

construcciones, instalaciones y obras, teniendo como base imponible el coste real y efectivo de la obra, excluidos impuestos, tasas, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público local relacionadas con dichas obras.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos, advirtiéndose que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la notificación de la presente resolución, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

No obstante, previamente podrá interponerse recurso de reposición, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, y artículo 52.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, en su redacción dada por la Ley 11/1999 de 21 de abril, todo ello sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquier acción o interponer recurso que estime pertinente.

Zaragoza, a 28 de febrero de 2011. — El gerente de Urbanismo, P.D.: El jefe del Servicio, Miguel Angel Abadía Iguacén.

Servicio de Inspección Urbanística de la Gerencia de Urbanismo

Núm. 3.785

Habiendo resultado fallido el intento de notificación personal a Jesús Ignacio Muñoz Martínez, por domicilio desconocido, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 58.1 y 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, por el presente se pone de manifiesto el contenido de la citación de fecha 28 de enero de 2011, emitida en expediente de “requerir” la ejecución de obras de condena de acometidas de agua y vertido en calle Salitrería, 4 (expte. 21.494/2011).

Con relación al expediente de referencia, se cita a Jesús Ignacio Muñoz Martínez para que comparezca en el Servicio de Inspección, Sección Jurídica de Conservación de Edificación (Centro Administrativo Seminario, vía Hispanidad, 20, primera planta, Gerencia de Urbanismo), en el plazo de diez días y en horario de 8:30 a 10:30, para darle vista del expediente administrativo y ponerle de manifiesto la obligación de ejecutar las obras de condena de acometidas de agua y vertido que como condición general se establecía en la licencia de derribo, todo ello de conformidad a lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Zaragoza, a 28 de enero de 2011. — La letrada-jefa de Sección, Blanca Izuel Gastón.

Servicio de Inspección Urbanística de la Gerencia de Urbanismo

Núm. 3.815

Habiendo resultado fallido el intento de notificación personal a Solieses, S.L., por domicilio desconocido, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 58.1 y 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, por el presente se pone de manifiesto el contenido del trámite de audiencia previa remitido al interesado con fecha 28 de enero de 2011, en expediente número 853.778/2010:

Con relación al expediente de referencia, se le cita para que comparezca en el Servicio de Inspección, Sección Jurídica de Conservación de la Edificación (vía Hispanidad, 20, C.A. Seminario, Gerencia de Urbanismo, 1.ª planta), en el plazo de diez días y en horario de 8:30 a 10:30, para darle vista del expediente administrativo, así como del informe técnico emitido con fecha 17 de enero de 2011 por el Servicio de Conservación de Infraestructuras, en el que se ratifican en la no ejecución de las condenas de acometidas de agua y vertido en calle Pensamiento, 31-33, al objeto de que formule cuantas alegaciones considere necesarias en defensa de sus intereses, todo ello con carácter previo a la adopción del acuerdo de incautación de la fianza constituida en garantía de la correcta ejecución de dichas obras, obligación implícita en la licencia de derribo otorgada en expediente número 675.370/2006 por el Consejo de Gerencia de 12 de septiembre de 2006.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Zaragoza, a 28 de enero de 2011. — La letrada-jefa de Sección, Blanca Izuel Gastón.

Servicio de Licencias Urbanísticas de la Gerencia de Urbanismo

Núm. 3.767

Habiendo resultado fallida la siguiente notificación a José Arbiol Latorre, con domicilio en avenida de Ramón Sainz de Varanda, 24, 3.ª D, efectuada con fechas 27 de enero de 2011 y 14 de febrero de 2011, referente a vivienda unifamiliar, con número de expediente 1.183.602/10 y emplazamiento en calle Polígono 172, parcela 101, camino de Pinseque, Garrapinillos.

INCUMPLIMIENTOS OBSERVADOS:

En relación con el expediente de referencia y a la vista de las actuaciones obrantes en el mismo, con carácter previo a elevar propuesta de desestimación, se de vista del informe emitido por la Jefatura del Servicio de Licencias Urbanísticas con fecha 26 de enero de 2011, que dice:

AL GERENTE DE URBANISMO

José Arbiol Latorre (NIF: 17.183.953-D) solicita licencia de legalización de vivienda unifamiliar en camino de Pinseque, 281, travesía, casa 21, correspondiente a la parcela 101 del polígono 172 de rústica, según proyecto de legalización visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón el 8 de septiembre de 2010.

I. ANTECEDENTES

En la parcela objeto del proyecto de legalización el coordinador general del Área de Urbanismo, Vivienda, Arquitectura y Medio Ambiente y gerente de Urbanismo resolvió en fecha 4 de septiembre de 2008 conceder a Manuel Relancio Pascual licencia urbanística y de apertura para nave agrícola en camino de Pinseque (Garrapinillos), polígono 172, parcela 101, según proyecto básico visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón el 28 de mayo de 2008 (exp. 632.007/2008).

En este expediente consta la acreditación de que el titular de la licencia era agricultor profesional.

Posteriormente, el Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo en sesión de 17 de febrero de 2009 concedió a José Arbiol Latorre licencia de obra para nave agrícola en la misma parcela, según proyecto básico y de ejecución visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón el 7 de noviembre de 2008 (exp. 1.261.847/2008). En este expediente se hacía referencia al anteriormente mencionado, pero no consta que se acreditara que el nuevo titular de la licencia tuviera la condición de agricultor profesional.

Tanto en una como en otra licencia se impuso la condición de que, en aplicación del artículo 6.1.4.3 de las normas urbanísticas del Plan General, la edificación proyectada se inscribiría en el Registro de la Propiedad como adscrita a la parcela en que se sitúa, que tendrá la consideración de indivisible.

II. HECHOS

Examinada la memoria del proyecto del nuevo proyecto de legalización se indica textualmente lo siguiente:

“En la parcela objeto del presente expediente de legalización se realizó un proyecto de nave para uso agrícola, expediente municipal 1.261.847/08, que obtuvo licencia de obras y se ejecutó según proyecto básico y de ejecución visado con fecha 7 de noviembre de 2008.

Una vez ejecutada y finalizada la obra de la nave agrícola, la propiedad ha realizado un exceso de obra no amparado en dicha licencia, consistente en la distribución interior de la nave para uso de vivienda y garaje, sin ajustarse a la licencia concedida.

Con fecha 25 de junio de 2010, y comunicado el pasado 9 de julio de 2010, el Servicio de Disciplina Urbanística de la Gerencia de Urbanismo de Zaragoza, requirió a la propiedad para que en el plazo de dos meses se solicitara licencia de construcción de edificación para uso de vivienda y garaje, al haberse excedido lo autorizado en la licencia concedida...”

El proyecto de legalización ha sido informado en sentido desfavorable por la Sección Técnica de Proyectos de Edificación en fecha 23 de noviembre de 2010 en los términos siguientes:

“A la vista del proyecto de legalización de vivienda unifamiliar en camino de Pinseque, barrio de Garrapinillos, con visado el 8 de septiembre de 2010, esta Sección Técnica informa:

El terreno donde se sitúa la vivienda es suelo no urbanizable especial protección del ecosistema agrario, protección de la Huerta Honda.

En aplicación de las normas del PGOU/07 y en concreto su artículo 6.1.19.7 y 8, la edificación permitida para viviendas aisladas no vinculadas a otros usos no superará los 300 metros cuadrados de superficie construida, considerándose incluidos en este límite los locales propiamente residenciales y cuantos locales o construcciones pudieran existir en la parcela destinados a otros usos complementarios.

Sobre cada parcela solo se podrá edificar una vivienda unifamiliar.

El proyecto presentado dispone de una superficie construida en planta baja de 403,40 metros cuadrados.

Por lo manifestado se remite a la Unidad Jurídica para que obre en consecuencia”.

En comparecencia de 10 de diciembre de 2010, el arquitecto redactor del proyecto de legalización solicita que se le indique si es posible una modificación en este expediente y que de momento solo se legalicen los 300 metros cuadrados, dejando el resto con la licencia anterior que ya tiene.

La Sección Técnica de Proyectos de Edificación, en fecha 24 de enero de 2011, se ratifica en su informe anteriormente transcrito.

II. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. — Clasificación del suelo en el que se actúa y régimen urbanístico aplicable.

La parcela para la que se solicita licencia está clasificada como suelo no urbanizable de protección del ecosistema productivo agrario, en la categoría sustantiva de protección de la Huerta Honda (SNU-EP-HH).

El régimen jurídico viene recogido en el capítulo sexto de las normas urbanísticas del Plan General. En concreto, el artículo 6.3.21 establece los usos permitidos, por el procedimiento de indicar cuáles están prohibidos o se admiten con limitaciones.

En concreto, el artículo 6.3.21 permite los usos de todos los grupos (1, 2, 3 y 4) definidos en el artículo 6.1.6, con las condiciones generales y de protección establecidas por estas normas, exclusión de todas las actividades no reguladas por ellas, y con las siguientes salvedades:

a) No se admiten las actividades extractivas (1c), salvo que se consideren usos tolerados.

b) De las actividades pertenecientes al grupo de actuaciones específicas de interés público (grupo 3 del art. 6.1.6; art. 6.1.12), en el suelo perteneciente al regadío tradicional no se permiten las actividades descritas en el epígrafe 3.b) del artículo 6.1.12 (industrias nocivas, insalubres o peligrosas; almacenamiento, vertido o tratamiento de desechos; industrias de carácter extractivo a pie de yacimiento...) y se prohíben los circuitos de motor (3c).

c) Se tendrá en cuenta la unidad mínima de cultivo aplicable en cada caso y las condiciones de parcela de estas normas según pertenezcan los terrenos al secano o al regadío tradicional.

El uso del grupo 4 es el de vivienda unifamiliar. En concreto, los artículos 6.1.13 y siguientes distinguen entre la vivienda rural tradicional, la vivienda familiar asociada a un uso permitido agrícola, de interés público general o específico y la vivienda familiar aislada.

El artículo 6.1.15 de las normas urbanísticas del PGOU, cuando regula el uso de vivienda familiar aislada (4.c), dice:

“1. Al amparo de lo dispuesto en el artículo 23 c) de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, el Ayuntamiento podrá autorizar la construcción o el acondicionamiento de edificios destinados al uso de vivienda familiar aislada en las situaciones que se indican en estas normas, cuando carezcan de vinculación a un uso autorizable de los regulados en los artículos precedentes.

2. La parcela tendrá la dimensión mínima indicada en el apartado 3.º del artículo 6.1.4 de estas normas, debiendo quedar su superficie íntegramente adscrita a la vivienda, sin que pueda formar parte de parcelas destinadas a otros usos autorizados ni contener más edificación que la permitida en estas normas para esta modalidad de vivienda. Los terrenos deberán tener configuración regular y adecuada a su finalidad. La parte no edificada podrá destinarse a usos agrarios o, en su defecto, a la plantación de arbolado.

3. A los efectos de la aplicación de este artículo y de los dos anteriores, y conforme a lo expresado en el artículo 2.7.3 de estas normas, se considerará vivienda cualquier receptáculo susceptible de utilización como morada familiar o individual o efectivamente utilizado como tal, con independencia de que su utilización sea estacionaria, o de que se trate de construcciones prefabricadas, desmontables o móviles, o de que no satisfagan los programas y calidades considerados como mínimos por estas normas y por la regulación sectorial aplicable”.

De esta regulación se desprende que debe tramitarse al amparo de lo dispuesto en el artículo 23.c) de la Ley 5/1999. Dado que esta ley fue derogada por la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, habrá que tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 30.2 de este texto legal. Para que pueda concederse licencia directa, este artículo exige varios requisitos:

—Que el Plan General lo autorice expresamente.

—Solo puede autorizarse en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, conforme al concepto de este establecido en el artículo 246.2.

—Solo se admite una sola vivienda por parcela.

—La edificación no puede rebasar los 300 metros cuadrados de superficie construida.

—Las parcelas tienen que tener un mínimo de 10.000 metros cuadrados de superficie y deben quedar adscritas a la edificación, manteniéndose el uso agrario de las mismas o, en su defecto, con plantación de arbolado con sujeción a los planes y directrices sobre arbolado vigentes.

El PGOU vigente, tal y como hemos indicado más arriba, reconoce la posibilidad de conceder licencia directa para vivienda unifamiliar, pero con determinadas limitaciones, que son similares a las que establece la Ley 3/2009.

Respecto de la condición de la parcela, el artículo 6.1.4 de las normas urbanísticas del Plan General prevé que la parcela mínima en suelo calificado como regadío es de 4.000 metros cuadrados y 25.000 metros cuadrados en secano, añadiendo que para la aplicación de esta norma se deslindará el suelo de secano y el regadío conforme a la calificación en categorías sustantivas contenida en los planos del Plan General, considerando en cualquier caso incluidos en el concepto de regadío los suelos no urbanizables especiales de protección de la agricultura en... Huerta Honda... Añade el apartado 3 del artículo 6.1.4 que “salvo que se impongan condiciones más restrictivas en planes de ordenación de los recursos naturales o instrumentos de ordenación que ostenten esa facultad, las edificaciones que permitan estas normas tendrán afectada una parcela de terreno de 10.000 metros cuadrados de superficie mínima en regadío y 25.000 metros cuadrados en secano. En ningún caso se permitirá la segregación de parcelas de superficie inferior con fines de edificación”. En el presente caso, según la certificación catastral descriptiva y gráfica de bienes inmuebles rústicos aportada en el expediente antecedente 632.007/2008, la superficie de la parcela 101 del polígono 172 es de 19.329 metros cuadrados.

En el presente caso, el requisito que no se cumple es el de la superficie construida de la edificación, que para vivienda unifamiliar, con independencia de la superficie de la parcela, es de 300 metros cuadrados, y no la limitación

que indica el proyecto de legalización de 1 metros cuadrados por cada 10 metros cuadrados de parcela, porque el artículo 6.1.18, apartado 5, de las normas urbanísticas del PGOU dice que “salvo las determinaciones especiales que estas normas establecen para supuestos concretos, la superficie construida se limita con carácter general a 1 metro cuadrado por cada 10 metros cuadrados de parcela”. Así pues, hay que estar a lo que con carácter específico indica el artículo 6.1.19, apartado 8, del PGOU:

“8. Las viviendas aisladas no vinculadas a otros usos referidas en el artículo 6.1.4 de estas normas no superarán 300 metros cuadrados de superficie construida, considerándose incluidos en este límite los locales propiamente residenciales y cuantos otros locales o construcciones pudieran existir en la parcela destinados a otros usos complementarios, tales como las actividades agropecuarias familiares o domésticas, o de mantenimiento de la parcela. Consecuentemente, en parcelas afectadas por este uso no podrá edificarse una superficie construida superior a 0,30 metros cuadrados por cada 10 metros cuadrados de parcela en suelo de regadío, o a 0,12 metros cuadrados por cada 10 metros cuadrados de parcela en suelo de secano.

Sobre cada parcela solo podrá edificarse una vivienda unifamiliar, con independencia del tamaño de aquella; la adscripción de la edificación a la parcela se inscribirá en el Registro de la Propiedad, a los efectos de impedir la división o segregación posterior de la parcela”.

Del examen de los antecedentes se desprende que la superficie construida de la nave agrícola era de 403,40 metros cuadrados, y que, posteriormente, esa nave agrícola diáfana se distribuyó interiormente para su destino a vivienda. Este nuevo uso es el que pretende legalizarse.

Pues bien, la edificación tal cual aparece en el proyecto de legalización no es legalizable por varias razones. La primera y principal que el uso de vivienda unifamiliar no vinculada a otros usos autorizados se admite únicamente con el límite de 300 metros cuadrados, límite en el que se incluyen también a efectos de cómputo no solo la parte de uso residencial sino también los locales destinados a usos complementarios. Por esta razón, no es posible acceder a lo solicitado en la comparecencia de 10 de diciembre de 2010 de legalizar únicamente la parte de la edificación que suponga 300 metros cuadrados, y el resto dejarlo para una posterior legalización o con la licencia concedida.

Se recuerda que respecto de la parte correspondiente a nave agrícola no se justifica la condición de agricultor profesional del titular de la licencia.

Por lo tanto, la construcción ejecutada sin respetar las condiciones de la licencia otorgada no es legalizable. El Ayuntamiento no puede legalizar una construcción ejecutada sin licencia que incumple la normativa del Plan General.

Finalmente, se recuerda que, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 265 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, si las obras ejecutadas sin licencia no son legalizables, procederá la demolición, sin perjuicio de que esta circunstancia debe adoptarse en el oportuno procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística.

Por todo ello, procede dar traslado de este informe y del informe de la Sección Técnica de Proyectos de Edificación de 24 de enero de 2011, concediendo al interesado audiencia previa a la desestimación de la licencia de legalización, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Así como del informe emitido por la Unidad Técnica de Proyectos de Edificación con fecha 24 de enero de 2011 (que se remite al anteriormente emitido el 23 de noviembre de 2010), que dice:

A la vista del proyecto de legalización de vivienda unifamiliar en camino de Pinseque, barrio de Garrapinillos, con visado 8 de septiembre de 2010, esta Sección Técnica informa:

El terreno donde se sitúa la vivienda es suelo no urbanizable especial protección del ecosistema agrario protección de la Huerta Honda.

En aplicación de las normas del PGOU/07, y en concreto su artículo 6.1.19.7 y 8, la edificación permitida para viviendas aisladas no vinculadas a otros usos no superará los 300 metros cuadrados de superficie construida, considerándose incluidas en este límite los locales propiamente residenciales y cuantos locales o construcciones pudieran existir en la parcela destinados a otros uso complementarios.

Sobre cada parcela solo se podrá edificar una vivienda unifamiliar.

El proyecto presentado dispone de una superficie construida en planta baja de 403,40 metros cuadrados.

El informe de la Sección Técnica de fecha 24 de enero de 2011 se ratifica en su informe de fecha 23 de noviembre de 2010.

Habiéndose comprobado que la solicitud instada por usted en el expediente referenciado incumple la normativa que le resulta de aplicación, se le requiere subsane los incumplimientos que a continuación se indican, para que en el plazo máximo de quince días hábiles improrrogables, a partir del siguiente de la recepción de la presente notificación, aporte o alegue lo que estime procedente.

En caso de no subsanar lo reseñado en dicho plazo se procederá a elevar al órgano municipal competente propuesta de desestimación, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Sirva la presente de publicación en el BOPZ de notificación al interesado.

Zaragoza, a 4 de marzo de 2011. — La jefa del Servicio de Licencias Urbanísticas, María Josefa Aguado Orta.