

**TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA**

REQUERIMIENTO DEMOLICIÓN 2 ATICOS.

Procedencia actos previos del obligado no discutiendo el requerimiento y reconocimiento el cumplimiento del mismo.

**Fallo:** Desestimación. Favorable al Ayuntamiento.

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D<sup>a</sup> Concepción Gimeno Gracia

Zaragoza a 16 de noviembre de 2009, habiendo visto los presentes autos Concepción Gimeno Gracia, Magistrada-juez de este juzgado; y

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.- Partes del recurso:**

Recurrente: S.S.L., representado por la Procuradora Sra. D<sup>a</sup> B. y defendida por el Letrado Sr. D. J.

Demandado: Ayuntamiento de Zaragoza, representado por la Procuradora Sra. D<sup>a</sup> N. y defendido por la Letrado Sra. D<sup>a</sup> M.

**SEGUNDO.- Actuación recurrida:**

Resolución de 20 de diciembre de 2007, por la que se desestima el Recurso de Reposición interpuesto con fecha 9 de octubre de 2008, por la recurrente, contra la resolución del Consejo de Gerencia de 24 de junio de 2008, por la que se ordenó requerir a la actora para que en el plazo de un mes procediera a la demolición de los dos áticos construidos superando los metros permitidos en la licencia en Baselga Mariano 1.

**TERCERO.- Pretensiones de la parte recurrente:**

Se dicte Sentencia estimatoria del presente recurso, por la que se declare no ajustado a Derecho y se anule la resolución transcrita, imponiendo en todo caso por último, las costas del procedimiento a la Administración demandada y a quien se opusiere al recurso interpuesto.

**CUARTO.- Pretensiones de la demandada:**

Se dicte Sentencia por la que se desestime el recurso interpuesto en su integridad, confirmando el acto administrativo recurrido e imponiendo a la recurrente las costas del procedimiento.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Mantiene en suma la recurrente que la manifestación genérica de infracción del artículo 4.1.7 de las normas urbanísticas del PGOU, no es válida por su inconcreción, lo que supone una absoluta falta de motivación de la resolución impugnada, proscrita por el ordenamiento, lo que afecta al principio de legalidad y de tipicidad de las infracciones y por ende, de “seguridad jurídica”.

**SEGUNDO.-** Al expediente administrativo remitido y obrante en autos, obra la siguiente información:

1-folio 1, informe de la Policía Local, que mantiene que personados en la obra sita en Mariano Baselga 13, y mostrada licencia en la que figura que el edificio constara de una planta baja y cuatro plantas de igual número de metros cada una, es comprobado por los agentes que en el ultimo piso se han construido dos áticos en dos de las tres viviendas existentes, lo que superaría el nº de metros permitidos en la licencia. Se añade que se observa que en la zona de ático construida, había varias

habitaciones casi terminadas, un baño alicatado y una terraza. Al día siguiente, la Policía Local se vuelve a personar en el lugar y sube a la última planta para realizar fotos en los áticos, con la sorpresa de que los accesos a los mismos habían sido tapados con escayola, como si no hubiera obra alguna, siendo imposible la realización del informe fotográfico. Nuevamente al día siguiente, los agentes se entrevistan con el vecino afectado-denunciante, para intentar realizar fotografías desde su terraza, siendo imposible su realización ya que el muro existente impedía la visibilidad. El vecino manifestó que desde su domicilio había observado que habían construido habitaciones baño e incluso una piscina en la terraza, viendo mermada la intimidad en su vivienda. Igualmente el vecino manifestó que tenía sospecha de que el muro de separación de ambas fincas, había sido reducido considerablemente, con las molestias de ruido que ello conlleva y posibles problemas en la estructura. Terminaba solicitando una inspección en la obra por la Inspección de Urbanismo.

2-folio 4, el Servicio de Inspección del Ayuntamiento de Zaragoza, informa lo siguiente:

*“A la vista del informe de la Policía Local de fecha 14 de marzo de 2008, donde manifiestan: «que ha sido comprobado por los agentes que en el último piso se han construido dos áticos en dos de las tres viviendas existentes, superando los metros permitidos en la licencia”, se informa:*

*Consultada la licencia de obras, exp. 1.060.350/2005, se comprueba que efectivamente no existen sobre la última planta construcción alguna, por lo que las obras que están realizando carecen de licencia, resultando las mismas incompatibles con la ordenación vigente.*

*Dichas obras incumplen el artículo 4.1.7 “Condiciones de aprovechamiento” de la Zona A-1, Grado 1, de las NNUU del PGOU.*

*Dichas obras no son legalizables”.*

3-Al folio 5 y ss, obra la licencia concedida a S.,S.L., y plano del lugar.

4-Al folio 10, consta resolución iniciando procedimiento de restablecimiento del orden urbanístico infringido en relación con el acto de construcción de dos áticos superandolos metros permitidos en la licencia e incumpliendo el artículo 4.1.7 de las NNUU del PGOU, en Baselga 13, por resultar acreditado que el acto incumple la normativa urbanística de aplicación, o carece de la preceptiva licencia u orden de ejecución, o, en su caso, no se ajusta a lo autorizado en aquéllas, resultando incompatible con la ordenación vigente: Esta resolución tiene fecha de 15 de mayo y consta notificada al recurrente en fecha 22 de mayo.

5-Sin que consten alegaciones del interesado, al folio 20, obra resolución de 25 de junio de 2008, acordando requerir a la recurrente para que en el plazo de un mes a partir de la recepción del acuerdo, proceda a la demolición de los dos áticos onstruídos superando los metros permitidos en la licencia en Baselga Mariano, 13, y al folio 40, resolución sancionadora por la que se impone a la recurrente una multa de 30.000 €

6-Seguidamente, obra escrito de la recurrente de fecha 30 de julio de 2008, en el que se manifiesta:

*“Con referencia al expte..... requerimiento de demolición de los metros de los dos áticos que superan los permitidos en la licencia de la obra de Mariano Baselga 13, les aportamos informe del arquitecto sobre el cumplimiento del requerimiento del Servicio de Disciplina Urbanística del Ayuntamiento”*

Dicho informe, dice:

*“En relación con el requerimiento del Consejo de Gerencia de Urbanismo de fecha 24/06/08 para que S.S.L., procediera a la demolición de los áticos construidos en C/Mariano Baselga 13, que girada visita de inspección el día 17 de julio los áticos han sido anulados para dar cumplimiento al requerimiento, tal como se aprecia en las fotos adjuntas”*

El informe tiene fecha de 25 de julio de 2008 y adjunta informe fotográfico.

6-Igualmente, al folio 10, del mismo expediente, obra informe del Servicio de Inspección del Ayuntamiento de Zaragoza, en el que consta:

*“A la vista del informe del arquitecto visado por el CO de fecha 29 de julio de 2008 donde indica que los áticos han sido anulados, se ha realizado visita de inspección, comprobándose que puede que hayan anulado el acceso y tapado . alguna ventana, pero, sigue incumpliendo el artículo 4.1.7 “Condiciones de*

*aprovechamiento” de la Zona A-1, Grado 1, de las normas urbanísticas del PGOU”.*

El informe tiene fecha de 1 de octubre de 2008, y adjunta fotografías del lugar.

7-Finalmente, obra resolución de 6 de noviembre de 2008, que desestima el Recurso de Reposición interpuesto contra la resolución de 24 de junio de 2008, que ordenó requerir a la actora para que en el plazo de un mes procediera a la demolición de los dos áticos construidos superando los metros permitidos en licencia.

A su vez, junto a la demanda se aportó por la actora un Certificado de D. A.D.G. Arquitecto Técnico, que dice:

*“.....ha girado visita de inspección el día 7 de enero de 2009 al inmueble sito en CI Mariano Baselga 13, para comprobar la supuesta existencia o no de unos espacios habitables (áticos) bajo la cubierta inclinada del edificio.*

*Y que realizada dicha inspección se constata la inexistencia de dichos áticos así como de ningún acceso al área de bajo cubierta, ni de ningún hueco en fachada que comuniquen la zona interior de bajo cubierta con el exterior del edificio.*

*También se observa que la cubierta se encuentra apoyada sobre tabiques conejeros, como se ha podido comprobar tras inspeccionar la cubierta a través de la trampilla de acceso existente en lo alto de la caja de escalera en el último rellano”.*

**TERCERO.-** Entendemos que la demanda debe ser desestimada.

Ninguna duda puede haber a la recurrente, que el hecho por el cual se le requiere de demolición, es que se entiende acreditado que sobre la última planta permitida según la licencia, que era la 4ª, se estaban realizando nuevas obras, carentes de licencia, que resultaban incompatibles con el ordenamiento jurídico.

Luego lo discute, es cierto, pero parece olvidar la recurrente que en fecha 30 de julio de 2008, presentó un escrito ante el Ayuntamiento de Zaragoza, manteniendo que había cumplido con el requerimiento de demolición de los metros de áticos que superaban los permitidos en la licencia de la obra de Mariano Baselga 13, y aportaba informe sobre el cumplimiento del requerimiento.

En conclusión, la actora a fecha 30 de julio de 2008, no discutía el requerimiento del Ayuntamiento y es más, reconocía haber procedido al cumplimiento del mismo, en relación a la demolición de áticos que excedían de los permitidos en la licencia de obra de Mariano Baselga 13.

Tampoco desconoce la recurrente que los hechos que se le imputan constituyen infracción de lo dispuesto en el artículo 204 c) de la Ley 5/1999 -la resolución sancionadora dictada contra la misma obra en el expediente- según el cual:

*"Artículo 204. Infracciones graves*

*Constituyen infracciones administrativas graves y serán sancionadas con multa de 500.001 pesetas a 5.000.000 de pesetas:*

*.....*  
*c) El exceso de edificación, en altura, ocupación, parcela mínima, superficie construida o volumen, sobre la edificabilidad permitida en la licencia.”*

O sea, que en definitiva, lo que se le está imputando y que ha motivado el requerimiento de demolición, es un exceso de edificación, superficie construida o volumen (reconocido directamente por la misma, según lo expuesto) sobre la edificabilidad permitida en la licencia no legalizable, y por tanto, que ante tal circunstancia no cabe otra solución que ordenar la demolición de los dos áticos, ilegalmente construidos -e insistimos, reconocidos por la recurrente en su momento sin que quepa entender que la referencia genérica al art. 41.7, de las NNUU del PGOU, sin más especificación, de conformidad con las circunstancias concurrentes y hasta aquí expuestas, ocasione suerte alguna de indefensión a la recurrente.

Debe procederse a la íntegra desestimación de la demanda y mantener la conformidad a Derecho de la resolución recurrida.

**CUARTO.-** No se efectúa una especial imposición de costas.

En consecuencia, vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación

**FALLO**

DESESTIMAR, el presente recurso P.O 22/2009-AC, interpuesto por S.S.L., a través de la representación y defensa especificada al inicio de la presente, contra la actuación administrativa a la que se hace referencia en los antecedentes de hecho de esta resolución, y en su consecuencia:

**PRIMERO.-** Declarar conforme y ajustada a Derecho la actuación administrativa impugnada.

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

Así por esta sentencia, lo pronuncia, manda y firma Concepción Gimeno Gracia, Magistrado-Juez del Juzgado de lo contencioso-administrativo nº 4 de Zaragoza.