

No costa concesión de cédula de habitabilidad en los últimos años. En expediente constan dos escritos del arquitecto D. Carlos Mayor, comunicando encargo de legalización, si bien al día de hoy no se encuentra que la citada licencia haya sido instada.

2. Obras: Según los datos de referencia, las obras consisten en la modificación de la fachada de planta baja (aparentemente revestimiento y reducción de huecos de puerta y ventana), así como la ampliación de la vivienda, construyendo planta alta (unos 62 m² s/ pl. catastral) y la construcción de segunda planta parcial (unos 46 m²), no constando fehacientemente fecha concreta de la total terminación de las obras que, s/ doc. fotográfica (adjunta al informe para expediente sancionador), no se habían iniciado en julio de 2001.

A la vista del estado actual al espacio trasero (vial s/ plan y sin aparente acceso s/ estado real), comparado con las fotografías aéreas obrantes (años 2003 y 2001), la construcción parece tener dos fases: una primera de elevación parcial de la planta primera, construyendo en la zona posterior con terraza a fachada principal y una segunda en la que se completa la planta primera y se eleva la segunda parcialmente, esta vez ocupando con el cuerpo la zona de la fachada delantera (lo que evidencia la situación de los depósitos) y dejando una terraza a la parte trasera (antas que se pueden apreciar en la fotografía más reciente).

Estado actual: Posiblemente en uso. No consta fecha alguna de finalización de las obras.

3. Planeamiento vigente: Residencial y vial en el Barrio Polígono Hebreo-Zona 1, encontrándose el incumplimiento de la alineación de la edificación respecto a las que oficialmente se suponen aplicables por referencia estricta a las tramas de las hojas gráficas del PGOU, si bien se advierte también que la alineación marcada por el plan no se ajusta a la de la parcela catastral en su parte trasera (es decir, la ocupada por la anterior edificación produciendo, por tanto, un supuesto de "fuera de ordenación" sólo en la planta baja preexistente).

Por tanto, la obra nueva (delantera con el revestimiento y trasera en planta primera) que no se ajusta a la alineación marcada por el plan ha de considerarse inicialmente "no legalizable" a estos efectos. El resto de las obras (ubicadas s/ suelo calificado como Residencial-T5) se califican inicial-

mente como "legalizables" a los efectos disciplinarios considerando únicamente la aparente concordancia volumétrica (sin perjuicio de las necesarias correcciones o ajustes que en un expediente para obtención de licencia se encuentren: habitabilidad, etc.).

Conclusiones: A la vista de lo anterior, procede incoar el correspondiente expediente de reposición (devolución de la vivienda al estado autorizado patrimonializado-acreditado) al haber transcurrido sobradamente el plazo de dos meses (art. 29 RDU) sin que conste la legalización de las obras de ampliación detectadas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En razón a los antecedentes expuestos resulta que en las obras indicadas, según informe de los Servicios Técnicos que obran en el expediente, se da una infracción de lo establecido en el art. 31 del RDU. Por esta infracción ya se ha procedido a la incoación de expedientes sancionadores al promotor de las obras.

SEGUNDO.- Respecto a las obras descritas resulta que al tratarse de obras sin licencia, procede adoptar medidas de restauración de la legalidad urbanística, conforme a lo dispuesto en el artículo 29 del R.D.U., que en su punto 4 dice: " Si transcurrido el plazo de dos meses el interesado no hubiera instado la expresada licencia o, en su caso, no hubiese ajustado las obras a las condiciones señaladas en la misma o en la orden de ejecución, El Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar. De igual manera procederá si la licencia fuere denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones del Plan o de las Ordenanzas":

TERCERO.- Para adoptar la medida de demolición prevista en el artículo 31 del R.D.U., se requiere la tramitación de expediente con audiencia del interesado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, a la vista de la cual se formulará propuesta de resolución y la correspondiente orden de demolición.