
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA
Recurso de apelación nº 163/2012. Sentencia nº 109 (25/02/2015)

TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA

INFRACCIÓN URBANÍSTICA. ORDEN DE RETIRADA Y DEMOLICIÓN.
CERRAMIENTO DE TERRAZA.

Necesidad de requerimiento previo a la orden de retirada.

Cerramiento de terraza y galería: no es legalizable si conlleva demolición de pared y puerta de fachada.

Cuestiones distintas: modificación de fachada (conlleva proyecto de edificación) y cerramiento (proyecto específico).

Deberá restituirse previamente la pared y puerta eliminada.

Necesidad de conformidad de comunidad de propietarios.

Estima el recurso, revoca la sentencia apelada y confirma actos recurridos.

Fallo: Estimación. Favorable al Ayuntamiento.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Juan Carlos Zapata Hajar (*Ponente*)

MAGISTRADOS

D. Jesús María Arias Juana

D^a Isabel Zarzuela Ballester

D. Juan José Carbonero Redondo

En Zaragoza a 25 de febrero de 2015, habiendo visto los presentes autos la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, constituida por los Ilmos. Sres:...

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Partes del recurso:

Apelante Ayuntamiento de Zaragoza representado por la Procuradora D^a S. y defendido por la Letrado D^a M.

Apelada D^a A. representada por la Procuradora D^a S. y defendida por el Letrado D. L.

SEGUNDO.- Actuación administrativa recurrida:

Resolución del Consejo de Gerencia del Ayuntamiento de Zaragoza de 15 de marzo de 2011 que desestima el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución de 14 de febrero de 2011 por la que ordenó requerir a la actora para que retirara el cerramiento de galería y restitución de pared y puerta eliminada en C/ Miraflores nº 3, 4º.

TERCERO.- Resumen y parte dispositiva de la resolución judicial recurrida:

Interpuesto contra la actuación administrativa recurso contencioso el Juzgado estima el recurso y anula la resolución recurrida. El acto administrativo se basa en los poderes de restablecimiento de la legalidad urbanística del art. 266.1 de la Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón, que determinan la demolición de las obras ejecutadas sin licencia en el caso de que no fueran legalizables. La Sentencia parte de la posibilidad de legalización en base al art. 2.5.4 del PGOU que permite la legalización del cerramiento si hay proyecto conjunto de modificación de fachada, o proyecto individual con conformidad de la Comunidad y si no se supera la superficie edificable. En este caso pueden cumplirse los requisitos por lo que se anula el requerimiento para que por la Administración se conceda plazo de dos meses a los efectos de que se solicite la correspondiente licencia. En la Sentencia se estudia el concreto supuesto relativo a que además del cerramiento de la galería se ha eliminado la puerta y el murete de la fachada y se alude que (según la perito D^a R., dado que no se trata de un muro de carga, ni pared maestra, ni afecta a la estructura es perfectamente posible dado que cambia la configuración de la fachada, quedando incorporada al interior de la vivienda.

CUARTA.- Cuantía: Indeterminada.

QUINTO.- Pretensiones de la parte apelante:

Estime el recurso de apelación, revoque la Sentencia y confirme los actos recurridos.

Resumen de los motivos del recurso de apelación.

Está de acuerdo el Ayuntamiento, con la nulidad de la resolución por no haber requerido la presentación de licencia, si no se hubiera producido una circunstancia especial en este caso. La demolición de la fachada del edificio en la parte de la galería. No se ha presentado proyecto de modificación de la fachada, ni es legalizable dado que existe un incremento de edificabilidad prohibido por los arts. 2.2.18 y 2.2.19 del PGOU.

SEXTO.- Pretensiones de la parte apelada:

Desestimación del recurso de apelación y confirmación de la Sentencia objeto del recuso.

Resumen de los motivos de oposición al recurso de apelación.

No es relevante la demolición de parte de la fachada. La fachada ahora la constituye el cerramiento de la galería. La obra ahora es legalizable y no se excede la edificabilidad del 6 % establecida en el art. 2.5.4. del PGOU.

SÉPTIMO: Procedimiento.

Se admitió la apelación el 18 de abril de 2012.

Se señaló para votación y fallo el 12 de febrero de 2012.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- El cerramiento de terraza y galería previsto en el art. 2.5.4 del PGOU de Zaragoza.

No estando en desacuerdo el Ayuntamiento con la necesidad de que exista requerimiento previo a la orden de retirada del acristalamiento, el objeto del recurso se basa en que no es legalizable en base a lo dispuesto en el art. 2.5.4 del PGOU, un cerramiento de una galería si éste conlleva la demolición de la pared y puerta de la fachada.

El art. 2.5.4 del Plan General regula la modificación de las fachadas y contiene dos situaciones, la modificación de la fachada propiamente dicha prevista en el párrafo 1 y 2 y que dice:

1. Podrá procederse a la modificación de las características de las fachadas de edificios no catalogados, de acuerdo con proyectos de edificación que garanticen la coherencia del conjunto arquitectónico que resulte, así como de su relación con los colindantes. 2. Las modificaciones de fachada por encima de la planta baja, se efectuarán con arreglo a un proyecto aprobado que contemple la operación con carácter unitario para toda la fachada.

Y el cerramiento o aislamiento de terraza y galería previsto en el párrafo 3 y que dice:

3. Los cerramiento o acristalamientos de terrazas y galerías, cuando estén permitidos por las normas aplicables y no produzcan la superación de la superficie edificable, sólo podrán realizarse con elementos verticales que no sobresalgan de los planos envolventes de la fachada, y siempre con proyecto previo que contemple el conjunto de la fachada, aun cuando ello no implique necesariamente que tengan que ejecutarse de una sola vez todos los cerramientos de las terrazas que contemple. La aprobación de los proyectos promovidos por propietarios individuales en edificios en régimen de propiedad horizontal requerirá conformidad de la comunidad de propietarios, de acuerdo con las reglas contenidas en la legislación sobre la propiedad horizontal. En edificios donde se hubieren realizado cerramientos desordenados de terrazas y galerías aparentes desde la vía pública, el Ayuntamiento podrá requerir su adecuación para ajustarlas a un proyecto conjunto con diseño unitario.

Claramente se observa de lo dispuesto en estos párrafos que son dos cuestiones distintas la modificación de una fachada que al afectar a elementos

portantes y a la propia estructura del edificio, conlleva “proyecto de edificación” y otra muy distinta es cerrar o acristalar una terraza o galería que puede realizarse con “elementos verticales” y para la que basta un proyecto bien que con los requisitos y garantías del indicado precepto.

En la medida en que la Sentencia entiende que cabe la legalización de la demolición de una parte de la fachada con un proyecto de cerramiento de galería, aunque sea de todo el edificio, es contraria al planeamiento y ha de anularse. Como bien se establece en los distintos informes del Servicio de Inspección de Disciplina Urbanística (folio 26) a efectos de comprobar la posible legalización del cierre de galería, **previamente deberá restituir la pared y puerta eliminada y posteriormente aportarse un Proyecto de modificación de fachadas** conforme a la nueva redacción del art. 2.5.4 del PGOU (BOP 22 de enero de 2009) así como por tratarse de un edificio residencial en régimen de propiedad horizontal, la conformidad de la comunidad de propietarios de acuerdo a las reglas contenidas en la legislación específica.

Quiere decirse que sólo es posible presentar el proyecto de cerramiento, si antes se restituye la pared y puerta, pues esta obra no puede legalizarse con el indicado proyecto del 2.5.4.3, sino con un proyecto unitario de edificación del art. 2.5.4.1 y2.

En atención a lo expuesto y dado que la obra no es legalizable tal y como se encuentra en la actualidad, cumple estimar el recurso de apelación y confirmar los actos recurridos.

SEGUNDO.- De conformidad a lo dispuesto en el art. 139.2 de la LRJCA, al ser estimado en su totalidad el recurso de apelación no han de imponerse las costas del presente recurso.

FALLO

Estimar el presente recurso de apelación.

Revocar la sentencia apelada.

Confirmar los actos recurridos.

No hacer expresa imposición de las costas del presente recurso.

Así por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos, los Ilmos. Sres. Magistrados D. Juan Carlos Zapata Híjar, D. Jesús María Arias Juana, D^a Isabel Zarzuela Ballester y D. Juan José Carbonero Redondo de la Sección Primera de esta Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón.