

**TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA**  
**ORDEN DE DEMOLICIÓN. CONSTRUCCIONES.**

Procedencia.

Ausencia de prueba de existencia previa construcciones.

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D. Javier Albar García

En Zaragoza, a cuatro de Noviembre de dos mil diez.

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 140/2010 seguidos ante este Juzgado entre partes, de una como recurrente Doña M.E.A., representada por el Procurador D. C.M.M.P., bajo la dirección Letrada de D. C.C.V.; y de otra el EXCMO AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA representado por la Procuradora Doña N.C.A. bajo la dirección Letrada de Doña R.S.G. sobre “Resolución de 3/2/10 del Consejo de Gerencia del Servicio de Disciplina Urbanística del Ayuntamiento de Zaragoza, que desestima el recurso de reposición interpuesto y confirma el acuerdo de 21/12/09 del Consejo de Urbanismo que ordenó requerir a la recurrente D<sup>a</sup> M.E.A. para que en el plazo de un mes proceda a la demolición de las construcciones realizadas en “Paraje Almenareta, término municipal de Garrapinillos” (exp. 380.713/09, 38.902/10)”, y

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Que mediante escrito de fecha 29 de Marzo de 2010 se interpuso por el Procurador D. C.M.M.P. en representación de Doña M.E.A., recurso Contencioso-Administrativo contra la siguiente actuación: “Resolución de 3/2/10 del Consejo de Gerencia del Servicio de Disciplina Urbanística del Ayuntamiento de Zaragoza, que desestima el recurso de reposición interpuesto y confirma el acuerdo de 21/12/09 del Consejo de Urbanismo, que ordenó requerir a la recurrente D<sup>a</sup> M.E.A. para que en el plazo de un mes proceda a la demolición de las construcciones realizadas en “Paraje Almenareta, término municipal de Garrapinillos”. (exp 380.713/09, 38.902/10)”.

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.-** Que mediante Auto de fecha 26 de Mayo de 2010 se acordó fijar la cuantía del recurso en Indeterminada, acordándose el recibimiento del procedimiento a prueba, practicándose las admitidas y declaradas pertinentes con el resultado que obra en Autos, acordándose seguidamente el trámite de conclusiones, el cual se ha evacuado por las partes por su orden.

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

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Se recurre la resolución de 7-4-2007 del Consejo de Gerencia

de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza que confirmó la de 18-12-2009, que había ordenado a la recurrente la demolición de las obras sitas en la parcela 171 del Polígono 157 del Catastro de Rústica de Zaragoza, en el barrio de Garrapinillos consistentes en una estructura metálica destinada a jaulas, unos gallineros, una nave de grandes dimensiones, un chalé, una piscina, un porche con barbacoa y leñeras, tres cocheras con habitáculo anexo.

Se alega prescripción especialmente por ser una infracción leve, preexistencia de las construcciones, posibilidad de legalización por ser urbano consolidado el terreno.

**SEGUNDO.-** No se ha discutido que en el PGOU el terreno está calificado como Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Regadío, de algo más de 10.600 m<sup>2</sup>, siéndole de aplicación las normas del Título VI del PGOU de 2001, en especial los 6.1.4, 6.1.6 y 6.1.18.

Ello hace que, como afirma el informe de 6-7-2009, pueda ser compatible con la existencia de una vivienda individual, conforme al Art. 6.3.21 del PGOU en relación con el 6.1.6.4.c, que permite la vivienda unifamiliar aislada no vinculada a otros usos productivos o de interés público. Sin embargo, en el caso presente la misma no cumple con los requisitos restantes que impone el PGOU. En primer lugar, el 6.1.15 excluye que pueda haber otras edificaciones distintas de las permitidas por estas normas, pudiendo citarse la nave, la piscina, etc. En segundo lugar, el 6.1.18 exige que todos los edificios permitidos mantengan un retranqueo a linderos de 10 metros como mínimo. En el caso presente, el chalé no los cumple. Esto puede exceptuarse en el caso de que se trate de una ampliación de otros usos existentes, reduciéndose a 3 metros, pero en este caso la vivienda no existía, pues no hay prueba alguna, con lo cual debería cumplir con dicho retranqueo, que debe extenderse también a porches y otros cuerpos abiertos.

En cuanto al resto de los elementos, ni están permitidos ni tampoco se acredita su preexistencia. Cierto es que se alega que ya estaban al comprarse la parcela, pero al respecto hay que decir, en primer lugar, que el inicialmente denunciado en el procedimiento como promotor, y que además era el constructor, D. F.E.A., adquirió de la recurrente, D<sup>a</sup> M.E.A., y de D<sup>a</sup> D.M.M., dicha finca el 20-4-2005, finca que a su vez vendió, en un negocio que parece fiduciario, a la propia D<sup>a</sup> M.E., que cabe pensar que sea su hermana, al coincidir ambos apellidos, ésta vez en su totalidad, el 5-8-2008, dos años después, por sólo cinco mil euros. En ella no se decía que hubiese construcción alguna, si bien el informe de 6-7-2009 manifestó, folio 24, que el SIGPAC reflejaba en agosto de 2006 el chalé, las cocheras, el habitáculo anexo, los gallineros, la nave y cerramientos parciales de la misma, no existiendo en ese momento la piscina, el porche con barbacoa y la jaula.

Como todos los elementos están a menos de 10 metros de los linderos, son todos ellos contrarios al PGOU y por ello ilegalizables, dado que no se ha acreditado, ni hay el más mínimo dato objetivo que lleve a concluir eso, que fuesen ampliación de otros preexistentes, siendo todo construcciones de nuevo cuño.

Dicho lo anterior, cabe examinar si el terreno tiene la condición de urbano y si hay prescripción.

**TERCERO.-** Con relación a la condición de urbano, reiterada hasta la saciedad en casos similares por el Letrado de la recurrente, se afirma que reúne los requisitos del art. 13.a LUA para ser Urbano. Respecto de esto, resulta de íntegra aplicación lo dicho en el PÓ 289/2006, sentencia de 9-4-2007 invocada por el Ayuntamiento, que decía: *“QUINTO.- En relación a que se dan los requisitos del art. 13.a LUA, es una prueba que corresponde al recurrente, y en este caso no se ha llevado a cabo prueba alguna, esencialmente una pericial, que acredite que tiene acceso rodado integrado en la malla urbana -pues una cosa es que pueda tener acceso rodado y otra que se integre en la malla urbana- ni tampoco que tenga servicio de abastecimiento y evacuación de aguas que cumpla los requisitos legales, y lo mismo respecto de la instalación eléctrica.*

*Por otro lado, y aunque se admitiese su condición de suelo con derecho a ser considerado como urbano, ello sólo le daría derecho a exigir que se le reconociese tal condición, y se modificase el planeamiento en la forma pertinente como para*

*hacerla efectiva, pero en modo alguno le conferiría "per se" derecho a construir sin ajustarse a limitación alguna de superficie, alturas, tipologías, etc. Es decir, estaríamos ante una situación irregular que hasta que no fuese plasmada en el planeamiento no permitiría edificar a voluntad. Debe de tenerse en cuenta que, aunque se trate de una urbanización, es de las llamadas ilegales, que han proliferado en Zaragoza, y que nacieron de forma más o menos espontánea. El hecho de que, en infracción de la normativa, aparezca una urbanización, no puede hacer nacer derechos sin tener que ajustarse a la normativa, pues en ese caso se haría de mejor condición a los titulares de un terreno con derecho a calificación de urbano, pero que no contase con dicha calificación ni con las medidas o normas de planeamiento inherentes, que a quienes lo tuviesen calificado como tal, que tendrían que cumplir con los límites derivados de tal condición. Por ello, y aunque se considerase como suelo urbano, igual se incumpliría con el art. 204.b, pues se habría llevado a cabo un acto de edificación contrario al ordenamiento urbanístico, al no haber norma que permitiese edificar en ese lugar, al menos de momento".*

En el caso presente, no se ha hecho el menor esfuerzo para intentar acreditar que se reúnen tales requisitos, ni existe el más mínimo dato objetivo.

**CUARTO.-** Con relación a la prescripción, estamos evidentemente ante una infracción grave del 204.b LUA, realización sin licencia de actos de edificación o uso del suelo o subsuelo de suficiente entidad, y en este caso es clara la suficiente entidad, y la existencia de edificaciones y uso de suelo y subsuelo (la piscina). La prescripción, art. 209 LUA, es de cuatro años, que se inicia, cuando se trata de una actividad continuada, como lo es la construcción, cuando se realiza el último acto con que la infracción se consuma, y en el caso presente la denuncia de la Guardia Civil fue expresiva del hecho de que estaba todo a medio edificar, faltando en general, cuando menos, los cerramientos y la instalación eléctrica. Por tanto, la prescripción ni siquiera se había iniciado.

En consecuencia, se trata de obras sin licencia, en Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Regadío, que no cumplían los requisitos que se exigen a las limitadas y excepcionales construcciones que se permiten, no habiendo posibilidades, al incumplir flagrantemente las normas sobre linderos, de legalización, y sin que se hubiese iniciado siquiera la prescripción al notificarse la incoación del procedimiento, por lo que debe desestimarse en su totalidad el recurso interpuesto.

**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 debo desestimar y desestimo en su totalidad el recurso interpuesto por D<sup>a</sup> M.E.A. contra la resolución de 7-4-2007 del Consejo de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza que confirmó la de 18-12-2009, que había ordenado a la recurrente la demolición de las obras sitas en la parcela 171 del polígono 157 del Catastro de Rústica de Zaragoza, en el barrio de Garrapinillos consistentes en una estructura metálica destinada a jaulas, unos gallineros, una nave de grandes dimensiones, un chalé, una piscina, un porche con barbacoa y leñeras, tres cocheras con habitáculo anexo, no habiendo lugar a hacer expresa condena de las costas del recurso.

Así por esta mi Sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.