIÓN DE LA OBRA: Calle General Mola, 27.

Vistas las actuaciones practicadas en el expediente sancionador de referencia, instruido a Ignacio Núñez Arraiza por la presunta comisión de infracción urbanística tipificada en la Ley 5/1999, de 8 de abril de urbanismo de Castilla y León, el Pleno adopta el siguiente acuerdo, de conformidad con los siguientes:

#### ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Que por Decreto de la Alcaldía de 13 de agosto de 1999, se concedió licencia de obras para la construcción de 2 viviendas y locales en la Calle General Mola nº 27, de acuerdo con el proyecto redactado por Doña María José Vallelado Cuellar.

SEGUNDO.- Que examinadas las obras por los servicios técnicos municipales resulta que ha efectuado una obra no ajustada a proyecto en nº de plantas, altura del edificio, altura libre entrecubierta y vuelo máximo, que no obstante son legalizables, de acuerdo con el informe técnico de 21 de mayo de 2002.

TERCERO.- Que de conformidad con el informe pericial de valoración de 5 de febrero de 2003, resulta que el beneficio económico de ejecución de las obras no ajustadas a licencia asciende a 34.954.34 €.

CUARTO.- No ha presentado alegaciones y en la prueba indagatoria efectuada reconoce los hechos y estima que puesto que era legalizable con el final de obra le liquidarían la diferencia.

El director facultativo ha respondió al cuestionario remitido, indicando que no ha expedido certificado final de obra.

QUINTO.- Notificada la Propuesta de Resolución no se presentaron alegaciones ni por el promotor, ni por la directora técnica de las obras.

#### HECHOS PROBADOS

De la actividad instructora desarrollada a lo largo del presente procedimiento resultan probados los siguientes hechos:

“Está probado en el expediente por así reconocerlo el imputado que en la ejecución el promotor decidió utilizar el espacio bajo cubierta comentándole el Arquitecto Director que pese a no estar previsto en la licencia y proyecto eran legalizables y que se liquidaría con el final de obras. Hasta la fecha de incoación del expediente no había iniciado los trámites de liquidación final”

“Por lo tanto queda acreditado que en la obra promovida por Don Ignacio Núñez Arraiza y dirigida por Doña María José Vallelado Cuellar la cual fue ejecutada, no ajustándose a la licencia concedida, siendo las obras acordes con las Normas Subsidiarias del planeamiento de Roa, con la intención de regular la situación con el final de obra.”

#### FUNDAMENTOS DE DERECHOS

PRIMERO.- Los hechos probados se encuentran tipificados se encuentran en el artículo 115.1.c)1º, de la ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, cuando dice:

c) Constituyen infracciones urbanísticas leves las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en esta Ley o en el planeamiento urbanístico y que no puedan ser calificadas como muy graves o graves, y además las siguientes:

1.º La realización de actos que requieran licencia urbanística en ausencia de la misma o de orden de ejecución, cuando sean conformes con lo establecido en esta Ley y en el planeamiento urbanístico.

SEGUNDO.- La citada ley establece en su artículo 116.1: “En los actos de uso del suelo que se ejecuten sin licencia urbanística ni orden de ejecución o sin respetar sus condiciones, serán responsables el propietario de los terrenos, el promotor y, en su caso, el constructor, los técnicos que dirijan las obras y las empresas suministradoras de servicios, cuando incumplan las obligaciones”. En este expediente el promotor ha resultado ser Don José Ignacio Núñez Arraiza, que actuaba como propietario de los

terrenos, promotor, sin que conste el constructor y el técnico de la misma ha sido Doña María José Vallelado Cuellar.

TERCERO.- De conformidad, con el artículo 117.1 de la Lucyl, las infracciones se sancionarán del siguiente modo” c) Las leves, con multa de veinticinco mil pesetas a un millón de pesetas.” Para modular la misma, en ausencia de reglamento, se deben acudir a los antecedentes legislativo, como es el artículo 90 del Reglamento de disciplina urbanística que establecía una sanción con multa del 1 a 5 % del valor de la obra, instalación o actuación proyectada, quienes la realicen sin licencia, cuando la misma sea legalizable por ser conforme con la normativa urbanística aplicable. Si existieran agravantes, se impondrá en su grado máximo (5%), si existen atenuantes, en su grado mínimo (1%), sino existen agravantes ni atenuantes en su grado medio (2,5%), siempre dentro de los márgenes señalados por la Ley en el artículo 117.

El coste de ejecución material de las obras es de 45.008,73 €, según informe técnico. En cuanto al director facultativo, se observa la no obtención de beneficio económico, en la acción, por lo que se propone una sanción de 565 €.

CUARTO.- No se observan circunstancias modificativas de la responsabilidad.

QUINTO.- El órgano competente para resolver, de conformidad con el Decreto de delegación de competencias, número 225/2001, publicado en el BOP nº 46 de 2 de marzo de 2002, es el PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE ROA.

Visto el dictamen favorable de la Comisión de economía y hacienda e urbanismo, el Pleno por mayoría de dos votos a favor y la abstención de los cuatro miembros del Partido Popular y de los Concejales del grupo socialista Srs. Hernando y Pascual,

ACUERDA

Declarar responsable de la Comisión de la infracción administrativa señalada en el fundamento de derecho segundo a Don Ignacio Núñez Arraiza y Dña. María José Vallelado Cuellar y, en consecuencia, imponerles una sanción consistente en multa de 1.125,22 € al promotor y 565 € al Director Técnico de la Obra.

EXPEDIENTE SANCIONADOR Nº 15/2002

INTERESADOS: DOÑA INMACULADA, DOÑA CRISTINA, DON ALBERTO DEL VAL LLORENTE, SOLIDARIAMENTE COMO PROMOTORES, DOÑA MARIA JOSÉ VALLELADO CUÉLLAR, DIRECTORA DE LA OBRA

ASUNTO: Expediente sancionador consecuencia de la realización de obras no ajustadas a la preceptiva licencia de obras.

UBICACIÓN DE LA OBRA: CALLE GENERAL MOLA, 37

Vistas las actuaciones practicadas en el expediente sancionador de referencia, instruido en relación con la obra promovida por Hnos del Val Llorente por la presunta comisión de infracción urbanística tipificada en la Ley 5/1999, de 8 de abril de urbanismo de Castilla y León, , el Pleno adopta el siguiente acuerdo, de conformidad con los siguientes:

#### ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Que por Decreto de la Alcaldía de 6 de agosto de 1998, se concedió licencia de obras para la construcción de edificio de viviendas en la Calle General Mola nº 37, de acuerdo con el proyecto redactado por Doña María José Vallelado Cuellar.

SEGUNDO.-.Que examinadas las obras por los servicios técnicos municipales resulta que ha efectuado una obra no ajustada a proyecto en nº de plantas, altura del edificio, habiendo construido en la cuarta planta una vivienda no autorizada por la licencia e incumpliendo las normas urbanísticas de Roa de acuerdo con el informe técnico de 20 de mayo de 2002.

TERCERO.- No se ha presentado alegaciones al Pliego de cargos, No han respondido los promotores, y director facultativo ha respondió al cuestionario remitido, señalando que la altura realizada no supera la altura proyectada, y la ejecución del ático se refleja en el certificado fin de obra, adjuntando certificado y parte de informe del técnico municipal sobre altura máxima y ocupación bajo cubierta.

CUARTO.- Que de conformidad con el informe pericial de valoración de 5 de febrero de 2003, resulta que el beneficio económico de ejecución de las obras no ajustadas a licencia asciende a 26.794,56 €.

QUINTO.- Notificada la Propuesta de Resolución se presentaron alegaciones tanto por el promotor, como por la directora técnica de las obras, que se responden a continuación.

Doña Cristina del Val, manifiesta únicamente su disconformidad con la sanción, Y los tres copropietarios, alegan la caducidad del expediente por el transcurso de seis meses, se debe indicar que les fue notificada la incoación del expediente el día 10 de octubre del dos mil dos, plazo a partir del cual debe iniciarse el cómputo, y además señalar que la Ley 5/1999, en su artículo 117.5, establece el plazo de seis meses, ampliable en otros tres, indicando que si la notificación de la resolución del mismo se demorara más allá de los nueve meses indicados, pues el plazo ha sido prorrogado, por tratarse de una infracción grave, que prescribe a los cuatro años de su comisión, el Ayuntamiento debería incoarlo de nuevo sólo en el caso de estar ante una infracción leve, la caducidad del expediente podría llegar a afectar a la posible sanción.

En relación con las alegaciones de la directora facultativa, en primer lugar la referencia a que las Normas Subsidiarias de Roa puedan carecer de eficacia jurídica por falta de publicación, no modifica la tipificación infraccional de los hechos investigados ya que se producen las dos

características esenciales del tipo de infracción descrito en las normas, el no ser conforme la ejecución de las obras con la autorización concedida y el no ajustarse el resultado de la actividad, al ordenamiento urbanístico aplicable, bien sea este las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Roa, bien sean las Normas Subsidiarias Provinciales, o incluso las normas de directa aplicación de la Ley 5/1999 de urbanismo de Castilla y León, la cual, en todo caso establece la altura máxima que sería legalizable es de 3 plantas y no 4 como se ha ejecutado realmente.

La certificación de obras expedida declarando que no se han introducido otras modificaciones que las indicadas, falsea la realidad pues no refleja una elevación de la planta entrecubierta de 70 cm. acreditada fehacientemente por los informes periciales que obran en el expediente, la apertura de nuevos huecos en fachada, la instalación de redes internas de distribución de servicios en la planta no vividera y que la misma esta preparada, si no ya ejecutada, pues no se ha detectado por los servicios de la policía local la realización de obras sin licencia en el citado inmueble a lo largo de año 2001, y con esa tergiversación de la realidad por omisión, ayuda necesariamente a encubrir la realización de obras no autorizadas. Hay que añadir que no se ha solicitado licencia de primera ocupación de edificios, ni se ha pretendido legalizar las obras realizadas, incumpliendo la denominada práctica habitual en la construcción.

Por otra parte y para acreditar el uso vividero de la planta tercera del edificio según informe del servicio municipal de aguas, constan de alta en el citado servicio municipal en el segundo cuatrimestre del año 2000, los contadores de las plantas primera, segunda y tercera del citado inmueble y durante el tercer cuatrimestre se ha acreditado un consumo de 11 m<sup>3</sup> en el contador de la vivienda existente en la planta ático.

La elevación del edificio en 70 cm. y el uso vividero acreditado hace desestimar la aplicación del citado criterio de proporcionalidad aludido, ya que ha elevado una planta más de las autorizadas.

En relación a la elevada cuantía a que se refiere en la alegación tercera, indicarle que es la mínima sanción que corresponde por la intervención del técnico director en una obra en la que resulte probado la realización de obras no ajustadas a la licencia concedida incompatible con el ordenamiento urbanístico, sea esta la consideración relativa a la inseguridad jurídica, no es de recibo en cuanto que lo que se desprende del expediente no es una modificación interpretativa de las Normas aplicables, pues el criterio de referencia es la licencia concedida, que mientras la cumpla el interesado esta exento de toda responsabilidad. Lo que no puede es aludirse a criterios interpretativos para excusar su responsabilidad por el incumplimiento de la licencia de obra, y si las obras ejecutadas no encajan en la normativa urbanística, origina un cambio de calificación de la infracción, pero la no existencia del hecho punible que es por la realización de obras no ajustadas a la preceptiva licencia.

Ante la consideración segunda, de la alegación cuarta, indicar que el hecho cuya sanción se propone sancionar, y es un elemento esencial que no debe olvidarse, es la ejecución de obras no ajustadas a la licencia

concedida, en función de un proyecto pudiera tener una u otra interpretación mas o menos adecuada de las normas, y no se sanciona la elaboración de proyectos de obra con una u otra interpretación de las mismas. Las normas pueden encerrar todas las incoherencias que se detecten y alguna más, pero la infracción que se impone es por el incumplimiento de la autorización para hacer unas determinadas obras.

Incoherencia se da en la referencia a un escrito de la Alcaldía de Roa, referido a la Zona B ciudad jardín de edificación aislada y que se refiere a la interpretación que se deberá dar en las nuevas normas a los actuales parámetros edificatorios.

En relación con la última alegación he de manifestarle que los informes técnicos que obran en el expediente sancionador, son claros al indicar la incompatibilidad existente entre las normas aplicables, bien sean las subsidiarias de Roa, o el artículo 31.3.a de la ley 5/1999, de 8 de abril de urbanismo de Castilla y León con las obras realmente ejecutadas, procede, por lo tanto, reiterarse en los argumentos de la propuesta de resolución efectuada por el instructor

#### HECHOS PROBADOS

De la actividad instructora desarrollada a lo largo del presente procedimiento resultan probados los siguientes hechos:

En primer lugar indicar que a efectos de la imposición de una posible sanción por infracción urbanística, únicamente se ha valorado los parámetros, de número de plantas, altura del edificio y uso de las plantas no autorizadas, por lo que no se aludirá al resto de presuntos incumplimientos.

De la documentación gráfica e informes periciales que obran en el expediente tramitado resulta acreditado, que en la ejecución de la obra no se ha seguido el proyecto presentado para la obtención de la preceptiva licencia urbanística, modificando la altura que existe del forjado superior de la planta segunda, al forjado techo de la planta entrecubierta, ya que se autorizó 1,35 y se elevó hasta 2,06 m., se ampliaron los huecos que figuraban, y se abrieron nuevas ventanas, y se construyó en la planta tercera del edificio, (cuarto piso), una vivienda de tres dormitorios no prevista en el proyecto. Se ha acreditado en el expediente la colaboración del técnico en el encubrimiento de la infracción, al firmar el certificado de fin de obra, en fecha 9 de enero de 2001, indicando, “el edificio construido no se ajusta al proyecto de ejecución en cuanto a la distribución de las plantas (antes dos apartamentos en planta segunda, ahora una vivienda unifamiliar en planta segunda distribuida igual que la planta primera; y planta ático diáfana no vividera); ni a la superficie construida total (340,80 vs. 451,51 m<sup>2</sup>). Falseando los hechos, ya que la altura máxima del edificio se ha elevado en más de 70 cm.. Además en el ático, existía una vivienda en el tercer cuatrimestre del año 2000, probado por el consumo de 11 m<sup>3</sup> de agua producido, fecha en la que aún no se había suscrito el certificado final de obra.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHOS

PRIMERO.- Los hechos probados se encuentran tipificados se encuentran en el artículo 115.1.c)1º, de la ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, cuando dice:

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en la legislación urbanística o en el planeamiento urbanístico, tipificadas y sancionadas en este capítulo conforme a la siguiente calificación:

b) Constituyen infracciones urbanísticas graves:

1.º La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.

2.º La realización de parcelaciones urbanísticas y obras de urbanización antes de la aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos exigibles.

3.º La realización de construcciones o instalaciones que vulneren lo establecido en esta Ley o en el planeamiento en materia de uso del suelo, aprovechamiento, densidad y altura, volumen y situación de las construcciones e instalaciones, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido o del riesgo creado.

SEGUNDO.- La citada ley establece en su artículo 116.1: “En los actos de uso del suelo que se ejecuten sin licencia urbanística ni orden de ejecución o sin respetar sus condiciones, serán responsables el propietario de los terrenos, el promotor y, en su caso, el constructor, los técnicos que dirijan las obras y las empresas suministradoras de servicios, cuando incumplan las obligaciones”. En este expediente el promotor ha resultado ser, con carácter solidario, Doña Inmaculada, Doña Cristina y Don Alberto Del Val Llorente, que actuaban como propietario de los terrenos, promotores, sin que conste el constructor, siendo el director facultativo de las obras Doña María José Vallelado Cuellar.

TERCERO.- De conformidad, con el artículo 117.2 de la Lucyl, las infracciones se sancionarán del siguiente modo” b) Las graves, con multa de un millón y una pesetas a cincuenta millones de pesetas.”

La sanción habrá de ser proporcionada a la gravedad de los hechos constitutivos de infracción, conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo. A tal efecto:

a) Se considerarán como circunstancias agravantes el incumplimiento de los requerimientos de paralización y legalización, así como la reincidencia en la infracción.

b) Se considerarán como circunstancias atenuantes la ejecución de obras que hayan reparado o disminuido el daño causado antes de la incoación del procedimiento sancionador.

c) Se considerarán como circunstancias agravantes o atenuantes, según el caso, la magnitud física de la infracción, el beneficio económico obtenido y la dificultad para restaurar la legalidad.

3. Se podrá aplicar una reducción del 50 por ciento en la cuantía de la sanción, y eximir de las medidas accesorias previstas en el apartado seis, cuando el responsable se comprometa a legalizar los actos sancionados, si éstos fueran compatibles con el planeamiento urbanístico, o en caso

contrario a restaurar la legalidad urbanística, garantizando dichos compromisos por el 50 por ciento del importe de las actuaciones necesarias.

4. En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el responsable. Cuando la suma de la sanción imponible y del coste de las medidas de restauración de la legalidad sea inferior al importe del beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar dicho importe, teniendo en cuenta el valor en venta de las parcelas, construcciones e instalaciones resultantes de los actos sancionados conforme a las normas establecidas en la legislación del Estado.

Teniendo en cuenta el informe de fecha 5 de febrero, por el que se valora el beneficio económico en 26.794,56 €

En función de ello se propone una sanción pecuniaria equivalente al 35% del beneficio económico obtenido por los hechos sancionados, para el promotor de la obra, equivalente a 9.377,10 €. En cuanto a la responsabilidad del arquitecto, entendiéndose, que consta la realización de una certificación de obras, emitida sin ajustarse a la realidad de los hechos, que promueve la ocultación de la infracción urbanística en cuanto que posibilita su inscripción registral, además de colaborar al fraude tributario, en cuanto a la valoración catastral del inmueble, la sanción que se propone para el directo facultativo es de 6.000 €..

CUARTO.- No se observan circunstancias modificativas de la responsabilidad.

QUINTO.- El órgano competente para resolver, de conformidad con el Decreto de delegación de competencias, número 225/2001, publicado en el BOP nº 46 de 2 de marzo de 2002, es el PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE ROA.

Visto el dictamen favorable de la Comisión de economía y hacienda e urbanismo, el Pleno por mayoría de dos votos a favor y la abstención de los cuatro miembros del Partido Popular y de los Concejales del grupo socialista Srs. Hernando y Pascual,

#### ACUERDA

Declarar responsable de la Comisión de la infracción administrativa grave señalada en los fundamentos de derecho a Doña Inmaculada, Doña Cristina y Don Alberto Del Val Llorente, con carácter solidario, en concepto de promotor, y en consecuencia, e imponerle una sanción consistente en multa de 9.377,10 €. Asimismo, declarar responsable, por idénticos hechos en concepto de director facultativo de las obras a Doña María José Vallelado Cuellar, e imponerle una sanción consistente en multa de 6.000 €

Lo que se comunica de conformidad con lo preceptuado 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 Castilla y León. Asimismo, se le pone de manifiesto el expediente,

concediéndole, un plazo de diez días, a contar desde el siguiente al de notificación de la presente propuesta de Resolución, para formular y presentar los documentos que estime pertinentes.

EXPEDIENTE SANCIONADOR N° 16/2002

INTERESADOS: DON JORGE MADRIGAL PÉREZ, PROMOTOR, DOÑA MARIA JOSÉ VALLELADO CUÉLLAR

ASUNTO: Expediente sancionador consecuencia de la realización de obras no ajustadas a la preceptiva licencia de obras.

UBICACIÓN DE LA OBRA: CALLE LAS CRUCES, 11

Vistas las actuaciones practicadas en el expediente sancionador de referencia, instruido en relación con la obra promovida por Don Jorge Madrigal Pérez por la presunta comisión de infracción urbanística tipificada en la Ley 5/1999, de 8 de abril de urbanismo de Castilla y León, el Pleno adopta el siguiente acuerdo, de conformidad con los siguientes:

#### ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Que por acuerdo de la Comisión de Gobierno de 20 de abril de 2001, se concedió licencia de obras a Don Elías Cob Arranz para la construcción de 3 viviendas y garajes en la Calle Las Cruces n° 11, de acuerdo con el proyecto redactado por Doña María José Vallelado Cuellar. El día 3 de diciembre de 2001, Don Jorge Madrigal Pérez, presentó un nuevo proyecto para el mismo inmueble, resolviendo la Comisión de Gobierno, el día 15 de enero denegar la licencia de obra en tanto no presente una documentación adecuada ajustada a las Normas, encargando al Alcalde la notificación de la concesión una vez se acredite la presentación de planos modificados ajustados a las normas. Redactada la modificación el día 17 de enero de 2002, redactada por la citada arquitecta Doña María José Vallelado Cuellar, se le notificó el día 22 de enero de 2002 la concesión de licencia.

SEGUNDO.- Que presentado un escrito por el Sr. Maté Aladro, el día 15 de febrero en el que indicaba que el Sr. Madrigal estaba incumpliendo la licencia concedida, por lo que por la Alcaldía se dictó decreto n° 35/2002, de 19 de febrero, de paralización de las obras. Las obras continúan paralizadas y el día 7 de mayo de 2002 se le requiere para que en el plazo de 6 meses se ajuste a la licencia concedida, mediante la modificación de la cubierta del edificio para ajustarse a los 12,5 metros de altura de alero. Por Decreto 179/2002, se levanta la paralización cautelar, indicando que la misma no exime de la responsabilidad que por los hechos cometidos, a pesar de intentar da cobertura al edificio con la modificación de las normas en tramitación.

TERCERO.-.Que examinadas las obras por los servicios técnicos municipales resulta que ha efectuado una obra no ajustada a proyecto en n° de plantas, altura del edificio, superficie edificada incumpliendo las normas urbanísticas de Roa de acuerdo con el informe técnico de 19 de febrero de 2002.

CUARTO.-No se ha presentado alegaciones al Pliego de cargos. En la prueba indagatoria efectuada al director de la obra, manifiesta que en el primer informe técnico el único reparo que señalaba era la edificabilidad, y en el segundo incluyó la altura, señalando que si no sería más lógico indicarlo desde el primer informe. Además hace referencia a la interpretación de altura máxima y ocupación bajo cubierta del técnico municipal.

El director facultativo ha respondió al cuestionario remitido, señalando que la altura del proyecto no se ha modificado y que no se supera la edificabilidad del solar.

QUINTO.- Que de conformidad con el informe pericial de valoración de 5 de febrero de 2003, resulta que el beneficio económico de ejecución de las obras no ajustadas a licencia asciende a 42.445,59 €.

SEXTO.- Notificada la Propuesta de Resolución se presentaron alegaciones tanto por el promotor, como por la directora técnica de las obras, que se responden a continuación.

#### CONTESTACIÓN ALEGACIONES

En relación con la alegación primera efectuada por el promotor Don Jorge Madrigal Pérez en la que hace una relación pormenorizada de los hechos, hemos de indicarles, que la primera licencia obtenida por Don Elías Cob, únicamente le autorizaba a hacer las obras incluidas en el proyecto presentado, y el 28 de diciembre del 2001, tal como declara y reconoce en sus alegaciones había ejecutado ya obras no ajustadas a la licencia vigente en ese momento.

El 16 de febrero, se dicta orden de paralización, ya que como el promotor ha reconocido en sus alegaciones había realizado obras que no se ajustan a la licencia en altura máxima y vuelo, todo ello conforme a los informes técnicos y jurídicos que obran en el expediente.

Si un ciudadano no estaba de acuerdo con la legalidad de la licencia concedida por el Ayuntamiento, la actuación que procede no es el incumplimiento de la misma, sino la interposición del pertinente recurso administrativo o judicial, debido a la presunción de legalidad de los actos de las administraciones públicas.

En relación con su alegación segunda indicarle que ha realizado hechos que han infringido la licencia concedida en fecha 8 de mayo de 2001, por no respetar el proyecto presentado y para poder realizar conforme a derecho las obras solicitadas en el proyecto modificado requiere previa autorización municipal, de la que carecía en diciembre de 2001 y que obligó a dictar decreto de paralización.

El informe del técnico municipal es un documento que no resuelve el expediente sino que únicamente sirve para ilustrar y formar la voluntad del órgano que ha de resolver. Existen otros informes como el jurídico que indica la normativa aplicable y que deben examinar asimismo las autoridades municipales antes de dictar una resolución que cree derechos y obligaciones a terceros. Tanto uno como otro no generan ni derechos ni expectativas en los interesados, ya que únicamente a través de los decretos y resoluciones administrativas es como el Ayuntamiento manifiesta su voluntad, y todos los actos dictados en el expediente han

sido claros y taxativos, en el sentido de que estaba realizando obras no ajustadas a la licencia concedida a Don Elías Cob y que para poder ser autorizada la modificación presentada posteriormente, la altura del alero debería inexcusablemente ajustarse a 12,5 m, de conformidad con lo prescrito en el artículo 23.4 a) y b) de las Normas Urbanísticas de Roa.

Por lo tanto realizó obras no ajustadas ni a licencia original ni a la licencia concedida el 23 de enero de 2002, por lo que no cabe exculpar su conducta, por contar con licencias a las que no se ha ajustado, pues las autorizaciones no le permitían elevar el alero más allá de 12,5 m.

Existiendo, la realización de obras no ajustadas a la licencia concedida y que las mismas no son compatibles con el ordenamiento urbanístico aplicable, procede reiterarse en los argumentos de la propuesta de resolución efectuada por el instructor.

En relación con las alegaciones de la directora facultativa, en primer lugar la referencia a que las Normas Subsidiarias de Roa puedan carecer de eficacia jurídica por falta de publicación, no modifica la tipificación infraccional de los hechos investigados ya que se producen las dos características esenciales del tipo de infracción descrito en las normas, el no ser conforme la ejecución de las obras con la autorización concedida y el no ajustarse el resultado de la actividad, al ordenamiento urbanístico aplicable, bien sea este las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Roa, bien sean las Normas Subsidiarias Provinciales, o incluso las normas de directa aplicación de la Ley 5/1999 de urbanismo de Castilla y León, la cual, en todo caso establece la altura máxima que sería legalizable es de 3 plantas y no 5 como se ha ejecutado realmente.

En relación con la alegación segunda, en la propuesta de resolución se incluye una expresión que no puede derivarse del expediente, en cuando que nada resulta del mismo que el director técnico realizó indicaciones relacionadas con el desajuste de las obras con la licencia concedida, lo cual no ha sido declarado por ninguno de los implicados, por lo tanto no debe figurar en la resolución. Asimismo indicar, que el hecho de no haber suscrito certificación final de obra no exime la responsabilidad del técnico director, ya que de aplicar tal criterio conduciría a entender que no se puede sancionar la intervención de los directores, cuando por la realización de infracción tiene lugar en obras en curso de ejecución, o aún no finalizadas. Esta eliminación de la responsabilidad del director facultativo en ausencia de certificación, es una interpretación claramente contraria al espíritu de la norma establecida en el artículo 116. de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

En relación con la alegación tercera se ha de señalar que en ningún momento se indica, que los documentos de uso interno sean documentos reservados lo que debe interpretarse es que son documentos que sirven para formar la voluntad del órgano que ha de resolver, cuya manifestación es la que tiene efectos externos, pues expresa la voluntad de la administración, en relación la petición formulada. La expresión informes reservados la utiliza exclusivamente el representante de la imputada en su alegación.

La consideración relativa a la inseguridad jurídica, no es de recibo en cuanto que la Administración sólo ha manifestado su voluntad en un único y exclusivo sentido, estableciendo que la altura máxima del edificio era 12.5 m. al alero y cuatro plantas y los informes previos que obran en el expediente antes de dictar una resolución son varios, entre otros, el técnico y el jurídico, y en éste en ningún momento ofrece dudas sobre cual es el precepto de las Normas Urbanísticas aplicables.

Se podría entender que se infringe la seguridad jurídica si hay resoluciones contradictorias sobre un mismo hecho pero en este caso sólo las ha habido en un único sentido, ratificar la aplicación de las normas urbanísticas.

La actuación adecuada a Derecho por parte de quien solicita licencia de obras, si entiende contradictoria una resolución administrativa, no es en ningún supuesto no acatarla e incumplir sus condiciones, sino que lo que debe hacer si la considera lesiva a sus derechos es recurrirla, ya que las resoluciones administrativa están dotadas de presunción de legalidad.

Ante la consideración tercera, de la alegación tercera, indicar que el hecho cuya sanción se propone sancionar, y es un elemento esencial que no debe olvidarse, es la ejecución de obras no ajustadas a la licencia concedida, en función de un proyecto pudiera tener una u otra interpretación mas o menos adecuada de las normas, y no se sanciona la elaboración de proyectos de obra con una u otra interpretación de las mismas. Las normas pueden encerrar todas las incoherencias que se detecten y alguna más, pero la infracción que se impone es por el incumplimiento de la autorización para hacer unas determinadas obras.

Incoherencia se da en la referencia a un escrito de la Alcaldía de Roa, referido a la Zona B ciudad jardín de edificación aislada y que se refiere a la interpretación que se deberá dar en las nuevas normas a los actuales parámetros edificatorios.

En relación con la última alegación he de manifestarle que los informes técnicos y jurídicos que obran en los expedientes de concesión de licencia, paralización de obras y sancionador, son claros al indicar la incompatibilidad existente entre las normas aplicables, bien sean las subsidiarias de Roa, o el artículo 31.3.a de la ley 5/1999, de 8 de abril de urbanismo de Castilla y León con las obras realmente ejecutadas, procede, por lo tanto, reiterarse en los argumentos de la propuesta de resolución efectuada por el instructor.

#### HECHOS PROBADOS

De la actividad instructora desarrollada a lo largo del presente procedimiento resultan probados los siguientes hechos:

En primer lugar indicar que a efectos de la imposición de una posible sanción por infracción urbanística, únicamente se ha valorado los parámetros, de número de plantas, altura del edificio y uso de las plantas no autorizadas, por lo que no se aludirá al resto de presuntos incumplimientos.

En la prueba indagatoria el director de la obra aludía a los informes del técnico municipal, como elemento de referencia, pero debe tener en cuenta que lo que hay que tomar como referencia no son unos documentos de uso interno del Ayuntamiento, sino aquellos en los que expresa su decisión a la solicitud planteada que son las resoluciones emitidas por la Alcaldía y la Comisión de gobierno, y tanto promotor, como técnico director, pueden tener otra interpretación de las Normas, pero esa interpretación, aunque sea la del técnico municipal, que finalmente fue otra, no les ampara para la realización de otros actos que los autorizados en la licencia, y si están en desacuerdo, les cabe recurrir la decisión municipal. Lo que está probado en la documentación gráfica e informes es que la ejecución de las obras, incumple la licencia de obras concedida, por la elevación de la planta ático, en más de un metro, con la obtención de un aprovechamiento entre cubierta no autorizado por la licencia, y excediendo la altura máxima de los 12.5, permitidos en la licencia

## FUNDAMENTOS DE DERECHOS

PRIMERO.- Los hechos probados se encuentran tipificados se encuentran en el artículo 115.1.c)1º, de la ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, cuando dice:

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en la legislación urbanística o en el planeamiento urbanístico, tipificadas y sancionadas en este capítulo conforme a la siguiente calificación:

b) Constituyen infracciones urbanísticas graves:

1.º La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.

2.º La realización de parcelaciones urbanísticas y obras de urbanización antes de la aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos exigibles.

3.º La realización de construcciones o instalaciones que vulneren lo establecido en esta Ley o en el planeamiento en materia de uso del suelo, aprovechamiento, densidad y altura, volumen y situación de las construcciones e instalaciones, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido o del riesgo creado.

SEGUNDO.- La citada ley establece en su artículo 116.1: “En los actos de uso del suelo que se ejecuten sin licencia urbanística ni orden de ejecución o sin respetar sus condiciones, serán responsables el propietario de los terrenos, el promotor y, en su caso, el constructor, los técnicos que dirijan las obras y las empresas suministradoras de servicios, cuando incumplan las obligaciones”. En este expediente el promotor ha resultado ser Don Jorge Madrigal Pérez, que actuaba como propietario de los terrenos, promotor, sin que conste el constructor, siendo el director facultativo de las obras Doña María José Vallelado Cuellar.

TERCERO.- De conformidad, con el artículo 117.2 de la Ley, las infracciones se sancionarán del siguiente modo” b) Las graves, con multa de un millón y una pesetas a cincuenta millones de pesetas.”

La sanción habrá de ser proporcionada a la gravedad de los hechos constitutivos de infracción, conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo. A tal efecto:

a) Se considerarán como circunstancias agravantes el incumplimiento de los requerimientos de paralización y legalización, así como la reincidencia en la infracción.

b) Se considerarán como circunstancias atenuantes la ejecución de obras que hayan reparado o disminuido el daño causado antes de la incoación del procedimiento sancionador.

c) Se considerarán como circunstancias agravantes o atenuantes, según el caso, la magnitud física de la infracción, el beneficio económico obtenido y la dificultad para restaurar la legalidad.

3. Se podrá aplicar una reducción del 50 por ciento en la cuantía de la sanción, y eximir de las medidas accesorias previstas en el apartado seis, cuando el responsable se comprometa a legalizar los actos sancionados, si éstos fueran compatibles con el planeamiento urbanístico, o en caso contrario a restaurar la legalidad urbanística, garantizando dichos compromisos por el 50 por ciento del importe de las actuaciones necesarias.

4. En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el responsable. Cuando la suma de la sanción imponible y del coste de las medidas de restauración de la legalidad sea inferior al importe del beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar dicho importe, teniendo en cuenta el valor en venta de las parcelas, construcciones e instalaciones resultantes de los actos sancionados conforme a las normas establecidas en la legislación del Estado.

Teniendo en cuenta el informe de fecha 5 de febrero, por el que se valora el beneficio económico en 42.445, 59 €

En función de ello se propone una sanción pecuniaria equivalente al 50% del beneficio económico obtenido por los hechos sancionados, para el promotor de la obra, equivalente a 21.222,79 €. En cuanto a la responsabilidad del arquitecto, no estando acreditado que le realizó indicaciones de la ilegalidad que se estaba realizando y puesto que no lo hizo constar en el libro de ordenes, y teniendo en cuenta que no obtuvo beneficio económico acreditado, le reduce la sanción, de las establecidas para las sanciones graves a las leves, aunque no le exculpa de responsabilidad, proponiéndose una sanción de 1.200 €.

CUARTO.- No se observan circunstancias modificativas de la responsabilidad.

QUINTO.- El órgano competente para resolver, de conformidad con el Decreto de delegación de competencias, número 225/2001, publicado en el BOP nº 46 de 2 de marzo de 2002, es el PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE ROA.

Visto el dictamen favorable de la Comisión de economía y hacienda e urbanismo, el Pleno por mayoría de dos votos a favor y la abstención de

los cuatro miembros del Partido Popular y de los Concejales del grupo socialista Srs. Hernando y Pascual,

ACUERDA

Declarar responsable de la Comisión de la infracción administrativa grave señalada en los fundamentos de derecho a Don Jorge Madrigal Pérez, en concepto de promotor, y en consecuencia, imponerle una sanción consistente en multa de 21.222,79 €. Asimismo, declarar responsable, por idénticos hechos en concepto de director facultativo de las obras a Doña María José Vallelado Cuellar, e imponerle una sanción consistente en multa de 1.200 €

No habiendo más asuntos que tratar el Sr. Presidente levanta la sesión a las veintidós horas y un minuto y para constancia de lo que se ha tratado y de los acuerdos adoptados, extendiendo la presente acta que firma el Sr. Presidente y la certifico con mi firma.

EL ALCALDE

EL SECRETARIO

Julio Cilleruelo Berdón

Fernando Calvo Cabezón