

**TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA**

LICENCIA DE DEMOLICIÓN. DENEGACIÓN IMPROCEDENTE.

Existencia de propuesta de intervención previa con aprobación municipal.

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D. Javier Albar Garcia

En Zaragoza, a cuatro de Mayo de dos mil once.

El Sr. D. JAVIER ALBAR GARCIA, Magistrado-Juez de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Zaragoza y su partido, habiendo visto los presentes Autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO 376/2010-AT, seguidos ante este Juzgado entre partes, de una como recurrente G.S.M.C., S.A., representada por la Procuradora Dña. E.B.I. y defendida por el Letrado D. J.F.I., y de otra el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora Dña. S.S.S. y defendida por la Letrada Dña. R.S.G., sobre denegación licencia de derribo de edificio, y,

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Que mediante escrito de fecha de entrada en el Registro del Juzgado Decano 28-9-2010, se interpuso por la Procuradora Dña. E.B.I., en nombre y representación de G.S.M.C.,S.A., recurso contencioso-administrativo contra la siguiente actuación:

Acuerdo del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, de fecha 26 de julio de 2010, que acuerda desestimar el recurso de reposición interpuesto por G.S.M.C.,S.A., contra el acuerdo del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 9 de febrero de 2010, por la que acordaba denegar la licencia de derribo del edificio sito en la calle Felipe Sanclemente nº 12-14, catalogado de Interés Arquitectónico y Ambiental respectivamente. Exptes. 0442605/2010 y 0945559/2008.

Acordándose incoar procedimiento ordinario, el cual debería sustanciarse conforme a lo dispuesto en el art. 45 y ss. de la LJCA, y reclamándose el oportuno expediente administrativo.

**SEGUNDO.-** Que tras recibirse el expediente reclamado, se dio traslado del mismo a la recurrente para que en el plazo de veinte días formalizase la oportuna demanda, habiéndolo hecho mediante el escrito que consta unido, alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó oportunos.

Una vez formalizada la demanda, se dio traslado a la Administración demandada, con entrega del expediente administrativo, para que contestara a la misma en el plazo de veinte días, habiéndolo hecho conforme consta en Autos.

**TERCERO.-** Por Decreto de fecha 16-2-2011, se acordó fijar la cuantía del presente recurso en indeterminada.

Recibido el procedimiento a prueba, por Auto de fecha 16-2-2011, por la parte actora se propuso determinada prueba documental, practicándose previa declaración de su pertinencia, con el resultado obrante en Autos.

Finalizado el periodo probatorio se acordó el trámite de conclusiones, constando unidos los respectivos escritos presentados por las partes. Por providencia de fecha 15-4-2011, se declaró el pleito concluso para Sentencia.

**CUARTO.-** Que en la tramitación del procedimiento se han observado las prescripciones legales.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Se recurre el acuerdo del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo de 26-7-2010 que desestimó el recurso de reposición interpuesto contra el

de 9-2-2010 por el que se acordó denegar la licencia de derribo del edificio sito en la calle Felipe Sanclemente n° 12 (interés arquitectónico) y n° 14 (interés ambiental).

Se alega que tal acuerdo supone una revisión, sin seguir el procedimiento autorizado, del acuerdo del propio Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 29-4-2008 que había aprobado la Propuesta de Intervención visada el 4-3-2008 presentada por grupo S.M.C.S.A., además de que la misma, per se, sería contraria a derecho en cuanto no hay fundamento normativo para ella, siendo un puro acto de discrecionalidad contrario a un acto reglado previo a la propia naturaleza reglada de la licencia de derribo.

**SEGUNDO.-** El edificio de Sanclemente 12 es un edificio de interés arquitectónico, cuya ficha, folio 63 del expediente, permite como intervención la rehabilitación con conservación de fachadas, mientras que el del n° 14 es de interés ambiental, cuya ficha, folio 64, viene a permitir la misma actuación, rehabilitación, con conservación de fachadas, viniendo, en definitiva, a tener un mismo tipo de protección pese a la diferente catalogación.

Dicho carácter exigía una propuesta de intervención, a tenor del art. 3.2.4.7 del PGOU, que dice: *"7. Antes de la realización de cualquier tipo de obras en edificios catalogados por su interés arquitectónico, será necesario realizar un levantamiento gráfico de todo el edificio y de su entorno significativo, efectuándose la intervención a través de un proyecto en el que, además de las obras concretas a realizar en razón del fin perseguido, se analice y resuelva la relación de éstas con el conjunto y con el entorno, sin que en ningún caso se admita la alteración de los aspectos fundamentales del inmueble"* y, en consonancia con éste, del art 3.2.15 del PGOU. Este, en su párrafo 3 dice: *"3. Previamente al otorgamiento de la licencia urbanística para cualquier intervención sobre los inmuebles catalogados o incluidos en conjuntos urbanos catalogados y ordenados por el planeamiento, siempre que no estén declarados o incoados como bienes de interés cultural, la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico dictaminará sobre la adecuación de la propuesta de intervención y el cumplimiento de esta normativa, haciendo constar en sus acuerdos la correspondiente motivación en relación con los valores específicos a proteger y las obras de intervención permitidas en cada caso, sin perjuicio de la legislación en materia de patrimonio cultural"*.

El 2-6-2006 la CMPHA informó: *"manifestar el parecer favorable de la Comisión a la intervención en cuya preparación están trabajando los Sres M. y de C., en el edificio sito en C/ Sanclemente n°12 y 14, felicitar a sus autores por el trabajo realizado a indicar que se valora que la fachada del n° 12 deberá estar retranqueada, de (sic) manera que se de más autonomía formal a los cuerpos existentes"*.

Asimismo, el 20-6-2007 el Servicio de Licencias resumía el Proyecto, a los efectos nos interesan, cuando decía: *"La Propuesta planteaba el vaciado de los edificios, dejando únicamente las fachadas, tanto en la Calle Isaac Peral y Calle San Clemente como la fachada lateral del callejón en Calle San Clemente"*. Terminaba diciendo que la aplicación de Ordenanzas y demás normativas se justificarían en el proyecto de obras a presentar.

El 20-7-2007 la CMPHA volvió a informar: *"En cumplimiento del acuerdo de la Comisión en "la fachada ampliada del n° 12 deberá estar retranqueada, de manera que se dé más autonomía formal a los cuerpos existentes" el edificio ampliado se retranquea 1 m., más el alero. Por otra parte, se reduce el retranqueo de la ampliación en el número 14 (Damas Catequistas), que deberá recuperar la solución plasmada en los planos de abril 2006"*. Finalmente, el 29-2-2008, por la misma Arquitecta Ponente, U.H., dice, tras aportarse nueva solución, que *"cumplimenta los acuerdos de la Comisión de fecha 20 de julio de 2007 y 14 de diciembre de 2007"*.

El 29-4-2008 el Consejo de Gerencia Municipal acordó: *"PRIMERO-Aprobar la Propuesta de Intervención visada el 4 de marzo de 2008, presentada por grupo SMC SA(CIF A-...), para rehabilitación de edificios en c/ Sanclemente n° 12 y 14 de Zaragoza, catalogados de Interés Arquitectónico y Ambiental respectivamente. El informe fue informado por la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico en sesión celebrada el 29 de febrero de 2008, señalando que "los planos de*

*fecha febrero de 2008 cumplimentan los acuerdos de la Comisión de fechas de 20 de julio de 2007 y 14 de diciembre de 2007, sin perjuicio de que deberán visarse por el Colegio Oficial de Arquitectos”.*

*La Comisión Municipal de Patrimonio Histórico artístico con fecha de 14 de marzo de 2008, el acuerdo de 29 de febrero y da por cumplimentado el último inciso del informe anterior, habida cuenta que se presentaron los planos visados por el COAA con fecha 4 de marzo de 2008.*

*SEGUNDO.- Informar que la comprobación del cumplimiento del resto de la Normativa y Ordenanzas aplacables, se llevará a cabo en el trámite del expediente de licencia urbanística (...)*”.

Posteriormente, se solicitó el 21-7-2008 Licencia de obra mayor/nueva y el 18-8-2008 licencia de demolición parcial con conservación de fachadas de los nº 12 y 14 de la calle San Clemente.

En el trámite de la misma, la CMPHA, por acuerdo de 7-11-2008, exigió la realización de catas de averiguación en forjado de entrada, vestíbulo, arcos y bóvedas rebajadas, chimeneas, sótanos, fachada lateral, entregándose informe el 24-2-2009, folios 69 a 90 del expediente 945559/2008, con posterior requerimiento verbal de fotografías del sótano e informe realizado por técnico competente, presentándose informe de 11-6-2009 realizado por la Arqueóloga D<sup>a</sup> B.R.I., en el que dijo que *“no se aprecia la existencia de pavimentos originales ni elementos estructurales ocultos. Por lo que respecta a las catas realizadas en la paredes, tampoco se han observado la presencia de elementos originales ni reutilizados”*. El 25-9-2009 se requirió documentación relativa al sótano, y el 28-10-2009 se presentó informe, realizado por la misma Arqueóloga, en la que decía *“En la inspección visual realizada no hemos detectado la presencia de elementos de “interés patrimonial”*. No obstante, el 4-10-2009, la Arquitecto Ponente, U.H. en informe manuscrito, previo a la aportación de tal informe, que se había considerado necesario, manifestó, de forma manuscrita, folio 113, expt. 945.559/08 que : *“Las características originales del sótano aconsejan su conservación, así como la fachada y 1ª crujía(sic)”* El 20-11-2009 la CMPHA informó desfavorablemente *“ya que la actuación autorizada según el art. 3.2.4.1 de las NNUU del Plan vigente es rehabilitación con mantenimiento de elementos originales, no derribo, por lo que deberá presentar proyecto de rehabilitación de los edificios de acuerdo con la propuesta de intervención aprobada. Se le indica que las partes originales a rehabilitar son todo el edificio”*. El 4-2-2010 se denegó la licencia, asumiendo dichos informes.

Se recurrió en reposición, y en el informe de 14-5-2010, la Jefa de Sección Jurídica de Registro de Solares y Conservación de la Edificación, folio 24 exp. 442.605/10, propuso la revocación del acuerdo de 9-2-2010, por incoherencia con los propios informes anteriores, en la Propuesta de Intervención, de la CMPHA y por la inexistencia de modificaciones sobre el grado de protección, proponiendo la posterior concesión vinculada a la Propuesta de Intervención ya aprobada el 29-4-2008. En dicho informe se hacía referencia a los informes emitidos con ocasión de la aprobación de la Propuesta, y los adjuntaba al mismo, siendo de destacar, según se ha reseñado más arriba, que la Propuesta era inequívoca al proponer *“el vaciado de los edificios, dejando únicamente las fachadas”*, como decía textualmente el informe de 20-6-2007 del Arquitecto Técnico Jefe de la ST de Proyectos de Edificación, señor A.L., con lo cual tampoco se podía fundamentar el cambio de criterio en alguna ambigüedad u oscuridad, respecto de esta cuestión, de la propuesta.

Por su lado, la Arquitecto Ponente, el 22-6-2010, manifestó que emitió informe con base en las catas de 11-7-2009 y 27-10-2009 el informe de 4-10-2009, asumido después por la CMPHA, sin explicar cómo era posible tal informe de 4-10-2009 previo al de 26-10-2009, además de interpretar el art 3.2.4.6 diciendo que *“cuando no se trate de protección del grupo a, se permitirán obras que supongan la sustitución del resto de las componentes del conjunto, siempre que se mantenga una relación adecuada entre la nueva obra y la fachada conservada, lo que exigirá, además de las condiciones que en cada caso pueda imponer motivadamente la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico Artístico: Reconstrucción de los forjados en las mismas cotas que tuvieran los originales, al menos en la primera crujía o en un fondo de 4,50 metros”*. La Comisión asumió el 25-6-2010 tal informe.

El Consejo de Gerencia, por acuerdo de 20-7-2010, desestimó el recurso, con

el siguiente tenor literal: “*Por parte de la Comisión Municipal de Patrimonio con fecha 25 de junio de 2010 se ha informado desfavorablemente el recurso presentado ratificándose en el informe anterior de fecha 20 de noviembre de 2009. En dicho informe se pone de manifiesto que la actuación autorizada según el art 3.2.4.1 de las NNUU del PGOU es la rehabilitación con mantenimiento de los edificios de acuerdo con la propuesta de intervención aprobada, indicando expresamente que las partes originales a rehabilitar son todo el edificio.*”

*Puede interpretarse de dicho informe que la ejecución de la Propuesta de Intervención aprobada por acuerdo de fecha 29 de abril de 2008, y, en sus propios términos, ha de autorizarse no a través de una licencia de demolición y posterior licencia de obra mayor, rehabilitación, que contemple toda la actuación, esto es, vaciado de los edificios con mantenimiento de las fachadas, y su reconstrucción posterior”.*

**TERCERO.-** Tras tan larga exposición fáctica, necesaria, por la complejidad de la tramitación y por las contradictorias actuaciones municipales, lo que se pone de relieve es que la cuestión esencial es la naturaleza y relevancia del acto de aprobación de la Propuesta de Intervención, prevista en los artículos 3.2.4.7 y 3.2.15 del PGOU.

El examen de tales preceptos nos lleva a la conclusión de que estamos ante un trámite previo a una posterior licencia de rehabilitación, obra nueva o reconstrucción, relativo a las características de los edificios, por su interés arquitectónico o ambiental, cuya aprobación confiere derechos al solicitante y causa estado, quedan protegidos por la firmeza administrativa.

A ello nos lleva la consideración de los principios de seguridad jurídica e interdicción de la arbitrariedad, eficacia, buena fe, transparencia los dos primeros están residenciados en el art. 9.3 de la CE, el segundo en el 103 CE y 3 de la Ley 30/1992 y los otros en el 3 de la Ley 30/1992.

En cuanto a la seguridad jurídica, porque sería contrario a ésta que se pudiera salvar dicho trámite, con una aprobación municipal, tras un largo recorrido de dos años para, al pedir la licencia consiguiente de derribo, reabrirse la cuestión e informarse y resolverse de manera contraria a como se hizo anteriormente, sin que haya mediado realmente ningún hecho o dato nuevo, sino una nueva interpretación de la cuestión. En el mismo sentido, se violenta el principio de interdicción de la arbitrariedad, ya que el Ayuntamiento y podemos personalizarlo en la persona de la Arquitecto Ponente, señora H., da un informe absolutamente contrario a los sostenidos hasta entonces, habiendo incluso felicitado la CMPHA a los autores del proyecto.

En cuanto a la eficacia, no tiene sentido establecer un trámite que no produce ningún efecto, que puede ser revocado con posterioridad. De hecho, en el propio acto de aprobación de 29-4-2008 se dice “*Informar que la comprobación del cumplimiento del resto de la Normativa y Ordenanzas aplicables, se llevará a cabo en el trámite del expediente de licencia urbanística (...)*”, lo que indica que la cuestión relativa a la protección por razones de patrimonio, ya se lleva a cabo en tal trámite, y queda consolidada, debiendo examinarse, en el trámite de licencias, las cuestiones propias de éstas, una vez despojadas del problema, que se ha resuelto, relativo a la protección del Patrimonio. Consciente de ello, el informe de 14-5-2010 de la Jefa de Sección Jurídica de registro de Solares y Conservación de la Edificación, se propone la revocación, pues considera reconocido el derecho a llevar a cabo la Propuesta de Intervención aprobada.

En cuanto a la buena fe, porque al particular se le obliga a tramitar un expediente de dos años que luego, una vez superado con diversas modificaciones y retoques, se convierte en papel mojado por obra y gracia del mismo organismo, la CMPHA que lo bendijo. Lo mismo puede decirse de la transparencia, en la medida en que no se sabe por qué se produce un cambio absoluto de criterio.

Ante todo ello, se ha producido la revisión de oficio de un acto administrativo sin seguir los trámites previstos del art. 102 de la Ley 30/1992, con lo cual es nulo, de conformidad con el art. 62.1.e de la Ley 30/1992, debiendo ser anulados los actos recurridos, ya que si se considera que se incurrió en algún tipo de nulidad, debió de haberse tramitado de oficio con arreglo al procedimiento legalmente establecido.

Dado que no ha habido ningún otro obstáculo legal, y de forma consecuente, se debe reconocer el derecho a la licencia solicitada, vinculada a la Propuesta de Intervención ya aprobada el 29-4-2008, lo cual se desprende de la propia naturaleza del acto de aprobación de la Propuesta, que aprueba una intervención, que se compone de un derribo, una conservación de elementos, en concreto fachadas, y una construcción posterior.

**CUARTO.-** La anterior conclusión hace innecesario entrar en el examen de los informes contradictorios emitidos por la señora H., con base, además, en informes y fotografías no presentadas.

**QUINTO.-** No procede hacer expresa condena de las costas del recurso, conforme al art. 139 LJCA.

Vistos los preceptos citados y demás de general aplicación,

### **FALLO**

Que estimando en su totalidad el recurso interpuesto por G.S.M.C.,S.A. contra el acuerdo del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo de 26-7-2010 que desestimó el recurso de reposición interpuesto contra el de 9-2-2010 por el que se acordó denegar la licencia de derribo del edificio sito en la calle Felipe Sanclemente n° 12 (interés arquitectónico) y n° 14 (interés ambiental), debo anular y anulo ambos, reconociendo el derecho de la recurrente a la licencia de derribo solicitada, vinculada a la Propuesta de Intervención ya aprobada el 29-4-2008, no habiendo lugar a hacer expresa condena de las costas del recurso.

Así por esta Sentencia lo pronuncio, mando y firmo.