



SOLICITUD DE ACLARACIONES RESPECTO A LA RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN DERIVADA DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS EN EL INMUEBLE SITUADO EN CALLE SANTA ANA Nº 4 DE MINAYA (ALBACETE)

JUAN ANTONIO JIMENEZ TORRENTE, con DNI 47063689P, mayor de edad, y domicilio en Calle Profesor Macedonio Jiménez, 24, 3ªA de Albacete (Albacete),

en nombre de ALEJO TORRENTE CUENCA, con DNI 01578832C, mayor de edad, y domicilio en Calle Santa Ana, 2 de Minaya (Albacete), como vecino afectado por la obras ejecutadas en el inmueble sito en C/ Santa Ana Nº 4

EXPONE

1. Que en el mes de octubre del año 2018 se iniciaron obras de reforma en el inmueble situado en Calle Santa Ana Nº 4, supuestamente de forma clandestina, ya que las actuaciones que llevaron a cabo (cambio en la dirección de las cubiertas, nuevos elementos estructurales, ampliación de la superficie construida,...) no habían sido objeto de proyecto ni de la correspondiente licencia municipal según nos consta.



Ilustración 1. Imagen de la disposición de cubiertas antes del inicio de las obras

2. Que una vez comprobadas las malas prácticas constructivas que en dicha obra se estaban realizando se dieron varios avisos de las mismas en el Ayuntamiento, solicitando que se paralizara la continuación de las obras, debido al riesgo que suponía tanto para las personas que allí se encontraban como para los inmuebles afectados por las mismas.

3. Que finalmente se paralizaron por parte del Ayuntamiento en el mes de marzo de 2019 cuando se había ejecutado gran parte de las obras previstas, sin ningún control de calidad tanto de los materiales utilizados como de la ejecución y prácticas constructivas seguidas, eso sin mencionar las medidas de seguridad según normativa vigente.





Ilustración 2. Estado del inmueble tras la paralización de las obras en marzo de 2019

4. Que el cambio de dirección en la cubierta de dicho inmueble para verter las aguas pluviales sobre la parcela propiedad de D. Alejo Torrente Rubio se realizó sin ningún consentimiento del mismo. Al contrario, se les advirtió en numerosas ocasiones que no tenían su permiso para dicha actuación.

A este respecto, según se desprende del artículo 586 del Código Civil (Real Decreto de 24 de julio de 1889): *“El propietario de un edificio está obligado a construir sus tejados o cubiertas de manera que las aguas pluviales caigan sobre su propio suelo o sobre la calle o sitio público, y no sobre el suelo del vecino. Aun cayendo sobre el propio suelo, el propietario está obligado a recoger las aguas de modo que no causen perjuicio al predio contiguo”*.

Aunque para la recogida de las aguas del mencionado faldón se colocó posteriormente una especie de canalón de chapa, que invadía parcialmente la parcela de D. Alejo Torrente Rubio, sería necesario puntualizar que:

- a) La ejecución de la misma se realizó supuestamente sin licencia y por tanto sin las garantías necesarias en cuanto a su ejecución, que podemos confirmar que fue muy deficiente.
- b) Es posible que parte de las aguas que recoge este faldón, cuyo peto no dispone de albardilla, viertan sobre la parcela de D. Alejo Torrente Rubio, que no es objeto de servidumbre y que no dispone de la autorización correspondiente.
- c) Cualquier rotura en el actual canalón de recogida, algo cuya probabilidad es muy alta, podría provocar serios daños a la finca de D. Alejo Torrente Rubio, algo totalmente inaceptable.

5. Que dicho cambio de dirección en la cubierta se realizó directamente sobre la anterior cubierta existente, según se puede observar todavía desde el exterior, algo totalmente inadmisibles.

6. Que posteriormente se reanudaron las obras en el mes de mayo de 2021, supuestamente en base a una Licencia de obras concedida por el Ayuntamiento tras la presentación de un proyecto de ejecución.



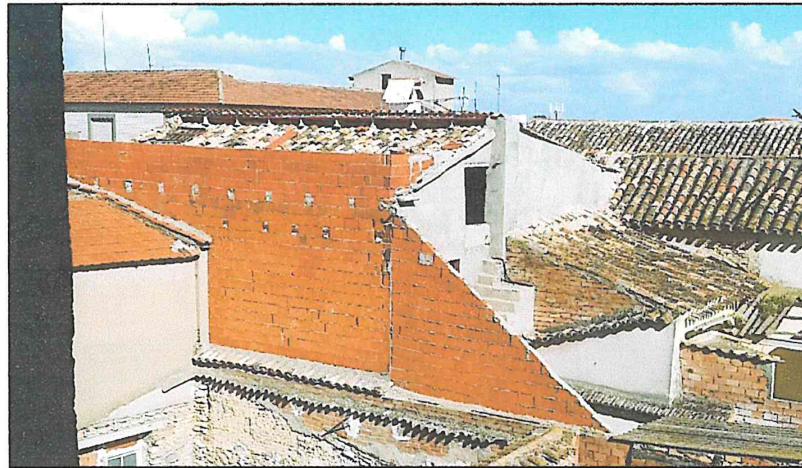


Ilustración 3. Estado actual del inmueble tras la reanudación de las obras

7. Que se continuaron las obras clandestinas que previamente se habían paralizado sin que se tenga constancia de que éstas hubieran sido objeto de una inspección ni de que se hayan realizado las pruebas necesarias que determinen la idoneidad de la estructura realizada ni la capacidad de los materiales utilizados.

8. Que de lo único que se tiene constancia que se ejecutara tras la reanudación fue la subida del peto del faldón que cae hacia la parcela de D. Alejo Torrente Rubio, de manera nuevamente deficiente, sin las correspondientes medidas de seguridad y sin supervisión. Actuación que no soluciona en absoluto el despropósito de la construcción de este inmueble.

9. Que según indica el artículo 89 del Reglamento de Disciplina Urbanística (Decreto 34/2011): *“En las obras amparadas en un acuerdo municipal legitimador de operaciones y actividades urbanísticas, cuyo contenido u otorgamiento constituya manifiestamente una vulneración del ordenamiento territorial y urbanístico, serán responsables, además de las personas señaladas en el apartado anterior, el facultativo que haya informado favorablemente el proyecto, la persona titular de la Secretaría de la Corporación y los fedatarios y funcionarios públicos que no hubiesen advertido de la omisión del preceptivo informe técnico, y los miembros de la Corporación que hubiesen votado favorablemente el otorgamiento de licencia sin el informe*





técnico previo o cuando éste fuera desfavorable, en razón de aquella infracción, o se hubiese hecho la advertencia de ilegalidad prevista en la normativa de régimen local”.

10. Que visto que tras los innumerables avisos, advertencias, paralizaciones de obra,... no se ha restablecido la anómala situación, si no que se mantienen todos los elementos constructivos ejecutados en un inicio sin los controles y supervisiones pertinentes y sin las correspondientes autorizaciones

SOLICITA

1. Acceso a todos los documentos que obran en poder del Ayuntamiento relacionados con el expediente de ejecución del inmueble situado en Calle Sana Ana Nº 4, incluidos proyecto o proyectos aportados, órdenes de ejecución o paralización, actas, informes, ...

2. Informe de justificación del cumplimiento de normativa vigente en materia urbanística y edificatoria, incluyendo: edificabilidad; ventilación e iluminación de las estancias situadas en la mitad posterior del inmueble; y respuesta a las siguientes cuestiones:

- Una vez paralizada la obra clandestina por parte del Ayuntamiento, tras tener conocimiento de la misma ante los reiterados avisos recibidos, ¿se emplazó a los responsables de su construcción a la presentación de la solicitud de licencia urbanística en el plazo de 2 meses, tal y como indica el artículo 79 del Decreto 34/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística?
- Si, transcurrido el plazo señalado anteriormente, no se hubiera solicitado la legalización, se debería haber procedido a dictar resolución para ordenar la demolición de lo ilícitamente ejecutado según el artículo 79 del Decreto 34/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística. Igualmente en el caso de que la solicitud de legalización se hubiera formulado de un modo incompleto y no se hubiera producido su subsanación en el plazo que al efecto se hubiera conferido. ¿Se cumplió dicha premisa?

3. Información sobre el procedimiento sancionador que se debería haber iniciado debido a la ejecución de obras mayores no amparadas por licencia, infracción GRAVE según el artículo 183 de la Ley de ordenación del territorio y la actividad urbanística de Castilla-La Mancha (Decreto Legislativo 1/2010).

4. Que, independientemente de las solicitudes de información previas, se dicte por parte del Ayuntamiento de Minaya **orden de ejecución de demolición** de la totalidad del inmueble al no haberse cumplido las prescripciones vigentes en materia urbanística y edificatoria.

Lo cual se suscribe y firma en Minaya, a 7 de febrero de 2022

D. Alejo Torrente Rubio

D. Juan Antonio Jiménez Torrente

Pág. 4/4

