



**Ayuntamiento de XXX**  
**C/ XXX**  
**XXX**  
**(Soria)**

**Asunto: Obras en el inmueble sito en la calle XXX / Resolución**

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **44/2020**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hacía alusión a las presuntas irregularidades cometidas en las obras ejecutadas en el inmueble sito en la calle XXX de XXX (Soria). Dicha problemática había sido puesta en conocimiento de esa corporación por Dña. XXX, mediante escrito de fecha 5 de abril de 2019 y número de registro de entrada 128, sin que hubiera recibido respuesta a la fecha de presentación de la queja. En el mencionado escrito la interesada solicitaba a ese Ayuntamiento, entre otros extremos, que *“se requiriera al Servicio de Asistencia Técnica a Municipios de la Diputación de Soria para que girara las visitas oportunas y emitiera los correspondientes informes”*.

Según manifestaciones del autor de la queja, en el citado inmueble se ha incumplido *“la Ordenanza de PDSU de XXX que establece que el tipo de cubierta debe ser de teja árabe, y la utilizada no se corresponde con esta tipología”*. Asimismo afirmaba estar ocupando la vía pública con maquinaria y material sin ningún tipo de señalización ni medidas de seguridad.

Iniciada la investigación oportuna, se solicitó información a ese Ayuntamiento en relación con los siguientes puntos relativos a la problemática que constituye el objeto de queja:

- Informe sobre la veracidad y constancia que existe en esa entidad local de los hechos que se exponen en el encabezado del presente escrito.

- Copia del expediente de licencia que amparan las obras ejecutadas en el inmueble sito en calle XXX de la localidad de XXX, incluyendo los informes jurídicos y técnicos emitidos por el personal técnico municipal o, en su caso, por el Servicio de Asistencia Técnica a Municipios de la Diputación de Soria.



- Indicación de si las obras ejecutadas resultan conformes con el planeamiento y la normativa urbanística vigente en ese municipio, actuaciones municipales realizadas en orden a su comprobación y, en su caso, expedientes urbanísticos tramitados -de restauración de la legalidad y sancionadores-.

- Interesa conocer a esta Institución si ha sido objeto de respuesta el escrito presentado en fecha de 5 de abril de 2019 por Dña. XXX, remitiendo en su caso copia de la misma.

En atención a dicha petición de información se remitió informe de la alcaldía, que ha tenido registro de entrada en esta Institución el 13 de mayo de 2020, en el cual se hace constar que:

*“En relación con el expediente de licencia de las obras ejecutadas en el inmueble sito en C/ XXX de XXX:*

*- En fecha 28 de enero de 2019 D.ª XXX presentó declaración responsable de obra menor, y en fecha 2 de abril de 2019 presentó solicitud de licencia de obra mayor acompañada de Proyecto visado y anexo de subsanación de incidencias, como ampliación a la declaración responsable presentada previamente, para la realización de reforma de tejado, arreglo de fachada, canalones, cuarto de baño, habitaciones y desagües, en el inmueble situado en la C/ XXX, de XXX.*

*- En fecha 4 de junio de 2019 se ordenó por Providencia de Alcaldía la emisión de informe jurídico y técnico. En esa misma fecha se emitió Informe de Secretaría y se solicitó informe al Servicio de Asistencia Técnica a Municipios de la Diputación Provincial de Soria.*

*- Las actuaciones realizadas hasta esta fecha tuvieron lugar mientras D.ª XXX XXX ejercía como XXX de XXX, finalizando su mandato con motivo de las elecciones locales celebradas el 26 de mayo de 2019, y continuando en funciones hasta la toma de posesión de la nueva Corporación municipal, que tuvo lugar el 15 de junio de 2019.*

*- En fecha 5 de agosto de 2019 fue emitido el informe técnico solicitado, estimando que las obras contempladas en el proyecto no tienen carácter integral o total respecto al edificio en su conjunto, por lo que no se trataría de actos sometidos al régimen de licencia urbanística, sino que quedarían sometidas al régimen de declaración responsable.*

*- En fecha 20 de diciembre de 2019 se solicitó inspección urbanística al Servicio de Asistencia Técnica a Municipios de la Diputación Provincial de Soria, al haber observado que las obras ejecutadas podrían no ajustarse a las contempladas en el proyecto y que podría tratarse de una obra mayor.*



- En fecha 9 de marzo de 2020 se envió a D.<sup>a</sup> XXX citación para llevar a cabo la inspección urbanística, accediendo al interior del inmueble, el 19 de marzo de 2020, la cual fue anulada como consecuencia de la declaración del estado de alarma de fecha 14 de marzo de 2020.

- En fecha 16 de marzo de 2020 D.<sup>a</sup> XXX presentó informe de la Arquitecta redactora del Proyecto, indicando que las obras ejecutadas en el inmueble sito en C/ XXX, de XXX, exceden de las obras reflejadas en la documentación presentada ante el Ayuntamiento, y que presentaría la documentación necesaria para la legalización de las obras.

- En fecha 24 de marzo de 2020, la Arquitecta del Servicio de Asistencia Técnica a Municipios de la Diputación Provincial de Soria, emite informe a la vista de las fotografías del estado anterior a la obra y el estado actual del inmueble sito en C/ XXX, de XXX, enviadas por el Ayuntamiento de XXX, ante la imposibilidad de llevar a cabo la inspección urbanística, accediendo al interior del inmueble, como consecuencia del estado de alarma. En dicho informe se establece que las obras realizadas exceden de las declaradas, ya que no se incluyen en su totalidad en el proyecto presentado, y que están sujetas a licencia urbanística.

- Actualmente el expediente se encuentra suspendido, como consecuencia de la declaración del estado de alarma, reanudándose la tramitación del expediente cuando finalice dicha situación”.

A la vista de lo informado, así como de la restante documentación que obra en poder de esta Institución, procede realizar las siguientes consideraciones:

En primer lugar, debe de ponerse de manifiesto que, según el precitado informe municipal resultan acreditadas las irregularidades en la ejecución de las obras realizadas en el inmueble sito en la calle de XXX de XXX (si bien en el informe se hace referencia al n.º XXX, entendemos que se trata del mismo inmueble) al exceder de lo solicitado, ya que no se incluyen en su totalidad en el proyecto de obra presentado y se confirma que constituyen actos sujetos a licencia urbanística. Dichas afirmaciones resultan corroboradas por el informe de la arquitecta redactora del proyecto aportado por la propietaria del inmueble el 16 de marzo de 2020.

La situación de emergencia sanitaria provocada por la pandemia Covid-19 y la declaración de Estado de Alarma decretada por el Gobierno de España mediante el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, supuso la paralización del presente expediente urbanístico, siendo éste el motivo por el que no se han inspeccionado las obras, y de lo que podría inferirse que, ni iniciado, en su caso, los correspondientes expedientes urbanísticos (restauración de la legalidad y sancionador).



Esa entidad local debe tener en cuenta las **competencias de protección de la legalidad urbanística** que ostenta el municipio en virtud de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en cuyo artículo 111 dispone que:

*“1. Corresponden al Municipio las siguientes competencias de protección de la legalidad urbanística en su término municipal:*

*a) La inspección urbanística.*

*b) La adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad urbanística.*

*c) La imposición de sanciones a las infracciones urbanísticas.*

*2. Cuando el Ayuntamiento no pueda ejercer dichas competencias, la Diputación Provincial podrá ejercerlas directamente, o bien aportar los medios técnicos y económicos necesarios”.*

El artículo siguiente del mismo texto legal define la **inspección urbanística**, incluyendo dentro de esta competencia *“la investigación y comprobación del cumplimiento de la legislación y el planeamiento urbanísticos, y la propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas de protección y en su caso de restauración de la legalidad urbanística, así como de incoación de expedientes sancionadores por infracción urbanística”.*

En el mismo sentido, también se refiere a la inspección urbanística el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, cuyo artículo 336, apartado 1º, dispone que corresponden al municipio las competencias señaladas en el artículo anterior dentro de su término municipal, entre otras, la inspección urbanística y la adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad.

Pues bien, ninguna duda ofrece que, de conformidad con el artículo 114.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, cuando haya concluido la ejecución de algún acto que requiera licencia sin respetar las condiciones de la misma, el Ayuntamiento dispondrá la incoación de procedimiento sancionador de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad.

Textualmente dispone que: *“Cuando haya concluido la ejecución de algún acto que requiera licencia urbanística, sin que haya sido otorgada dicha licencia o en su caso una orden de ejecución, o bien sin respetar las condiciones de la licencia u orden, el Ayuntamiento dispondrá la incoación de procedimiento sancionador de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad, lo que se notificará al promotor de los actos o a sus causahabientes, y en su caso al constructor, al técnico director de las obras y al propietario de los terrenos, cuando no coincidan con el primero”.*



En segundo lugar, respecto al cumplimiento de la normativa urbanística, XXX cuenta con Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU), estableciendo el artículo 3 de las ordenanzas reguladoras de la edificación del PDSU de XXX, que para lo no contemplado o regulado expresamente en dichas ordenanzas, serán de aplicación las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ámbito Provincial de Soria (NSAP). Las citadas normas establecen respecto a las condiciones estéticas que *“el tipo de cubierta en XXX es el de **teja árabe**, es decir, cubiertas inclinadas, entendiéndose que la pendiente de dichas cubiertas debe estar comprendida entre el 20% y el 40% y que la cumbrera no debe situarse a una altura superior a 3,5 m sobre el nivel definido a la cara interior del alero...”*. En este sentido, el reclamante afirmaba que la cubierta utilizada en el inmueble objeto de queja no se corresponde a esta tipología, por lo que se deberá atender a esta circunstancia en el expediente de restauración de la legalidad que se incoe, en su caso.

En tercer y último lugar, debemos recordar a esa entidad local la obligación de las Administraciones públicas de dar respuesta expresa a cuantas solicitudes formulen los administrados, según proclama el **artículo 231 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (ROF)** que establece que:

*“1. Las solicitudes que dirijan los vecinos a cualquier órgano del Ayuntamiento en petición de aclaraciones o actuaciones municipales, se cursarán necesariamente por escrito, y serán contestadas en los términos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo.*

*2. En el caso de que la solicitud haga referencia a cuestiones de la competencia de otras Administraciones o atribuidas a órgano distinto, el destinatario de las mismas la dirigirá a quien corresponda, dando cuenta de este extremo al peticionario”.*

Así, el **artículo 21 de la Ley 39/2015**, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas en su apartado 1º dispone que:

*“La Administración está obligada a dictar resolución expresa y a notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación”.*

Destacando igualmente del citado precepto el apartado 6º que establece que: *“El personal al servicio de las Administraciones Públicas que tenga a su cargo el despacho de los asuntos, así como los titulares de los órganos administrativos competentes para instruir y resolver son directamente responsables, en el ámbito de sus competencias del cumplimiento de la obligación legal de dictar resolución expresa en plazo.*

*El incumplimiento de dicha obligación dará lugar a la exigencia de responsabilidad disciplinaria, sin perjuicio de la que hubiere lugar de acuerdo con la normativa aplicable”.*



Por lo tanto, teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde la presentación de la declaración responsable y su posterior subsanación mediante la solicitud de la licencia de obras y próxima la finalización del Estado de Alarma vigente, procede, a juicio de esta Institución, que por parte de ese Ayuntamiento se agilicen los trámites oportunos para dar cumplimiento, a la mayor brevedad posible, a la obligación de protección de la legalidad urbanística, y disponer, en su caso, el inicio del procedimiento de restauración de la legalidad y del procedimiento sancionador de la infracción urbanística así como que, en el supuesto de que no se haya contestado, se responda al escrito remitido por Dña. XXX relativo a dicha cuestión (de fechas 5 de abril de 2019).

En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común consideramos oportuno formular la siguiente **Resolución**:

**En ejercicio de las competencias de protección de la legalidad urbanística que ostenta el municipio en virtud de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, respecto al inmueble sito en la calle XXX de XXX (Soria), se sugiere que:**

**Primero.- Por parte de los servicios técnicos municipales se lleve a cabo una visita de inspección o, en su caso, se solicite auxilio a la Diputación Provincial de Soria, para constatar el alcance de las obras ejecutadas en el mismo y determinar su sujeción al régimen de licencia urbanística.**

**Segundo.- Se proceda, en su caso, por ese Ayuntamiento a adoptar las medidas oportunas en orden a incoar y resolver los procedimientos de restauración de la legalidad y sancionador de la infracción urbanística que correspondan respecto a la construcción existente.**

**Tercero.- En el supuesto de que no se haya procedido ya en este sentido, se dé respuesta al escrito presentado por Dña. XXX el 5 de abril de 2019.**

**Cuarto.- En actuaciones sucesivas de esa Corporación, y en ejercicio de sus facultades de inspección urbanística, se agilicen las visitas de inspección a los inmuebles objeto de la misma, accediendo a su interior previo consentimiento del titular, o en otro caso, obteniendo la correspondiente autorización judicial.**

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución.



PROCURADOR DEL COMÚN  
DE CASTILLA Y LEÓN

Una vez realizadas las comunicaciones oportunas, se acuerda publicar la presente Resolución en la página web de esta Institución, previa disociación de los datos de carácter personal que contuviera.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN  
Tomás Quintana López