

TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA

REQUERIMIENTO DEMOLICIÓN OBRAS ILEGALES.

Alcance de las obras a realizar en la orden de ejecución. Existencia y pormenorización.

Infracción leve en las obras realizadas. Improcedencia al ser elevación de altura fachada y aumento volumen bajo cubierta. Motivación suficiente en el expediente. Proporcionalidad existente ante la infracción cometida.

Fallo: Desestimación. Favorable al Ayuntamiento.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. José Javier Oliván del Cacho

En Zaragoza, a veintidós de diciembre de 2009.

En nombre de S.M. el Rey, el Ilmo. Sr. Magistrado D. José Javier Oliván del Cacho, Juez del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 5 de los de Zaragoza, habiendo visto el procedimiento ordinario nº 53/09 en el que ha sido parte actora la mercantil S.,S.A., representada por Doña P. con asistencia Letrada de D. D. y como demandados el Ayuntamiento de Zaragoza, representado por Doña N.C.A., Procuradora, con asistencia de la Letrada Consistorial y como codemandado D. J., representado y asistido por el Letrado D. F., siendo objeto del recurso el acuerdo de 5 de noviembre de 2008.

PRIMERO.- Con fecha 23 de enero de 2009, Doña P., Procuradora de los Tribunales y de S.,S.A., presentó recurso contencioso-administrativo contra la resolución de 6 de noviembre de 2008, sobre requerimiento de adecuación de un inmueble.

SEGUNDO.- Con fecha 1 de junio de 2009, tuvo entrada en este Juzgado escrito de demanda, en cuyo suplico interesaba que se dictara Sentencia por la que "declare nulo, o en su caso anule, tanto el acuerdo del Consejo de Gerencia de 5 de noviembre de 2008 por el que se desestimó el recurso de reposición interpuesto por la demandante con fecha 15 de octubre de 2008, como de la resolución del Consejo de Gerencia de 9 de de septiembre de 2008 contra la que se interpuso el citado recurso de reposición".

TERCERO.- Con fecha 1 de julio de 2009, se presentó escrito de oposición a la Demanda por parte de la Corporación.

CUARTO.- Con fecha 8 de septiembre de 2009, la representación del Sr. L. presentó nuevo escrito de contestación a la demanda.

QUINTO.- Mediante Auto, de 10 de septiembre de 2009 se fijó como indeterminada la cuantía de esta litis y se acordó el recibimiento del pleito a prueba.

SEXTO.- Presentados los correspondientes escritos de conclusiones, los autos quedaron conclusos para Sentencia.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Se impugna en esta litis la confirmación del acuerdo del Consejo de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, por la que se requiere la demolición de ciertas obras ilegales.

SEGUNDO.- Del expediente remitido por la Administración y de la documental obrante en autos cabe derivar los siguientes antecedentes:

1.-Expediente 1141715/2005

1.- Con fecha 29 de octubre de 2005, la actora informó al Servicio de Patrimonio Cultural del estado del edificio, de autos (documento n° 1 de la demanda). En concreto, en el informe puede leerse:

"Durante las labores de limpieza y análisis estructural del edificio, amparadas, en licencia solicitada en el Ayuntamiento (n° de licencia 39124-05), se ha observado el estado de abandono y precariedad en el que se encuentra la estructura.

Se observa que la estructura de cubierta está colapsada en algunos puntos como se puede apreciar en las fotografías, de igual forma las mansardas existentes se han hundido.

En las zonas de cubierta que se han venido abajo el agua de lluvia ha ocasionado daños en los forjados inmediatamente inferiores y también se han hundido los revoltones de los forjados.

En la estructura de cubierta se aprecian maderos que colapsaron en un paso y que el refuerzo o apeo que se les aplicó ha perdido su capacidad portante.

Existen otras vigas de gran sección en cubierta que la cabeza se ha podrido por la acción del agua y se ha suplementado sin ningún criterio de fábrica de obra el apoyo de estos.

Se aprecia de forma generalizada en los forjados de las distintas plantas las flechas que tiene el entrevigado y el muy deficiente estado en el que se encuentran algunas vigas que correspondían a cuartos húmedos de las viviendas y el efecto de las fugas de agua o de aguas residuales ha provocado la pudrición de las vigas con la consiguiente reducción de la sección y capacidad portante, en diferentes zonas de la viga. En los casos en que la pudrición se ocasiona, en las cabezas de los maderos la viga queda suspendida de forma 'milagrosa' y amenaza con hundirse.

'CONCLUSIONES

Después de exponer de forma resumida el estado precario la estructura del edificio, y analizándolo in situ, creemos que para garantizar la estabilidad del inmueble habría que acometer de forma urgente algunos trabajos que garantizaran la seguridad, del edificio, estos deberían ser:

Levantamiento del entramado de cubierta para su reconstrucción y evitar de esta manera que entraran aguas al interior del edificio.

Consolidación de la estructura, pilares de fábrica de ladrillo macizo, jácenas de madera, sustitución de entramados completos, partir luces donde el entramado se mantenga, etc..."

Por la Arquitecto Jefe de Servicio, con fecha 8 de noviembre de 2005, se propuso requerir la "revisión generalizada de cubiertas y adopción de medidas de seguridad" (folio 2).

2.- El Consejo de Gerencia, con fecha 22 de diciembre de 2005, resolvió lo que sigue (documento. n° 2 de la demanda):

"PRIMERO: Requerir a la propiedad de la finca sita en Estébanes 7, catalogado, proceda a: revisión generalizada de cubiertas y adopción de medidas de seguridad.

Las obras deberán acreditarse, aportando en la Sección Jurídica de Registro de Solares (...) de la Gerencia Municipal de Urbanismo..."

Asimismo, como documento n° 3 de la demanda se han aportado fotografías sobre el estado del inmueble.

3.- Con fecha 7 de febrero de 2006, el Consejo de Gerencia acordó requerir la aportación de "certificado técnico visado por el Colegio Oficial correspondiente del técnico que se haya hecho cargo, en el que conste la correcta ejecución y seguridad de las obras de reparación requeridas" (folio 21).

Con fecha 15 de febrero de 2006, se aportó informe técnico de D. I., de 6 de febrero de 2006, en el que se certificó el inicio de las obras, consistentes "en la reparación de la cubierta, así como a la revisión y consolidación de elementos estructurales deteriorados para lo cual se ha procedido a suprimir los elementos de paramentos horizontales y verticales que recubren y ocultan la estructura deteriorada" (documento n° 4).

4.- Con fecha 10 de marzo de 2006, Doña E. presentó solicitud-denuncia sobre, las obras realizadas en el inmueble de autos (folio 25).

Con fecha 9 de mayo de 2006, el Vicepresidente requirió para que, de modo

inmediato, se realizarán las obras ordenadas y no realizadas, acordando asimismo el desalojo inmediato de todas las personas ajenas a la obra (documento n° 5).

Con carácter previo, con fecha 8 de mayo de 2006, se había emitido informe por los técnicos de la Corporación, en el que se había apreciado lo que sigue (folio 27):

“a.- No se han realizado, aparentemente, las obras requeridas a la propiedad del inmueble mediante la resolución de fecha 22 de diciembre de 2005, consistentes en la ‘revisión generalizada de cubiertas y adopción de medidas de seguridad (fotos 1 a 22).

b.- No se ha aportado al expediente certificado técnico visado por el Colegio Oficial correspondiente, en el que conste la correcta ejecución y seguridad de las obras de reparación necesarias, tal como se requería en la resolución de fecha 7 de febrero de 2006. Tampoco, se ha aportado al expediente ningún Certificado Técnico que garantice la adopción de algún tipo de medidas de seguridad en el edificio.

Únicamente, se ha aportada al expediente un certificado de inicio de las obras ordenadas, de fecha 8 de febrero de 2006, firmado por el Arquitecto D. I. y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón.

c.- El día de la visita de inspección no se están realizando en el edificio, aparentemente, ningún tipo de obras. Según la información facilitada por la propiedad, las obras de rehabilitación del edificio se han tenido que parar debido al peligro que la ejecución de las mismas (y el mal estado de la cubierta y forjados) representaba para la única inquilina que habita el edificio y que ocupa (según la propiedad, de forma ocasional) el piso tercero derecha.

d.- La cubierta se encuentra muy deteriorada (fotos n° 1 a 19). Se observa la existencia de numerosas filtraciones, que han afectado a muchas de las vigas de madera de su estructura, que presentan, por este motivo, signos de pudrición, lo que puede haber mermado (en algunos casos de forma notable) su capacidad portante. Muchas de estas vigas presentan flechas importantes e incluso alguna de ellas está quebrada. A pesar de que se han colocado unos pocos puntales de madera en las vigas más afectadas (fotos n° 9, 10, 12 y 14), y algunos puntales metálicos (fotos n° 5 y 6), el apeo de la cubierta parece insuficiente, dado su mal estado. Las filtraciones han afectado también al material del entrevigado, provocando algunos hundimientos (fotos...). Como consecuencia de todo ello podrían producirse hundimientos incontrolados de la cubierta.

e.- Algunas zonas del forjado suelo situado bajo la cubierta se encuentran igualmente en muy mal estado, debido al avanzado estado de pudrición de sus vigas de madera, (fotos n° 2, 4, 7 y 8), motivado, seguramente, por la abundante humedad procedente de las numerosas filtraciones ya mencionadas. También se han producido en estas zonas (tal como ha sucedido en la cubierta) hundimientos del material del entrevigado (fotos n° 2, 4 y 7 a 10).

f.- Los forjados de los pisos inferiores (en los cuales la propiedad está realizando obras, ahora paralizadas) parecen encontrarse también, en general, en muy mal estado (fotos 20 a 22), pudiendo apreciarse la existencia de flechas muy acusadas (favorecido esto por el hecho de haberse derribado la tabiquería de los pisos), vigas de madera afectadas por la pudrición vigas partidas o carentes de apoyo suficiente, etc. Por este motivo se deduce que, en caso de producirse el hundimiento incontrolado de alguna zona de la cubierta, éste podría provocar, a su vez, el hundimiento de algún tramo de los forjados planos inferiores.”

A los folios 41 y siguientes obra memoria valorada.

5.- Por el director de las obras, con fecha 30 de junio de 2006, se emitió un informe sobre los trabajos necesarios de acuerdo con las siguientes conclusiones (documento n° 6 y folio 66).

“Para llevar a cabo la reparación de la cubierta con las suficientes garantías técnicas y sobre todo humanas, como director de la obra informo de la necesidad de ejecutar los siguientes trabajos complementarios:

Regularización de la vertical y refuerzo con empresillado metálico de aquellos pilares de ladrillo macizo sobre los que descansa la cubierta en todas las plantas.

Desmontaje del forjado inferior a la cubierta para sustituirlo por uno nuevo que nos garantice la buena base de trabajo, sin riesgo de accidentes y la posibilidad

de apoyar el nuevo murete de fachada sobre una base consolidada”.

6.- Con fecha 12 de diciembre de 2006, el Consejo de Gerencia resolvió (documento nº 7):

“Requerir a la propiedad de la finca sita en Estébanes, 7, catalogado, proceda a:

En el plazo de INMEDIATO: realizar; previa adopción de medidas de seguridad, la consolidación de forjados y fachada interior recayentes al patio. Así mismo, recordar la obligación de; las carpinterías serán similares en diseño y material a las originales. No se utilizará acabado de aluminio metálico. Conservar y recuperar elementos originales, barandillas de escalera, puertas de acceso a viviendas, halconeras con herraje originales y óculos aparecidos en caja de escalera y elementos originales del edificio”.

7.- Con fecha 20 de febrero de 2007, y por el Consejo de Gerencia, se requirió la aportación de un certificado técnico de seguridad de la dirección de la obra (documento nº 8)

8.- Con fecha 12 de abril de 2007 fue incoado expediente sancionador a la propiedad del edificio por incumplimiento del deber de conservación (folio 88) . .

9.- Con fecha de registro de 11 de abril de 2007, se aportó certificado del Arquitecto, de 26 de marzo de 2007 y se informó del fin de las obras (documento nº 10 y folio 90):

“Primero.- Que con fecha 4 de enero de 2006 se recibió notificación del Servicio de Inspección del Ayuntamiento de Zaragoza (...) por el que se requería a S.SA como propietario del inmueble sito en C/ Estébanes, nº 7, a que proceda en el plazo de inmediato a realizar las obras de revisión generalizada de cubiertas y adopción de medidas de seguridad.

Segundo.- Que según consta las obras deberán acreditarse, aportando en la Sección Jurídica del Registro de Solares, del Servicio de Inspección, de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Certificado Técnico, firmado por Arquitecto o Aparejador y visado por su Colegio Oficial, en el que se indique el comienzo y posteriormente la finalización de las obras. Tercero.- Que con fecha 1 de febrero se dio comienzo a las obras consistentes en la reparación de cubierta, así como a la revisión y consolidación de elementos estructurales deteriorados para lo cual se ha procedido a suprimir los elementos de paramentos horizontales y verticales que recubren y ocultan la estructura deteriorada.

Durante el transcurso de estas obras se adoptaron las medidas de seguridad necesarias precisando la continua observancia de las mismas y su adecuación al estado de ejecución de la obra”. En calidad de documento nº 9 de los de la demanda obra escrito del Arquitecto en el que se informa que se dio inicio a las obras con fecha 10 de enero de 2007.

10.- Con fecha 16 y 17 de julio de 2007, se propuso el archivo del expediente (documentos nº 11 y 12), lo que se acordó el día 17 de julio de 2007 por el Consejo de Gerencia (documento 12), al quedar “suficientemente acreditado que las deficiencias observadas han quedado subsanadas”.

En concreto, por la Arquitecto Jefe de Servicio se informó (folio 102):

“Examinado el contenido del expediente de referencia se aprecia que la propiedad del inmueble ha aportado al mismo, en fecha 12 de abril de 2007, el certificado técnico requerido, firmado por el Arquitecto D. I. y visado, en fecha 4 de abril de 2007, por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, mediante el cual certifica que las obras requeridas han sido ya realizadas, por lo que puede procederse al archivo de este expediente”.

2.- Expediente 704216/2006

1.- Con fecha 19 de junio de 2006, se presentó solicitud de licencia de obras para rehabilitación de edificio y ejecución de 20 Viviendas, 2 talleres artesanales y trasteros.

2.- Mediante escrito de 7 de septiembre de 2006, se requirió, entre otros extremos, la aportación de plano de estado actual de la planta bajo cubierta (folio 9).

3.- Por el codemandado, en fecha 25 de septiembre de 2006, se presentó escrito en el que se manifestó que, personado en la Gerencia de Urbanismo, se observó que carecía de sección de estado actual y sección modificada, añadiéndose que “se propone, en la planta bajocubierta; la utilización para 5 viviendas, cuando

esta planta carece de altura mínima habitable y su uso ha sido el de trasteros”.

4.- Con fecha 29 de septiembre de 2006, se aportó, entre otros documentos, informe en el que los Arquitectos Sres. G. y B. declararon que la superficie total del bajo cubierta no se veía incrementada (folio 17).

5.- Con fecha 3 de noviembre de 2006, el Servicio de Inspección emitió informe del siguiente tenor (folio 21):

".- Que la cubierta de dicho edificio ha sido sustituida en su totalidad, amparándose las obras realizadas únicamente en la orden de ejecución de 9/5/2006 exp. 11417715/2005 (se adjunta copia). Esta Sección Técnica no aprecia que la cubierta se haya elevado, manteniendo la nueva cubierta básicamente la misma situación.

Con esta fecha no se Observa división de tabiquería alguna en la planta bajo-cubierta, si bien, en el supuesto, de que existiese, la misma ha sido demolida como puede apreciarse en las fotografías adjuntas.

Se observa que las alturas que marcan las secciones de estado actual del edificio (plano nº 42, visado COAA el 2 de mayo de 2006) no se corresponden con la realidad, pues en el plano se puede medir en el punto más bajo de la cubierta 1,60 m., cuando en la Obra se han medido alturas que van de 0,90 a 1,08 m. (En el plano I-01, visado el 28-9-06, se han marcado en rojo las cotas tomadas en Obra).

La superficie en planta del bajo-cubierta, aunque no se ha medido dado el estado de las obras, se puede informar que se ajusta a lo reflejado en proyecto”.

7.-Con fecha 29 de noviembre de 2006, el codemandado presentó nuevo escrito con el que se aportaba documentación “en la que se constatan que el edificio en cuestión tenía planta baja con 2 entresuelos (que actualmente sólo se conserva uno) y tres plantas alzadas. La bajo-cubierta eran 4 buhardillas que tenía una altura que la hacía inhabitable para viviendas. Con los datos aportados se observa que, tanto la sección como las fachadas presentadas no se corresponden con la “realidad en cuanto a las alturas libres de planta baja, segunda y tercera, y bajo-cubierta, estando los forjados en diferente cota y situación y habiéndose elevado la cubierta del referido edificio” (folio 33).

8.- Con fecha 1 de diciembre de 2006, la Jefe de la Unidad Técnica de Proyectos de Edificación resolvió:

“El edificio en que se solicita licencia de rehabilitación se encuentra , catalogado de interés ambiental, a la vista del informe del Servicio de Inspección y de los datos y alegaciones aportados por D. J., antiguo copropietario, se observa que se están haciendo obras que modifican la envolvente del edificio, siendo necesario que con carácter previo se tramite la correspondiente propuesta de intervención según se establece en el art. 3.2.15 de las Normas del Plan General.

En ese trámite se justificará fehacientemente el uso de viviendas en la planta bajo-cubierta ya que en la Escritura Pública presentada por el alegante no constan dado que no está permitido por el Plan General vigente el uso de viviendas en dicha planta”.

9.- Ofrecido el correspondiente trámite de audiencia, con fecha 21 de diciembre de 2006 el codemandado presentó nuevo escrito, en el que se resaltaba que el inmueble nunca había tenido cuatro plantas: “sólo han sido tres y el bajo-cubierta para trasteros dada su escasa altura que la hacía inhabitable como vivienda”. (folio 50).

10.- Con fecha 29 de diciembre de 2006, se presentó por el Arquitecto Sr. B. documentación relativa a “propuesta de intervención” y a la “justificación de las alturas del edificio y uso de las Viviendas en planta bajo-cubierta”. (folios 68 y siguientes).

11.- Con fecha 1 de febrero de 2007, se acordó interrumpir del procedimiento correspondiente a la concesión de la licencia urbanística “por estar en trámite el expediente número 66.847/07 relativo a propuesta de intervención”, (folio 64).

3.- Expediente 66487/2007

1.- Obra escrito del Sr. B. con la documentación precitada referente a la propuesta de intervención.

2.- Con fecha 8 de febrero de 2007 se emitió informe urbanístico sobre la situación del edificio de autos (folios 8 y 9):

“El edificio está catalogado de interés ambiental. Por su condición de

catalogado le es de aplicación el Título Tercero de las Normas Urbanísticas en particular los arts. 3.2.5, 3.2.8 y 3.2.15 de las mismas.

Las obras permitidas en el mismo serán tendentes a conservar aquellos aspectos que inherentes a su carácter de interés. Su aprovechamiento urbanístico máximo viene dado por el volumen existente, salvo que se permita su ampliación o sustitución, conforme a los supuestos previstos en las Normas, en cuyo caso el límite de edificabilidad será el establecido por la normativa de la citada Zona B1 Grado 1, artículo 4.3.10 y 4.3.12, cuyas determinaciones más significativas para esta parcela son:

Ocupación: en plantas de sótano, semisótano y baja 100 por ciento.

En plantas alzadas: 75 %.

Edificabilidad: en calles de anchura menor a 10,00 metros, 3,15m²/m².

Uso dominante: vivienda colectiva.

Altura máxima permitida al tratarse de un edificio catalogado le corresponden las alturas existentes (...)" (...)"

3.- Con fecha 4 de mayo de 2007, se requirió la subsanación de determinadas deficiencias (folio 16).

4.- Con fecha 14 de mayo de 2007, se aportaron planos (folios 18 y 19).

5 - Al folio 20 obra nuevo requerimiento de fecha 12 de junio de 2007 (folio 20).

6.- Con fecha 13 de julio de 2007, folio 22, se aportó certificado de finalización de las obras de consolidación de forjados y adopción de medidas de seguridad.

7.- Con fecha 18 de octubre de 2007, se emitió informe del siguiente tenor:

"Debe justificar que se mantienen las fachadas del edificio catalogado de interés ambiental, presentando alzados y secciones de estado actual y estado reformado acotando las alturas de huecos y vanos, según el art. 3.2.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General". .

Citado el interesado, no compareció el día 24 de octubre de 2007.

8.- Con, fecha 22 de abril de 2009, se resolvió no aprobar la propuesta de intervención instada por S.SA y desestimar la solicitud de licencia urbanística instada por S.SA, para rehabilitación de edificio y ejecución de 20 viviendas, 2 talleres artesanales y trasteros en calle Estébanes, núm. 7 (folio 100).

4.-Expediente 559.154/06

1.- Con fecha 17 de mayo de 2006, se solicitó al Ayuntamiento que inspeccionara las obras realizadas en el edificio, de autos por parte de la inquilina de una de las viviendas.

2.- Por los Arquitectos del Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico, de fecha 22 de junio de 2006, se emitió informe (folios 4 y 5), en el que puede leerse:

"Respecto de las obras mencionadas en el apartado anterior, únicamente pueden considerarse como incluidas en la orden de ejecución dictada en el expediente nº 1141.715/2005 el apuntalamiento de algunas vigas de madera en la estructura de la cubierta (apartado C.1, anterior) y el apeo de las vigas en mal estado de los forjados inferiores, que puede incluirse dentro de la adopción de medidas de seguridad requeridas a la propiedad.

Hay que destacar que, aparentemente, la mayor parte de estos apuntalamientos realizados en los pisos han sido necesarios por el precario estado en que han quedado los forjados como consecuencia de la demolición de toda la tabiquería de las plantas de un lado del edificio (pisos tercero izquierda, segundo izquierda y principal izquierda).

Por otro lado, se desconoce el momento en que se han realizado todas las obras descritas anteriormente (puesto que, como ya se ha mencionado, en ninguna de las visitas de inspección se ha encontrado a nadie trabajando en el edificio) aunque parecen recientes.

Por último, respecto a su consulta sobre la posible legalización o no de las obras, no corresponde a este Servicio informar sobre tal cuestión (...)

Al folio 30 obra resolución del Vicepresidente del Consejo de la Gerencia de Urbanismo, de 30 de junio de 2006, por la que se ordenó la paralización de las obras, "toda vez que dichas obras carecen de la preceptiva licencia urbanística".

Con fecha 7 de julio de 2006, folio 34, se procedió a dicha paralización por

Agentes de la Policía Local.

3.- Incoado el correspondiente expediente sancionador, con fecha 11 de enero de 2007, folio 55, con fecha 31 de enero de 2007 se presentó escrito con un denominado "historial de las obras en Estébanes, 7".

4.- Con fecha 15 de febrero de 2007, se impuso una multa por la comisión de una infracción urbanística leve, desestimándose las alegaciones presentadas "toda vez que ha quedado constatado por informe del Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico de fecha 22/06/2006, la realización de obras excediéndose de la orden de ejecución tramitada en exp. 1141715/2005, sin haber sido concedida la licencia de rehabilitación tramitada en expediente 704216/06, por lo que la sanción a imponer corresponde al 3 del presupuesto de las obras" (folio 68).

5.- Expediente 530.980/08

1.- Con fecha 30 de abril de 2008, el Servicio de Licencias Urbanísticas remitió al Servicio de Disciplina Urbanística la siguiente comunicación (folio 2):

"El Servicio de Licencias Urbanísticas está tramitando licencia de rehabilitación de edificio sito en C/ Estébanes nº 7 (expediente 704.216/06).

Previo a la tramitación de la misma, y por ello la anterior tiene interrumpido el procedimiento, ha de aprobarse propuesta de intervención (expte 66847/07).

Por iniciativa del Servicio de Patrimonio Cultural, se tramitó expte. 1141715/05 en el que se requirió para realizar de inmediato las obras de revisión generalizada de cubiertas así como de consolidación de forjados y fachadas interiores. Dicho expediente se archivó una vez aportado certificado técnico de ejecución de las obras.

En expediente 559154/06 se tramitó denuncia por el Servicio de Disciplina Urbanística. Dicho expediente fue archivado una vez impuesta por Resolución del Vicepresidente de Consejo de Gerencia de 15 de febrero de 2007 una sanción de 3.005 euros por infracción urbanística leve.

De la documentación visada con fecha 3 de diciembre de 2007, obrante en el expediente arriba referenciado, en el que se tramita propuesta de intervención, y de la que se remite copia, se deduce entre otras cosas que la cubierta ha sido elevada un metro".

Obra a continuación en el expediente informe del Servicio de Inspección, de 3 de noviembre de 2006, folio 3, del expediente 704.216/2005, en el que se decía, entre otras cosas, que "esta Sección Técnica no aprecia que la cubierta se haya elevado, manteniendo la nueva cubierta básicamente la misma situación".

2.- Con fecha 6 de junio de 2008, se emitió el siguiente informe por el Servicio de Inspección:

"-El informe de este Servicio de fecha 3-11-2006 se realizó sin conocer la existencia de la documentación fotográfica del Servicio de Patrimonio Cultural, no pudiendo comparar la cubierta realizada con el estado inicial de la misma.

-Al conseguir las fotografías de mayo 2006 hemos podido comparar el antes y el después, deduciéndose que, si bien en un primer informe se dijo que la cubierta básicamente no se había elevado, está claro tanto por los planos, aportados visados, por el COAA de fecha 3-12-2007, como por la propia comparativa de las fotos, que sí se han elevado. Si bien, y aunque no tenemos cotas del estado inicial de la cubierta, de las fotografías inferiores del bajocubierta se deduce que no parece que haya sido de un metro, sí no más bien una cota un tanto variable, que parece ir de unos pocos centímetros en la cumbrera hasta unos 40 o 50 cms en el alero a las dos calles (Estébanes y Libertad). Sin embargo, las mismas fotografías vistas desde la calle parece que la altura que se ha elevado la cubierta sea algo superior, posiblemente el canto del nuevo forjado. Si bien, no podemos indicar cuanto.

Concluyendo en la inspección que se realizó el 3-11-2006 se midieron alturas en los puntos más bajos de la cubierta que iban de 0'90 a 1.08 m. y de las fotografías iniciales de la cubierta mayo 2006 se observan que los puntos más bajos podrían tener una altura aprox. de 50/60 cm. (véase, foto de la carretilla de la obra).

Por todo ello, hay que informar que existe una infracción urbanística por la elevación de la altura, de la fachada, y volumen bajocubierta, incumpliendo el art. 3.2.5 de las NN.UU. del PGOU".

3.- Con fecha 2 de julio de 2008, se acordó la incoación de un expediente de restauración de la legalidad urbanística, que se notificó con fecha 7 de julio de 2008,

folio 12.

4.- Con fecha 9 de septiembre de 2008, se acordó lo que sigue (folio 20):

"Primero.- Requerir a S.S.A. para que en el plazo de un mes a partir de la recepción de este acuerdo, proceda a reposición de la altura de la fachada y el volumen del bajo cubierta a su estado original en Estébanes, 7, toda vez que resulta acreditada la realización un acto de edificación o uso, del suelo incumpliendo la normativa urbanística de aplicación o careciendo de la preceptiva licencia u orden de ejecución o, en su caso, no ajustándose a lo autorizado en aquéllas resultando el acto total o parcialmente incompatible con la ordenación urbanística".

5.- Con fecha 25 de noviembre de 2008, se practicó comparecencia del Arquitecto Sr. M., en la que se aportó un "informe sobre el estado de la cubierta del edificio de la Calle Estébanes, n° 7, de Zaragoza" (folios 24 y siguientes).

5.- Expediente 1143531/2008

1.- Mediante escrito fechado a 15 de octubre de 2008, se presentó recurso de reposición, en el que, entre otras cosas, se decía:

"Con referencia al volumen del espacio bajo cubierta significar que en el estado original del edificio existían dos niveles de forjados, una parte de la planta bajo cubierta tenía unas estancias a un nivel y el resto a otro, tal y como queda reflejado en el Proyecto de Ejecución y en la Propuesta de Intervención el nivel de forjado que se ha mantenido es aquél que permite reunir a las viviendas del bajo cubierta las condiciones mínimas de habitabilidad, así queda justificado el aumento del volumen del bajo cubierta al unificar la planta a un mismo nivel".

2.- Con fecha 5 de noviembre de 2008, se acordó desestimar el recurso de reposición.

TERCERO.- En la demanda, resumiendo las actuaciones derivadas de las órdenes de ejecución, se dice que "mi representada llevó a cabo las obras anteriormente descritas (...) y ello debido al estado ruinoso del inmueble y que podía poner en peligro la vida, no sólo de las personas que habitaban el inmueble, sí no también de terceros, llevándose a cabo las mismas de conformidad con lo establecido en las citadas órdenes de ejecución".

En lo que respecta a las actuaciones relacionadas con el expediente de rehabilitación, se parte de la solicitud de la oportuna licencia con fecha 19 de junio de 2006, haciendo hincapié en el documento n° 13 de la Demanda, esto es, en el informe de los Arquitectos Sres. G. y B., visado el día 28 de septiembre de 2006, en el que se finalizaba diciendo que "la superficie total construida del bajo cubierta en cualquier caso no se ve incrementada".

En cuanto a la fundamentación propiamente jurídica, se dice que las obras eran totalmente legales al ejecutarse al amparo de las órdenes de ejecución dictadas a instancias del Servicio de Inspección, afirmándose que las mismas obtuvieron el visto bueno del citado Servicio. Subsidiariamente, se dice que el procedimiento de restauración de la legalidad urbanística sería extemporáneo, al tratarse de una infracción leve.

Finalmente, se entiende, que, aunque se considerara que la conducta fuera ilícita atentaría, contra el principio de proporcionalidad, la demolición acordada por la Corporación, ya que la transformación de la cubierta ha supuesto un cambio en la altura y el volumen de "ínfima cantidad".

La Sra. Letrada Consistorial rechaza que las obras realizadas tengan amparo en las órdenes de ejecución y a tal fin hace hincapié en el informe de 22 de junio de 2006 y en el ulterior acuerdo municipal de 30 de junio, de 2006, por el que se paralizaron las obras. Tales obras, según se afirma, contravienen lo dispuesto en el art. 3.2.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza y no pueden considerarse de escasa entidad.

La parte demandada ha afirmado que la actora "maquinó desde el principio una estrategia, para conseguir mayor volumen edificable y, por tanto, mayor edificabilidad". También, esta parte ha mencionado el informe de 22 de junio de 2006, al objeto de desligar las obras realizadas, de lo ordenado por la Administración. Asimismo, ha expresado que la demolición de lo ilícitamente construido es perfectamente ejecutable.

CUARTO.- El principal argumento manejado por el Sr. Letrado de la mercantil recurrente tiene que ver con el hecho de que las ordenes de ejecución dictadas por la propia Corporación ampararían las obras realizadas. En este sentido, se alega que la Administración incumplió su deber de especificar tales obras, siendo por lo demás las concretas actuaciones realizadas de estricta necesidad para conservar el inmueble. Ocurre que esta falta de conocimiento del alcance de las órdenes de ejecución no puede admitirse, debido a que, con anterioridad a la realización de las obras, se había emitido un informe municipal (de fecha 22 de junio de 2006) en el que se pormenorizaba mucho más el contenido de las actuaciones a realizar y se fijaban sus límites. Más aún, incluso, se dictó una orden de paralización, de las obras (folio 30 del expediente 559154/2006) con carácter previo al declarado inicio de las obras. En segundo término, se dice que la infracción que justificaría la incoación del expediente de restauración de la legalidad urbanística sería simplemente leve, por lo que habría caducado la acción de restauración de la legalidad urbanística. En este punto, este Juzgado considera que la contravención de las normas en materia de altura y de aprovechamiento constituye una transgresión del orden urbanístico de una entidad objetiva y es que tal infracción no puede calificarse como leve, al consistir en una elevación de la altura de fachada y en un aumento de volumen de la planta bajo cubierta, por lo que tales obras pueden subsumirse en el art. 204 b) de la Ley Urbanística de Aragón.

Por otro lado, tampoco puede achacarse con éxito a la actuación impugnada la infracción del deber legal de motivación, cuando en el expediente existen numerosas actuaciones que justifican la adopción de la actuación recurrida (siéntese, por ejemplo, en el informe de de junio de 2008 o en el propio expediente de concesión de licencia y de supervisión de la propuesta de intervención), en cuanto que, primero, se realizaron obras sin previa cobertura de licencia y orden de ejecución, y, además, tales obras contravinieron las normas en materia de altura y volumen de edificios catalogados (art. 3.2.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana). No hay, por tanto, una separación de las exigencias, contenidas en el art. 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Finalmente, se ha invocado el principio de proporcionalidad, para defender que, aunque se considerara ilegal la obra emprendida por la actora, no se acordara la demolición parcial del inmueble. Sin embargo, dado que el inmueble se encuentra catalogado, resulta muy difícil admitir que no deba llevarse a efecto lo resuelto por los responsables en materia de disciplina urbanística. Y es que no se ha acreditado que fuera imposible consolidar la cubierta sin elevar la altura, siendo significativo, que la actora no presentare alegación alguna con carácter previo al acuerdo impugnado ni tampoco cuando se desestimó la legalización de la obra. Tampoco, en esta litis, se han desvirtuado las críticas de la codemandada, en el sentido de considerar que la actuación de la actora en el inmueble estaba dirigida a obtener un aprovechamiento urbanístico en la planta bajo-cubierta que no existía en el edificio original. Finalmente, debe decirse que la Jurisprudencia más reciente es poco receptiva a la invocación de este principio. Sirva de ejemplo inicial a este respecto la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, de 18 de noviembre de 2004, recurso 889/2004, en la que se rechaza la invocación de este principio con cita de la Jurisprudencia del Tribunal Supremo. Por lo demás, pueden reseñarse varios precedentes del mismo Tribunal Supremo, en los que se niega virtualidad a este principio en contravenciones en materia de altura de las edificaciones, como sucede en el caso de autos:

Sentencias de 19 de junio de 1998, EDJ 8295; de 4 de julio de 1997, EDJ 6443 o de 14 de junio de 1995, EDJ 4994. En concreto, la Sentencia de 19 de junio de 1998 resulta muy elocuente, al precisar lo que sigue:

“No tiene en cuenta la parte apelante, en cuanto al principio de proporcionalidad, que se ha cometido en el caso una infracción urbanística que exige una restauración de la realidad física y del ordenamiento urbanístico infringido, precisamente por aplicación del principio de proporcionalidad, de manera que en estos casos la demolición aparece como la única medida restauradora (...)”

Por todo ello, y a pesar de la muy solvente defensa de las posiciones de la

actora por parte de sus Letrados, procede desestimar el presente recurso contencioso-administrativo y confirmarla actuación objeto de impugnación.

QUINTO.- No concurren circunstancias justificativas de una condena en costas ex art. 139 de la Ley Jurisdiccional.

FALLO

Se desestima el recurso 53/09, por lo que se ratifica el acuerdo impugnado, por ser conforme a derecho; sin costas.

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