
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 1 DE ZARAGOZA
Procedimiento abreviado nº 445/2004
Sentencia nº 190 (9-05-2005)

TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA

EXPEDIENTE SANCIONADOR. INFRACCIÓN URBANÍSTICA. ORDEN DE DEMOLICIÓN.

Obra ilegal en terraza interior de vivienda.

Obras de cerramiento de terrazas y galerías con acristalamiento.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Juan Carlos Zapata Hjar

En Zaragoza a 9 de mayo de 2005, habiendo visto los presentes autos el Ilmo. Sr. D. Juan Carlos Zapata Hjar, Magistrado-Juez, con destino en el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Zaragoza.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Partes del recurso: Recurrente D. J.M.M. representado por la Procuradora Dª T.G.R. y defendido por la Letrada Dª M.S.B.L.

Demandado el Ayuntamiento de Zaragoza representado por la Procuradora Dª N.C.A. y defendido por el Letrado de sus Servicios Jurídicos D. J.M.M.

SEGUNDO.- Actuación recurrida: Resolución del Consejo de Gerencia del Ayuntamiento de Zaragoza de 5 de mayo de 2004, que desestima el recurso de reposición interpuesto contra Acuerdo de 17 de febrero de 2004 por el que se requiere al recurrente para que de conformidad a lo dispuesto en el art. 196 de la Ley Urbanística de Aragón, proceda a la demolición de terraza interior en Paseo de Calanda, (exp. 659.060/04).

TERCERO.- Procedimiento: Interposición del recurso el 1 de septiembre de 2004. Demanda el 21 de septiembre de 2004. Celebración del juicio oral el 19 de abril de 2005 practicándose pericial del Arquitecto D. J.V.F., tras lo cual quedaron los autos conclusos y vistos para Sentencia.

CUARTO.- Cuantía: Inferior a 13.000 euros.

QUINTO.- Pretensiones de la parte recurrente: 1. Estimación de la demanda y Nulidad del acto de demolición objeto del pleito.

2. Imposición de costas a la Administración demandada.

Resumen de los motivos de impugnación del acto recurrido.

a) Previa denuncia de una vecina en el inmueble y previo informe del Servicio de Inspección se adoptó el acto recurrido, al entender que el cerramiento de la terraza interior por un acristalamiento de aluminio y vidrio constituye un aumento de superficie y volumen construido que incumple las Normas Urbanísticas.

b) En el presente recurso el recurrente dirige el proceso sólo contra el acto de demolición y restablecimiento de legalidad urbanística.

c) Entiende que no se ha cometido la infracción y que las obras no son ilegales. Denuncia que no hay prueba de que se aumente el volumen y/o superficie edificable. Considera en atención a la prueba pericial del Sr. V. que esto no es así. La terraza ocupa 1,99 m² y el piso tiene dos metros cuadrados menos que lo escriturado. Considera que no habiendo aumento de superficie, constando autorización de la Comunidad, y otras terrazas de la misma fachada acristaladas puede ser legalizada la obra.

SEXO.- Pretensiones de la Administración demandada: Desestimación de la demanda y confirmación del acto recurrido.

Resumen de los motivos de oposición al recurso.

Estamos en presencia de una orden de restablecimiento de la legalidad urbanística adoptada, consistente en la demolición de las obras construidas sin licencia. Que no son provisionales sino con permanencia en el tiempo y que incumplen el Plan General de Ordenación Urbana.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- El sistema de restablecimiento de legalidad urbanística ha sido modificado con la nueva Ley 5/99, estableciendo un procedimiento intermedio, en el que obligadamente la Administración Municipal debe determinar si las obras son o no, total o parcialmente compatibles con la ordenación urbanística.

Así cuando la Administración comprueba que se ha realizado una obra sin licencia o excediéndose a la misma, si la misma no ha concluido, debe ordenar la paralización de la obra y de los usos que permitiere (art. 196.1 de la Ley 5/99). Acto seguido o cuando tiene constancia de que una obra ya concluida, se ha realizado sin licencia y no ha prescrito la infracción urbanística (art. 197.1) debe tramitar un procedimiento administrativo “el oportuno expediente”, en el que primero deberá decidir si las obras o usos son total o parcialmente compatibles con el ordenamiento urbanístico. Si tras la tramitación del expediente, se comprueba que no lo son o no lo son en su totalidad decretará su demolición, reconstrucción o cesación definitiva (art. 196.a) y si lo son “requerirá para que en plazo de dos meses solicite el interesado la oportuna licencia”. Si el interesado no pidiera la licencia, la Administración ordenará que se realicen los proyectos técnicos necesarios para que pueda pronunciarse sobre la legalidad, a costa del interesado. Si a pesar de los proyectos no se procede la legalización, también decretará la demolición (art. 196.b).

Como se ve es determinante en este sistema el informe o declaración en el que se determine que la obra no es legalizable. En este caso se indica por el Servicio de Inspección que la terraza, en realidad se trata de un cerramiento de la terraza con un acristalamiento

de aluminio y cristal constituye un aumento de superficie y/o volumen construido incumple las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

Pues bien este informe 1º) no indica qué precepto de la normativa del Plan General se ha conculcado lo que con evidencia determina una carencia de prueba de cargo e indefensión a la parte; 2º) se dice que hay un aumento de superficie y volumen, sin embargo no hay prueba en el expediente que indique que en la zona se ha agotado el volumen y la edificabilidad lo que también deja en indefensión a la parte y suscita dudas sobre la ilegalidad del cubrimiento construido, al menos por este motivo; 3º) Tampoco se ha tenido en cuenta la normativa del Plan General de 2001 en la que se establece novedosamente en su artículo 2.5.4.2 la posibilidad de cerramiento de terrazas y galerías cumpliendo determinada normativa.

SEGUNDO.- En este proceso se ha aportado informe pericial del Arquitecto Sr. V. en el que se indica que el piso es de una superficie menor que la proyectada (2 m menos), que determinaría que los 2 m de terraza no consumiesen ni volumen edificable, ni superficie edificable. Como en el informe del Servicio de Inspección no se dice en qué medida se supera el volumen y la edificabilidad, no podemos saber si con el informe del Arquitecto Sr. V. ya se cumple la Normativa y se puede concluir que no se supera ni el volumen, ni la superficie a construir.

Por otro lado y a la vista del art. 2.5.4.2 tampoco podemos concluir definitivamente que la obra es ilegal, por lo que como se ha indicado no podríamos decir que la demolición es conforme a derecho, pues aún sin licencia debería haber requerido de legalización la Administración.

Este precepto establece que es posible cerrar las terrazas y galería con acristalamiento. Siempre que no se supere la superficie edificable, -como hemos visto aquí no se ha acreditado lo contrario-, no se sobrepasan los planos envolventes y siempre que se presente proyecto para toda la fachada, proyecto que no tiene por qué prever que se cierren todas las fachadas de una sola vez. Es más el artículo sigue indicando que cabe presentar proyectos individuales siempre que haya conformidad de la Comunidad de Propietarios. En este caso si los cerramientos son desordenados y las terrazas y galerías son aparentes desde la vía pública, la Administración puede requerir para que se adecuen a un proyecto conjunto.

Por todo lo dicho ha de concluirse que la Administración en atención a lo dispuesto en los arts. 196 y 197 de la Ley Urbanística debió requerir bien al actor, bien a la Comunidad para que presentasen proyecto individual o conjunto.

Presentado el proyecto conjunto la Administración podrá estimarlo o denegarlo de conformidad al Plan, o incluso podrá aprobar un proyecto individual y después si los cubrimientos son desordenados y aparentes desde la vía podrá requerir que se haga un proyecto conjunto. Y como dice la Ley ordenar la demolición, si tras el requerimiento no presenta proyecto. Pero lo que no cabe antes de ese requerimiento es ordenar directamente la demolición.

TERCERO.- De conformidad a lo dispuesto en el art. 139.1 de la LRJCA, no procede hacer expresa imposición de las costas causadas.

FALLO

Estimar el presente recurso n° 445/2004, interpuesto por la Procuradora Dª T.G.R. en nombre y representación de D. J.M.M. y en consecuencia:

PRIMERO.- Declarar no ser conforme a derecho la actuación recurrida que se anula.

SEGUNDO.- No hacer expresa imposición de las costas causadas en el presente recurso.

Contra esta Sentencia no cabe interponer recurso de apelación.

Así por esta Sentencia, lo pronuncia, manda y firma, el Ilmo. Sr. D. Juan Carlos Zapata Híjar, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso Administrativo n°1 de Zaragoza.