

TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA

ORDEN DE DEMOLICIÓN. MURO HORMIGÓN EN PARCELA URBANÍSTICA.

Licencia de obra menor no ampara la nueva obra de construcción.

Improcedencia de calificar el suelo como urbano, pago de IBI edificación no supone que el terreno sea urbano. Existencia de los requisitos de suelo urbano. Falta de acreditación recurrente y prueba baldía en este procedimiento.

Fallo: Desestimación. Favorable al Ayuntamiento.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Javier Albar Garcia

En ZARAGOZA a uno de febrero de dos mil diez.

El Sr. D/Dña. JAVIER ALBAR GARCIA, MAGISTRADO-JUEZ de lo Contencioso/Administrativo nº 2 de ZARAGOZA y su Partido, habiendo visto los presentes autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO 279/2009 seguidos ante este Juzgado, entre partes, de una como recurrente D/ña. M. representada por el Procurador SR. M. y de otra AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA representada por la Procuradora SRA. C. y asistida de la Letrada DOÑA M. sobre DEMOLICION MURO HORMIGON, y,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Que mediante escrito de fecha 24.06.09 se interpuso por Dª M. recurso contencioso-administrativo contra la siguiente actuación:

Acuerdo del Consejo de Gerencia de 8 de abril de 2009 en expediente 1386840/2008 por el que se requiere a la recurrente por plazo de un mes a fin de que proceda a la retirada del MURO DE HORMIGON adosado al ya existente de malla metálica en Frondosa, Ur. La Grp 26 que según la Administración habría instalado, incumpliendo la normativa urbanística del PGOU de Zaragoza.

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 constá 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 10.11.09 se acordó fijar la cuantía del recurso en INDETERMINADA, superior a 18.030 euros

Por la parte actora se solicitó el recibimiento a prueba.

Que por ambas partes se solicitó el trámite de conclusiones.

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 había ordenado a la recurrente la demolición de las obras de cerramiento de muro de bloques de hormigón en la

parcela 26 de la urbanización L.F. del Barrio de Garrapinillos.

Se alega que no se ha probado la novedad de las obras, que había una licencia, 57839/2008 y que se trata de un suelo urbano, tanto por pagarse contribución urbana como por contar con todos los servicios.

SEGUNDO- Con relación a lo primero, se formuló denuncia por un vecino, L. y se comprobó por los propios agentes la existencia de un muro de obra nueva de 50 metros de longitud. Así mismo, el informe de la Inspección, folio 9, que refiere un muro de 2 metros junto a la parcela 27 y de 3 metros junto a la 22, reflejándose, como también lo había hecho la policía Local, que está adosado a la valla anterior. Finalmente, la propia recurrente así lo manifiesta, pues en sus primeras alegaciones aun cuando afirma que una parte ya existía, reconoce que otra parte era de obra nueva.

TERCERO.- Con relación a la licencia, folio 11, es de obra menor para reparación de muro existente (lucido), por lo que resulta evidente que no amparaba la obra realizada, que es el levantamiento de un muro, por lo menos en una parte de la finca, que la Policía Local calculó en un largo de 50 metros.

CUARTO.- Respecto de la consideración del suelo como urbano, debe de rechazarse. En primer lugar, según el informe urbanístico citado, de 16-2-2009, folio 9, es Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Regadío, siéndole de aplicación las normas del Título VI del PGOU de 2001, en especial las 6.1.5 y 6.3.21. La 6.1.5.6, no permite cerramientos “de paños de fábrica, hormigón u otros materiales opacos por encima de 50 centímetros de altura, medidos desde rasante del terreno”, lo cual excluye claramente la obra permitida.

Los argumentos para defender su condición urbana son dos. El primero es que se paga la contribución. Al respecto, como se ha dicho otras veces, PO 289/2006, la ley 48/2002 de 23 de diciembre se remite, en su art. 2, a lo dispuesto en la normativa urbanística, cuando dice “4. Se entiende por suelo de naturaleza urbana el clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano, el que, de conformidad con la disposición adicional segunda de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, tenga la consideración de urbanizable y el que reúna las características contenidas en el art. 8 de la Ley citada. Tendrán la misma consideración aquellos suelos en los que puedan ejercerse facultades urbanísticas equivalentes a los anteriores según la legislación autonómica”, pudiendo haber discrepancias entre la valoración que haga el Catastro, a la que deberá de atenderse el Ayuntamiento sólo en el aspecto impositivo, y la que haga el Ayuntamiento en su labor planificadora, que es la que cuenta a los efectos de nuestro caso. En el supuesto presente, ni es urbano ni urbanizable, sino que está clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Regadío.

El otro argumento es el de que reúne los requisitos del art. 13.1 LUA para ser Urbano. Respecto de esto, de íntegra aplicación lo dicho en el PO 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 consideras 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, con independencia de que tal vez ello sí fuese suficiente como para discutir una orden de demolición. Por el contrario, estamos ante una construcción sin licencia que, de haberse pedido, no se habría podido conceder ni siquiera aunque se hubiese de oficio apreciado que tenía carácter urbano, por lo que está bien tipificada.”

En el caso presente, no se ha hecho el menor esfuerzo para intentar acreditar que se reúnen tales requisitos, lo cual, por otra parte, y como dice la sentencia citada, sería baldío, pues una cosa es que se reúnan tales requisitos y otra que haya que obtener tal reconocimiento.

Por todo lo anterior, procede desestimar 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 M. contra la resolución de 7-4-2007 del Consejo de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza que había ordenado a la recurrente la demolición de las obras de cerramiento de muro de bloques de hormigón en la parcela 26 de la urbanización La Frondosa del Barrio de Garrapinillos, no habiendo lugar a hacer expresa condena de las costas del recurso.

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