

**TEMA: DISCIPLINA URBANISTICA**

**REQUERIMIENTO DEMOLICIÓN VIVIENDA Y ACCESORIOS EN SNUP.**

Procedencia. Prescripción infracción. Inexistencia. Informe del Servicio de Inspección no desvirtuado por el recurrente. Posibilidad de adopción acuerdo en cualquier momento al tratarse de suelo no urbanizable especial de protección. Vivienda de imposible legalización superficie finca menor de la mínima establecida en el PGOU.

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

---

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

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

En Zaragoza a 30 de noviembre de 2009, habiendo visto presentes autos Concepción Gimeno Gracia, Magistrada-juez de este juzgado; y

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.- Partes del recurso:**

Recurrente: D. H., representado por el Procurador Sr. D. C. y defendido por el Letrado Sr. D.

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 10 de marzo de 2009, por la que se estima parcialmente el recurso de reposición interpuesto por el recurrente contra el acuerdo del Consejo de Gerencia de fecha 18 de diciembre de 2008, en expediente 1.015.551/2008, que ordenó demolición de construcción de vivienda, vallado y piscina en Torre Francés, C/A, parcela 5, B<sup>o</sup> Garrapinillos.

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

Se dicte Sentencia por la que se estime el recurso contencioso-administrativo al que se refieren las presentes actuaciones y se estimen las siguientes pretensiones que se efectúan con carácter de principales y simultáneas:

1º- Se declare que la resolución impugnada en el presente recurso es nula de pleno derecho, de acuerdo con los argumentos expuestos en el presente escrito y demás de aplicación.

2º- En consecuencia, que se anule la Orden de demolición de la vivienda propiedad de la recurrente.

3º- Se impongan las costas en su totalidad a la Administración demandada, por imperativo legal, al concurrir en esta mala fe y temeridad.

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

Se dicte Sentencia por la que se desestime el recurso interpuesto en su integridad, confirmando el acto administrativo recurrido.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Como motivos de impugnación frente a la actuación administrativa recurrida mantiene la parte recurrente:

1.- que la infracción presuntamente cometida, ha prescrito ya que en el momento en que se notificó el acuerdo de inicio del expediente sancionador habían transcurrido claramente más de 4 años desde la fecha de construcción de la vivienda, de encontrarnos ante una infracción grave, y por supuesto más de 1, en el caso de encontrarnos ante una infracción leve.

- 2.- que se ha producido un error en la identificación del inmueble, ya que el Ayuntamiento hace referencia a la parcela 5, de Torre Francés de Garrapinillos, cuando la parcela correcta es la 3, donde existe la construcción desde 1990.
- 3.- que la construcción es legalizable y
- 4.- que la orden de demolición es inmotivada y no es proporcional.

**SEGUNDO.-** Ningún dato aporta la parte recurrente en autos, del que pueda deducirse la prescripción de la infracción cometida, y es más, de ninguna manera desvirtúa el informe del Servicio de Inspección obrante al folio 35 del expediente, conforme al cual:

*“Las obras denunciadas por la Policía Local en su informe de fecha 26 de agosto de 2008 se ubican en la finca sita en la urbanización Torre Francés, Calle A, nº 5, identificada con la referencia catastral 002 105600XM61F según datos catastrales que se adjuntan.*

*No existe, por lo tanto, error en la identificación de la finca objeto del presente expediente.*

*Realizada nueva visita de inspección a dicha finca, se comprueban exteriormente las obras denunciadas que aparecen en las fotografías del informe policía consistentes en construcción de nueva edificación destinada a vivienda, de una planta de altura.*

*No se denuncia sin embargo, ni la piscina ni el cerramiento de la finca dado que, la primera se ubica en parcela colindante y el vallado no es de reciente construcción”.*

En conclusión, no desvirtuado este informe, ha de concluirse:

- 1.- que la edificación es de nueva construcción, y que
- 2.- no existe error alguno en la identificación de la finca, ni de las edificaciones.

Dicho esto, no cabe concluir -ningún dato al respecto se aporta por la parte- que la infracción haya prescrito, ahora bien, en cualquier caso, olvida la parte actora que el artículo 197.2 LUA, establece:

**“Artículo 197. Obras terminadas**

1. Si se hubiese concluido una obra sin licencia u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde, dentro del plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística, a contar desde la total terminación de las obras, y previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos establecidos en las letras a) o b) del artículo anterior, según proceda.

**2. Si la edificación se realizara sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales, zonas verdes, espacios libres o suelo no urbanizable especial, el Alcalde adoptará alguno de los acuerdos establecidos en el párrafo anterior en cualquier momento, sin perjuicio de dar traslado al Ministerio Fiscal por si pudieran ser constitutivos de delito.**

.....”

Por su parte, el artículo precedente (196), establece en sus apartados a) y b):

**“Artículo 196. Obras y usos en curso de ejecución**

*Cuando se estuviera realizando algún acto de edificación o uso del suelo o del subsuelo sin licencia u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde dispondrá su paralización inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:*

*a) Si las obras o los usos fueran total o parcialmente incompatibles con la ordenación vigente, decretará su demolición, reconstrucción o cesación definitiva en la parte pertinente a costa del interesado, aplicando, en su caso, lo dispuesto en el apartado siguiente para la parte de la obra o del uso compatibles con la ordenación.*

*b) Si las obras o los usos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia o su modificación, con apercibimiento de que, si así no lo hiciera, ordenará a costa del interesado la realización de los proyectos técnicos necesarios para que el Ayuntamiento pueda pronunciarse sobre la legalidad de la actuación afectada. En caso de no proceder la legalización, decretará la demolición, reconstrucción o cesación definitiva de la obra o del uso en la parte pertinente a costa del interesado.”*

Y como obra en autos y ha de considerarse acreditado por no desvirtuado en modo alguno, informe del Servicio de Inspección de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, en el que consta:

*Realizada visita de inspección a la finca sita en la urbanización Torre Francés, calle A, parcela 5, identificada con la referencia catastral 002 105600XM61F, se comprueban las obras denunciadas por la Policía Local en su informe nº 009722 de fecha 26 de agosto de 2008.*

*Dicha finca, con una superficie de 3.878 m<sup>2</sup>, según datos catastrales, se clasifica según el vigente Plan General de Ordenación Urbana como **SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION DEL ECOSISTEMA PRODUCTIVO AGRARIO EN EL REGADÍO**, siéndole de aplicación el Título VI de la Normas Urbanísticas y en particular los artículos 6.1.4 y 6.3.21 de las mismas.*

*Conforme al artículo 6.1.4 para que la finca sea edificable habrá de disponer de una superficie mínima de 10.000 m<sup>2</sup> en el regadío”.*

Tratándose de un Suelo No Urbanizable Especial Protección del Ecosistema Productivo Agrario en el Regadío, la posible prescripción de la infracción urbanística -no acreditada en este supuesto- no es óbice, para que el Ayuntamiento competente decreta la demolición -como es el caso- de la edificación no compatible con la ordenación vigente.

Tampoco cabe argumentar una supuesta vulneración de la Proporcionalidad en la medida acordada, ya que, nos encontramos ante una edificación de imposible legalización (la edificación no llega ni a los 4.000 m<sup>2</sup>, siendo posible la edificación exclusivamente en fincas de una superficie mínima de 10.000m<sup>2</sup>) siendo dicha demolición o derribo ordenado, la única forma de proceder a la restauración del orden urbanístico infringido.

Debe por tanto desestimarse la demanda en el sentido que se dirá en la Parte Dispositiva de la presente resolución.

**TERCERO.-** No se efectúa una especial imposición de costas por no apreciarse méritos a tal efecto de conformidad con lo establecido en el artículo 139 LJCA.

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

## FALLO

DESESTIMAR, el presente recurso P.O. 156/2009-BC, interpuesto por D. H., a través de la representación y defensa especificada al inicio de la presente, contra las actuaciones administrativas a las 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 recurrida.

**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.