

Expte. DII-1206/2003-10

S/R: 1.159.880/03 a.l.

**ILMO. SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
Plaza del Pilar, 18
50003 ZARAGOZA**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 17-11-2003 tuvo entrada en nuestra Institución escrito de queja, ampliado por otro presentado en fecha 18-11-2003.

SEGUNDO.- En el primero de los escritos citados se hacía alusión a que “ estamos teniendo muchos problemas con un vecino de la Comunidad, A... G..., ya que se ha apropiado de la terraza comunitaria, ya que entre otros problemas de convivencia, ha construido una chimenea de dimensiones 2'35 x 80 cms, ha construido radiadores en la terraza de su propiedad, que ha cerrado y construido una nueva habitación.

Solicito que se lleve a cabo una visita de inspección al piso ubicado en la escalera izda 8º 2ª, así como a la terraza comunitaria, para comparar si todos los elementos allí ubicados, cuentan con los permisos y autorizaciones necesarias”

En escrito adicional, presentado en fecha 18-11-2003, se solicitaba también una visita de inspección del inmueble ubicado en C/ Arzobispo Apaolaza 14-20, 7º 1ª, “ya que dicho vecino ha cubierto parte de la terraza, apropiándose de más metros sin permiso ni autorización alguna”.

TERCERO.- Admitido el expediente a trámite de mediación, y asignada su instrucción al Asesor D. Jesús D. López Martín, se realizaron las siguientes actuaciones :

1.- Mediante escrito de fecha 28-11-2003 (R.S. nº 9348, de 2-12-2003) se solicitó al Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza informe acerca del asunto planteado en la queja, y en concreto :

1.- Informe del Servicio de Intervención Urbanística acerca de los antecedentes obrantes en el mismo de licencias de obras concedidas en el inmueble sito en C/ Arzobispo Apaolaza nº 14-20, en los últimos cinco años.

2.- Informe del Servicio de Inspección Urbanística, previa comprobación en las viviendas 8º, 2ª y 7º, 2ª de la C/ Arzobispo Apaolaza 14-20, Esc. Izda., o si se ha realizado alguna obra o modificación que afecte a las viviendas o a terrazas, y si las mismas, en su caso, cuentan con la preceptiva licencia urbanística.

2.- En respuesta a dicha solicitud de información, en fecha 26-12-2003 se recibió informe del Servicio de Intervención Urbanística, de fecha 15-12-2003, poniendo de manifiesto :

“En relación con lo solicitado por el Justicia de Aragón, Expte. DII-1206/2003-10, en escrito de fecha 28 de noviembre de los corrientes, esta Unidad Jurídica informa lo siguiente :

Consultado el Sistema Informático de Control de Expedientes del Area de Urbanismo y Arquitectura del Ayuntamiento de Zaragoza, no consta solicitud alguna para licencia de obras en las terrazas del edificio sito en C/ Arzobispo Apaolaza nº 14-20.”

Y en fecha 28-01-2004 se recibió informe del Servicio de Inspección, Sección de Control de Obras, de fecha 21-01-2004, en el que se nos dice :

“Se ha realizado visita de inspección a los pisos de referencia, comprobándose que en 8-2ª se ha ampliado la vivienda unos 13 m2, obteniéndose una habitación más ocupando parte de la terraza de la propia vivienda.

Respecto al piso 7º-1ª, se nos ha aclarado por parte de la conserje de la finca que es este piso y no el 7º 2ª el que ha construido en la terraza de la cual tienen el uso y disfrute pero no la propiedad, un añadido de carpintería de aluminio acristalado con aislamiento a base de paneles térmicos.

Las dos obras se han realizado sin licencia y no son legalizables por cuanto superan la edificabilidad concedida al edificio.”

Recibido este Informe, comprobamos que, efectivamente, al solicitar la información municipal, se incurrió en el error de solicitar informe respecto al piso 7º 2ª, cuando la queja segunda se refería efectivamente al piso 7º 1ª.

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- En primer término, por imperativo de lo dispuesto en la vigente Ley 4/1985, reguladora del Justicia de Aragón, esta Institución no puede ni debe pronunciarse sobre las cuestiones civiles que puedan enfrentar a los vecinos propietarios integrantes de la Comunidad de Propietarios del inmueble sito en C/ Arzobispo Apaolaza nº 14-20, cuestiones que deben dilucidarse ante la jurisdicción ordinaria, como ya pusimos de manifiesto en nuestra comunicación a los presentadores de la queja, de fecha 28-11-2003 (R.S. nº 9349 y 9350, de 2-12-2003).

SEGUNDA.- Sin embargo, y desde el estricto ámbito de competencias jurídico-administrativas municipales, los Informes recibidos de los Servicios municipales de Intervención Urbanística, y de Inspección Urbanística, ponen de manifiesto que las obras a las que se aluden en los escritos de queja presentados se han ejecutado sin la preceptiva licencia municipal, y que, además, no son legalizables por cuanto superan la edificabilidad concedida al edificio.

A este respecto, el art. 197 de la vigente Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, establece que *“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”*.

Y el apartado a) del artículo 196, al que parece procedente remitirse, por tratarse las denunciadas de obras no legalizables (según nos ha informado el Servicio de Inspección), establece que *“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”*.

TERCERA.- Además, el art. 208 de la antes citada Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, dispone que *“con independencia de las sanciones personales, la Administración debe imponer las obligaciones de restaurar el orden urbanístico alterado, reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal e indemnizar los daños y perjuicios causados”*.

III.- RESOLUCION

Por todo lo anteriormente expuesto y en virtud de las facultades que me confiere la Ley 4/1985, de 27 de junio, Reguladora del Justicia de Aragón, me permito formularle la siguiente

SUGERENCIA

Que por el Servicio de Disciplina Urbanística del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza se incoe Expediente sancionador y de restauración de la legalidad urbanística vulnerada por los propietarios de las viviendas 7º 1ª, y 8º 2ª, escalera izda., en C/ Arzobispo Apaolaza 14-20, por las obras realizadas sin la preceptiva licencia urbanística, y con infracción de la normativa urbanística de aplicación, adoptando las resoluciones que en cada uno de los casos procedan, y notificando las mismas a los interesados, y a esta Institución, con ofrecimiento de los recursos procedentes.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comuniquen si acepta o no la Sugerencia formulada, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funde su negativa.

11 de Febrero de 2004

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE