

TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA

REQUERIMIENTO DEMOLICIÓN. EDIFICACIÓN.

Prescripción infracción. Inexistencia, denuncia municipal con obra en ejecución. Construcción legalizable. Imposibilidad en este momento, falta aprobación definitiva Plan Especial y completar ejecución en la urbanización.

Fallo: Desestimación. Favorable al Ayuntamiento.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D^a Concepción Gimeno Gracia

En Zaragoza a 20 de diciembre de 2010, habiendo visto los presentes autos Concepción Gimeno Gracia, Magistrada-juez de este juzgado; y

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Partes del recurso:

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

Demandado: Ayuntamiento de Zaragoza, representado por la Procuradora Sra. D^a N. y defendido por la Letrado Sra. D^a R.

SEGUNDO.- Actuación recurrida:

Resolución de 16 de marzo de 2010, del Consejo de Gerencia de Urbanismo que ordena requerir al recurrente para que en el plazo de un mes, proceda a demoler edificación sobre solera de hormigón en urbanización C. y acuerdo de 27 de abril de 2010, que desestima el recurso de reposición contra la resolución anterior.

TERCERO.- Pretensiones de la parte recurrente:

Se dicte Sentencia por la que en la que se estime la demanda y las siguientes pretensiones que se efectúan con el 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 expresados en el escrito de demanda 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 la misma 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 fue construida entre 1975 y los años inmediatamente posteriores, y en todo caso antes de 1976 y en el momento en que se notifica el acuerdo de inicio del expediente

sancionador han transcurrido claramente más de 4 años desde la fecha de construcción de la vivienda.

2-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 los datos que en contra de su pretensión obran en autos.

Concretamente la propia denuncia levantada en fecha 27 de mayo de 2009, pone de relieve que lo denunciado es la “edificación de una casa a base de ladrillos y cemento sobre una solera de hormigón sin poseer ningún tipo de licencia”.

A su vez, tras la denuncia se ordenó la inmediata paralización de las obras en curso de ejecución (resolución de 18 de junio de 2009).

Tras ello, obra en el expediente informe de 15 de enero de 2010, efectuado por el Servicio de Inspección del Ayuntamiento de Zaragoza, en el que se dice:

“...Con fecha 31 de diciembre de 2009 se efectuó visita de inspección a la parcela enunciada en el encabezamiento, con motivo de dicha inspección se

INFORMA:

1º -La parcela núm. 220, ubicada en la urbanización “C.” de Garrapinillos con referencia catastral 4659657 XM 6145h0001 YS, en el momento de la inspección la puerta de acceso a la parcela estaba cerrado, no siendo atendido por ninguna persona; no obstante, a través del cerramiento de la finca se pudo comprobar que la edificación existente, en comparación con las fotografías realizadas por la Policía Local y aportadas en el informe de fecha 27 de mayo de 2009 está exteriormente prácticamente terminadas, habiéndose ejecutado la cubierta y colocada la carpintería exterior así como las persianas, consecuentemente se ha incumplido la orden de paralización de las obras según resolución de fecha 18 de junio de 2009.

2º-Respecto si las obras realizadas pudieran ser compatibles con el planeamiento vigente, indicamos que la Urbanización “C.” está actualmente pendiente de ejecución del Planeamiento, estando aprobado el Plan Especial y pendiente de presentación del proyecto de urbanización y reparcelación”.

Continuando con el expediente, aparece informe de la Policía Local, Unidad de Barrios Rurales del Ayuntamiento de Zaragoza, de fecha 27 de mayo de 2009, en el que se informa:

“...Que en la Urbanización “C.” sita en el Camino Bárboles del barrio de Garrapinillos, en la parcela sita en la calle J, con el nº 220, según placa situada en la puerta, se están realizando obras de construcción de una vivienda sin mostrar su propietario ningún tipo de licencia.

Que las obras consisten en la realización de una solera de hormigón sobre la cual se están levantando las paredes a base de ladrillos dejando los huecos normales para las ventanas y las puertas.

.....

Se adjunta informe fotográfico.....”

El informe fotográfico revela una obra en plena construcción a cuyo íntegro contenido nos remitimos.

En conclusión, no desvirtuados todos estos datos, ha de concluirse que la edificación es de nueva construcción, que fue denunciada durante su curso de ejecución y que no puede concluirse en modo alguno que la infracción haya prescrito por no haber transcurrido más de 4 años desde la fecha de construcción de la vivienda.

TERCERO.- En segundo lugar la parte recurrente mantiene que la construcción es legalizable.

A tal efecto la parte recurrente mantiene que en la zona donde se encuentra la parcela, el día 27 de abril de 2007, se aprobó el Plan Especial de la Zona K “C.” (Zona k-65 del PGOU de 2001, que ya considera el terreno como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO), y añade que tras la aprobación definitiva de dicho Plan Especial, debe entenderse que actualmente se trata de Suelo Urbano Consolidado, y por tanto todas las obras que se realicen son legalizables.

Parte el Ayuntamiento, (concretamente en la resolución que desestimó el Recurso de Reposición interpuesto) de que la edificación se ha realizado en suelo urbano no consolidado, sin haberse ejecutado en su totalidad el proceso urbanístico iniciado en el Plan Especial, aprobado por el Ayuntamiento en Pleno en fecha 27 de abril de 2007, incumpliendo así el art. 6.2.11 de las Normas Urbanísticas del PGOU, en C., Ur. Grp. 220-C/J.

Recordemos que en el informe de 15 de enero de 2010 del Servicio de Inspección, expuesto más arriba se establecía:

“...2º-Respecto si las obras realizadas pudieran ser compatibles con el planeamiento vigente, indicamos que la Urbanización “C.” está actualmente pendiente de ejecución del Planeamiento, estando aprobado el Plan Especial y pendiente de presentación del proyecto de urbanización y reparcelación”.

Por su parte, el artículo 6.2.11 de las Normas Urbanísticas del PGOU, establece:

“1. Cuando en el suelo urbano no consolidado ordenado por este plan general revisado se incluya suelo que soporte núcleos de población formados irregularmente sobre suelo no urbanizable de planes generales anteriores, se procederá conforme a lo dispuesto en este artículo.

2-Las parcelaciones irregulares que hayan quedado incluidas en suelo urbano consolidado (zona K) deberán desarrollarse mediante la aprobación y ejecución de planes especiales destinados a adecuar sus condiciones urbanísticas las previsiones del plan general revisado, tanto en orden a la regulación de aprovechamientos, como a la delimitación de viales, espacios libres y suelos para dotaciones con dimensión suficiente, y al saneamiento de las condiciones de la implantación.

A estos efectos, la documentación gráfica del plan general revisado incorpora la delimitación de un sector por cada parcelación irregular que se encuentra en esta situación. Cada sector completo habrá de ser objeto de un sólo plan especial.

3-Mientras no se aprueben definitivamente los planes especiales a que hace referencia el apartado anterior y se complete su ejecución, a los suelos correspondientes se les aplicará el régimen establecido para las parcelaciones ilegales incluidas en el suelo no urbanizable, no permitiéndose ni considerándose a ningún efecto legalizable la parcelación ni la edificación en ellas ni en su entorno próximo, de acuerdo con lo establecido en este título de las normas y, en especial, en su artículo 6.3.4.

Todos los edificios existentes en el interior de estas zonas K que no contaran con la necesaria licencia se considerarán construcciones no autorizadas disconformes con el plan, siéndoles de aplicación lo dispuesto en el artículo 6.2.9 de estas normas mientras no se apruebe el correspondiente plan especial.

4-Con carácter general, se establece un plazo de dos años para que los interesados presenten a trámite los planes especiales correspondientes a los sectores de suelo urbano no consolidado en los que persistieran parcelaciones urbanísticas irregulares”

En su consecuencia, basta acudir al art. 6.2.11 apartado 3, para concluir sobre la imposibilidad de la legalización pretendida por la parte recurrente y por tanto y en consecuencia sobre la motivación y proporcionalidad de la medida acordada impugnada (que no olvidemos, no es una actuación de naturaleza sancionadora), no existiendo otra susceptible de restablecer el ordenamiento urbanístico infringido.

Debe por tanto procederse a la íntegra desestimación de la demanda.

CUARTO.- 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. 201/2010-AB, interpuesto por D. F. 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.