
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 4 DE ZARAGOZA
Procedimiento abreviado nº 319/2007-BB. Sentencia nº 459 (19-12-2007)

TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA

RESTABLECIMIENTO DE LEGALIDAD. CONSTRUCCIÓN SIN LICENCIA MUNICIPAL.

Aumento de superficie y/o volumen en contra de lo previsto en el PGOU. Obras no legalizables.

Ilma. Sra.

MAGISTRADA JUEZ

D^a Concepción Gimeno Gracia

En Zaragoza a 19 de diciembre de 2007 vistas las presentes actuaciones por Concepción Gimeno Gracia, Magistrado-juez de este juzgado; y,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Partes del Recurso: Recurrente: D. A.M.C.C., representado por la Procuradora Sra. D^a C.V.P., y defendida por el Letrado D. V.V.C.

Recurrido: Ayuntamiento de Zaragoza, representado y defendido por la Letrada Sra. D^a M.A.A.

SEGUNDO.- Actuación recurrida: Resolución de 3 de mayo de 2007, por la que se resuelve requerir al recurrente para que en el plazo de un mes a partir de la recepción del acuerdo, proceda a la retirada de cerramiento de galería en C/ Labordeta, Miguel, toda vez que resulta acreditada la realización de 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 vigente.

TERCERO.- Pretensiones de la parte recurrente: Se dicte Sentencia por la que se estime íntegramente la demanda declarando no ajustadas a Derecho las resoluciones recurridas y ordene la anulación de la resolución de Alcaldía, dejándola sin efecto y valor alguno, permitiendo la instalación de la protección ambiental.

CUARTO.- Pretensiones de la Administración demandada: Se dicte Sentencia por la que se desestime el recurso contencioso-administrativo interpuesto y se confirme la actuación administrativa recurrida, por ser la misma conforme y ajustada a Derecho.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Mantiene el recurrente que es propietario de una vivienda en Zaragoza, calle Miguel Labordeta, y la Comunidad de Propietarios de los dos bloques que forman la comunidad, autorizó el 25 de enero de 2000, para evitar pérdidas energéticas y aislar del ruido y viento, la instalación por los comuneros de dobles ventanas, así como el cerramiento de terrazas y galerías. Añade que otros propietarios han venido instalando desde aquella fecha dichos sistemas de protección sin oposición por parte del Ayuntamiento y en cambio al recurrente se le ha dictado la resolución que aquí impugna, manteniendo que la galería en la que se procedió a la instalación de las debidas protecciones, en ningún caso sobresale de la línea de fachada más de 1,50 metros, según plano que se adjunta.

Invoca la aplicación de la Ley Urbanística de Aragón, art. 197.4, en relación a los arts. 14 y 15 del Código Técnico de la Edificación RD 314/2006, que dispone la aplicación del planeamiento más favorable a la obra realizada, principio según el cual a fin de proteger contra el ruido y favorecer el ahorro energético, nada impide el cerramiento de terrazas. Invoca igualmente el PGOU, de Zaragoza, art. 2.2.19, ya que dicha galería en ningún punto sobresale de la línea de fachada más de 148 cm,

por lo que no es computable a efecto de superficie y/o volumen edificado; invoca igualmente el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón, en cuanto al régimen de obras comunicadas y la Ordenanza Reguladora de Licencias Urbanísticas de Obras Menores y Elementos Auxiliares del Municipio de Zaragoza.

Comenzaremos por el análisis de los datos que sobre el asunto obran en autos:

1.- Al folio 1, obra informe del Servicio de Inspección del Ayuntamiento de Zaragoza, en el que se hace constar:

“Realizada visita de inspección al lugar de referencia, se comprueba que el cerramiento de galería denunciado constituye un aumento de la superficie y/o el volumen construido según se contempla en los artículos 2.2.18 y 2.2.19 del PGOU, referentes a las condiciones de edificabilidad y cómputo de la superficie edificada”.

2.- Al folio 7, se incoa a fecha 2 de marzo de 2007, procedimiento de restablecimiento del orden urbanístico infringido, en relación con el acto de cerramiento de galería, aumentando la superficie y/o volumen edificado, según se contempla en los artículos 2.2.18 y 2.2.19 del PGOU, en Labordeta, Miguel, realizado por D. A.M.C.C., toda vez que resulta acreditado, sigue, que el acto denunciado incumple la normativa urbanística de aplicación o carece de la preceptiva licencia u orden de ejecución, o en su caso, no se ajusta a lo autorizado en aquéllas, resultando incompatible con la ordenación vigente.

3.- Al folio 15, constan alegaciones del recurrente frente al acto de incoación, solicitando en suma el archivo de las actuaciones.

4.- A los folios 16 y siguientes, obran fotografías del lugar de los hechos.

5.- Al folio 19, como “obra menor comunicada” -no consta sello de entrada en el Ayuntamiento- se describe “Cerramiento de Galería, protección de viento y ruido”. Este impreso tiene fecha de 10 de abril de 2007, y al folio 20, memoria explicativa de solicitud de licencia de obras menores.

6.- Al folio 23, factura de cerramiento de galería de aluminio lacado, negro con correderas y fijo con cristal, por importe 2.028,72 €.

7.- Resolución de 3 de mayo de 2007, por la que se requiere al recurrente para que en el plazo de un mes desde la notificación de la misma, proceda a la retirada de cerramiento de galería, por resultar acreditada la realización de acto de edificación... sin licencia, resultando el acto incompatible con la ordenación vigente. La resolución culmina manteniendo que el cerramiento denunciado, infringe lo dispuesto en los artículos 2.2.18 y 2.2.19 de las Normas del PGOU.

TERCERO.- El artículo 2.2.18, del PGOU, establece: “Condiciones de edificabilidad: 1. Son las que establecen los límites de la superficie construida que puede contener una parcela o terreno.

2. La edificabilidad se definirá:

a) De modo directo, mediante: un índice de edificabilidad, expresado en metros cuadrados de superficie edificable por metro cuadrado de superficie de suelo, medido en proyección horizontal, o en metros cúbicos de volumen por metro cuadrado de superficie de suelo, en las zonas de planeamiento recogido (PR) cuyas normas así lo establecieran, o bien una superficie construida total cuantificada por el planeamiento, expresada en metros cuadrados de superficie edificable.

b) De modo indirecto, por la aplicación del conjunto de condiciones que limitan la dimensión de los edificios, tales como alineaciones de la edificación, retranqueos, separaciones con respecto a otros edificios, ocupación, fondo y altura máximos, etc. Cuando se determine, el índice de edificabilidad o la superficie edificable máxima, proporcionan valores máximos del derecho edificable. Si de la conjunción de estos parámetros con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, altura o cualesquiera otras limitaciones dimensionales se concluyera una superficie edificable menor, sería éste el valor de aplicación.

3. Edificabilidad sobre parcela neta, es la cuantificación de la superficie edificable referida a la superficie neta de parcela.

Salvo que se indique lo contrario expresamente, en las zonas de suelo urbano consolidado el índice de edificabilidad se refiere a la parcela neta.

4. Edificabilidad sobre parcela bruta, o sobre suelo bruto de una parcela, terreno, sector, unidad de ejecución, u otro ámbito establecido, es la cuantificación de

la superficie edificable referida a toda su superficie, incluidos los suelos de viales y demás cesiones obligatorias que se deriven del Planeamiento.

En el caso de que ese ámbito sea un sector, se excluirán de su superficie, a estos efectos, las superficies de los suelos de sistemas generales, interiores o exteriores, asignados a él, sin perjuicio de lo específicamente regulado en el título octavo de estas normas para las vías colectores”.

Por su parte, el artículo 2.2.19, cómputo de la superficie edificada:

"1. Para el cálculo de la superficie edificable, de acuerdo con las limitaciones de edificabilidad vigentes en cada zona, se considerará toda la superficie construida transitable cubierta que esté comprendida dentro del perímetro exterior de cada planta, incluidos los elementos materiales de construcción y los vuelos cerrados, y excluidas las superficies de los patios interiores descubiertos de la parcela, las de los huecos de aparatos elevadores y las siguientes superficies construidas:

...En las plantas alzadas no se considerarán incluidos vuelos: abiertos proyectados fuera de la línea de fachada y terrazas interiores a dicha línea, siempre que su profundidad no exceda de 1,50 metros medidos en cada punto desde el plano o planos de fachada; la parte de las terrazas que exceda esta profundidad se considerará a efectos del cómputo de edificabilidad. En tipos de edificación en manzana cerrada, se excluirán también de este concepto, en las fachadas interiores, las terrazas con una profundidad máxima de 1,50 metros medidos desde el plano o planos de fachada y los vuelos abiertos más allá de ésta siempre que con ellos no se sobrepasen los límites de fondo y ocupación máxima, que su vuelo no supere el admitido para la fachada exterior paralela del mismo cuerpo edificado...

2. Todas las superficies que no correspondan a los supuestos anteriores se computarán como superficie edificada a efectos de aplicación de las limitaciones de edificabilidad, con independencia de la planta del edificio en que se encuentren."

Frente al informe que sobre los hechos se emitió por el Servicio de Inspección del Ayuntamiento de Zaragoza, la recurrente propuso y se practicó prueba pericia efectuado por D. L.J.G.E., en el que el perito se ratificó íntegramente en el acto de la vista, y del cual se concluye que el recurrente procedió a colocar un cierre desmontable de vidrio, con el fin de aislar la vivienda del cierzo del ruido. Igualmente el perito mantiene que este tipo de cerramiento es habitual en la inmensa mayoría de edificios en la ciudad y que en el mismo edificio existen otros similares, así como que el cierre está formado por un marco de aluminio lacado en negro y hojas de vidrio correderas, siendo fácilmente desmontable. Igualmente añadió que se han mantenido inalterados todos los elementos propios de la fachada como el antepecho y la barandilla de acero sobre el mismo.

A preguntas de esta Juzgadora surgidas sobre preguntas previas del propio Letrado de la recurrente, sobre que la finalidad del cerramiento, era más bien un aislamiento térmico, que conseguir un aumento de habitabilidad, el perito manifestó que a su entender el cerramiento objeto de análisis no aumentaba la habitabilidad de la vivienda, ya que para ello la fachada debía desaparecer, en resumen, "que no se puede vivir en una terraza". En cualquier caso y a preguntas de la representación defensa del Ayuntamiento, manifestó que el espacio que resulta, era cerrado y transitable.

Aunque no nos encontremos en un procedimiento sancionador, no podemos dejar de poner de relieve, que el artículo 204.b) de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, establece:

"Artículo 204. Infracciones graves: Constituyen infracciones administrativas graves y serán sancionadas con multa de 500.001 pesetas a 5.000.000 de pesetas: ...

b) La realización sin licencia de actos de edificación o uso del suelo y del subsuelo de suficiente entidad, en contra de lo dispuesto en el ordenamiento urbanístico, salvo cuando esté tipificada como infracción muy grave."

Desde luego, no cabe duda -ya que la recurrente de otra manera debió acreditarlo en autos- de que el acto o uso del suelo de que se trata, carecía de la oportuna licencia. Se discute, eso sí por el contrario, si el acto de que se trata (cerramiento de la terraza) es o no contrario a lo dispuesto en el ordenamiento urbanístico. Al respecto, el Servicio de Disciplina, ya lo hemos dicho, concluye que el cerramiento de galería de que se trata, constituye un aumento de la superficie y/o volumen construido, según se contempla en los artículos 2.2.18 y 2.2.19 PGOU, por

tanto, contrario al Ordenamiento Jurídico, referente a las condiciones de edificabilidad permitida cómputo de la superficie edificada. Obras por tanto, que excederían de la edificabilidad permitida.

Ya hemos visto que el PGOU, de Zaragoza, establece que para el cálculo de la superficie edificable... se considerará toda la superficie construida transitable cubierta que esté comprendida dentro del perímetro exterior de cada planta, incluidos los elementos materiales de construcción y los vuelos cerrados, y excluidas las superficies de los patios interiores descubiertos de la parcela, las de los huecos de aparatos elevadores y las superficies construidas que se especifican en el apartado referente a plantas sobre rasante y concretamente a las plantas alzadas. Pues bien, aunque ni siquiera la recurrente discute abiertamente -basta observar su demanda- que la actuación constructiva realizada en las terrazas de autos, no es conforme al PGOU (la defensa que efectúa frente a la actuación administrativa, se basa en entender que la finalidad del cerramiento es más bien la de un aislamiento térmico y acústico que la de una ampliación del volumen o superficie edificable), lo cierto es que no está de más, y es más procede, efectuar el oportuno análisis de la misma, para terminar concluyendo que efectivamente la misma es disconforme con el PGOU, y no legalizable, por suponer un incremento de volumen no permitido.

Así, ya hemos visto que el art.2.2.19, mantiene para determinar el cómputo de la superficie edificada, que para dicho cálculo se considera toda superficie construida transitable cubierta, comprendida dentro del perímetro exterior de cada planta, incluidos los elementos materiales de construcción. Observadas las fotografías que obran en autos y concretamente las aportadas por la propia recurrente a la pericial que acompañó a la demanda, entendemos que resulta indiscutible que el cubrimiento efectuado en las terrazas objeto de la litis, ha dado lugar a una superficie “construida”, “transitable” y “cubierta” comprendida dentro del perímetro exterior de cada planta, que no se encuentra excluida por lo establecido al efecto en el art. 2.2.19.b) del PGOU.

Por ello, entendemos que la actuación administrativa de que se trata, es conforme a Derecho de conformidad con lo establecido en la Ley 5/1999, conforme a la cual:

Capítulo II. Protección de la legalidad. Artículo 196. Obras y usos en uso 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.

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.

CUARTO.- No procede efectuar una especial imposición de las costas causadas, por no apreciarse méritos a tal efecto de conformidad con lo establecido en el art.139 LJCA.

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

FALLO

Desestimar el presente recurso P.A. 319/2007-BB interpuesto por D. A.C.C., a través de la representación y defensa especificada al inicio de presente, contra la actuación administrativa a la que se hace referencia 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.

Contra esta sentencia no cabe interponer recurso de apelación.

Así por esta Sentencia, lo pronuncia, manda y firma Concepción Gimeno Gracia, Magistrado Juez del Juzgado de lo contencioso-administrativo nº 4 de los de Zaragoza.