

---

**JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 1 DE ZARAGOZA**  
**Procedimiento ordinario nº 151 /2006. Sentencia nº 25 (31-01 -2008)**

---

**TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA**

LICENCIA DE OBRAS. CONSTRUCCION DE NAVE.

Conformidad o no con el Planeamiento.

Condiciones de posición y aprovechamiento.

El solar carece de edificabilidad.

Obra no legalizable.

---

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D. Juan Carlos Zapata Híjar

En Zaragoza a 31 de enero de 2008, habiendo visto los presentes Autos el Ilmo. Sr. D. Juan Carlos Zapata Híjar, Magistrado-Juez, con destino en el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Zaragoza.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.- Partes del recurso:**

Recurrente “Comunidad de Propietarios de la Calle Burgos de Casetas” representada por el Procurador D. F.M.G. y defendido por el Letrado D. F.G.C.

Demandado el Ayuntamiento de Zaragoza representado por la Procuradora D<sup>a</sup> N.C.A. y defendido por el Letrado D. J.M.M.

Codemandado “V.N.I., S.L.” representados por el Procurador D. C.R.R. y defendida por el Letrado D. J.N.C.

**SEGUNDO.- Actuación recurrida:**

Resolución del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo de 7 de febrero de 2006 por la que se concede a la codemandada licencia de actividad clasificada para la actividad de garaje de 30 plazas en C/ Burgos del Barrio de Casetas, así como licencia de obras para la construcción del garaje y nave sin uso constando el edificio de 760,30 m<sup>2</sup> para sótano y 351 m<sup>2</sup> para planta baja (exp. 208.297/05 y 1.237.784/05).

**TERCERO.- Procedimiento:**

Interposición del recurso el 4 de abril de 2006. Demanda el 10 de noviembre de 2006.

Contestación a la demanda el 27 de diciembre de 2006 y 5 de febrero de 2007.

Apertura del proceso a prueba el 7 de febrero de 2007, practicándose por la demandante pericial del Arquitecto D. J.M. y por la codemandada testifical del Arquitecto proyectista D. A.M.O.

Conclusiones de la parte actora el 5 de octubre de 2007.

Conclusiones de la Administración demandada el 24 y 31 de octubre de 2007.

Concluso para Sentencia el 5 de noviembre de 2007.

**CUARTO.- Cuantía:** Indeterminada.

**QUINTO.- Pretensiones de la parte recurrente:**

1. Estimación de la demanda y Nulidad de la licencia de obras concedida.  
2. Se ordene la demolición de la construcción que exceda de las condiciones de posición y de aprovechamiento determinadas por la envolvente de la edificación anterior tal y como viene contemplado en el plano de ordenación del PGOU de 1986, hoja C/.

3. Imposición de costas a la Administración demandada.

**Resumen de los motivos de impugnación del acto recurrido.**

a) La Comunidad de propietarios recurrente es colindante con el solar donde se ha proyectado el garaje y la nave sin uso objeto de este pleito. Se trata de un

edificio que viene a sustituir a otro preexistente que era una nave serrería.

b) El edificio (que no el garaje o sótano, sobre el que ninguna contienda se plantea) se sitúa en zona A-2 (parcelas edificadas grado 3) y le es de aplicación el art. 4.2.5.2.2 del PGOU de 2001, cuando indica “las condiciones de posición y de aprovechamiento quedan determinadas por la envolvente de la edificación existente, con exclusión de ampliaciones realizadas sin la pertinente licencia urbanística”. Por ello entiende la Comunidad recurrente que debe someterse a las condiciones de linderos, altura y superficie de anterior edificio que en este no se respetan.

#### **SEXTO.- Pretensiones de la Administración demandada y de la codemandada:**

Desestimación de la demanda y confirmación del acto recurrido.

#### **Resumen de los motivos de oposición al recurso.**

Para la Administración y para la licenciataria, ha cumplido con la distancia a linderos, altura y superficie del anterior edificio.

### **FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

**PRIMERO.-** La cuestión que aquí se plantea es determinar si la licencia de obras concedida para la construcción de una nave (sin uso, en lo que aquí se conoce) de 351 m<sup>2</sup> es o no conforme a planeamiento. En este pleito no se cuestiona ni la licencia de obras del garaje de 30 plazas, ni la licencia de actividad del mismo.

Es importante comenzar indicando que el solar se encuentra clasificado como zona A-2 edificación en ordenación abierta semiintensiva con bloques de vivienda colectiva. Esta ordenación admite tres grados, 1 y 2 en solares sin edificar y grado 3 solares ya edificados antes de la vigencia del Plan (art. 4.2.4).

Las condiciones de posición y aprovechamiento -ya se ha indicado- quedan determinadas por la envolvente de la edificación existente, con exclusión de ampliaciones realizadas sin la pertinente licencia urbanística.

Pues bien cabe indicar que se trata de solares ya edificados -con carácter previo al Plan- en los que se garantiza que la superficie y altura aprovechable, tiene que ser la misma que tenía el edificio existente. Pero con evidencia estamos ante edificios que tenían con anterioridad licencia urbanística, aunque fuese cumpliendo con previsiones de anteriores planeamientos y pudiendo no cumplir todas las previsiones actuales de la zona A-2 donde ahora se clasifican. Si interpretásemos el precepto aludido y las posibilidades edificatorias en el sentido que se deduce de la concesión de la licencia y en el que incluso se asume por demanda, pudiera darse el caso -ante el supuesto presente en que se sustituye un edificio por otro- de que pudiéramos estar en presencia de un edificio fuera de ordenación que se consolida y se sustituye por otro nuevo con vulneración de lo dispuesto en el art. 70.2 de la Ley Urbanística de Aragón.

La regulación prevista en el art. 4.2.5.2.2 está regulando edificios con licencia anterior al planeamiento vigente, de lo contrario no podríamos sustituir un edificio por otro, que mantuviese la misma superficie construida y la misma altura debajo de su anterior envolvente. Así se sostiene con claridad en el criterio interpretativo de los arts. 1.3.7 y 4.2.5 del PGOU de 24 de julio de 2006 aportada con la pericial del Arquitecto Sr. M. En ese criterio interpretativo se sostiene que es posible en esta ordenación A2 grado 3, sustituir un edificio por otro -si no está clasificado- “siempre que la altura y la edificabilidad del edificio existente, derivase de una licencia urbanística”, pues esta norma no pretende el mantenimiento de edificio fuera de ordenación, sino la recepción de planes anteriores de ordenación abierta que atribuyeron a suelos residenciales aprovechamientos diferentes a los que se asigna ahora a las zonas A-2 grado 1 y A-2 grado 2, sin calificarles como PR.

En este caso y por informe de 22 de abril de 2005 se detectó como deficiencia el no haber aportado licencia urbanística de las edificaciones existentes (folio 53). En el mismo sentido el informe de 16 de diciembre de 2005 (folio 70) en el que solicita la licencia preexistente. Sin embargo y sin haber presentado licencia alguna, y tras comparecencia se informa favorablemente al considerar que todos los edificios son preexistentes al Plan de 1986.

Sin embargo y como ya se ha dicho y para sustituir un edificio por otro en la

indicada zona, -distinto sería que se rehabilitase- es preciso que el edificio anterior tuviese licencia urbanística.

En este caso no se ha acreditado la existencia de licencia anterior, no consta ninguna en el expediente y tampoco ha sido aportada por la codemandada. En el requerimiento efectuado se contesta que la única licencia concedida es la que es objeto de este pleito. De todo lo anteriormente razonado se deduce que el solar carece de edificabilidad y no debió concederse la licencia, como acertadamente sostiene el perito Sr. M. en su informe pericial.

Con ello se ha de estimar el recurso anulando la licencia objeto del pleito y obligando a instar el restablecimiento de la legalidad urbanística tal y como se solicita, al tratarse de una obra no legalizable.

**SEGUNDO.-** Aunque el edificio anterior tuviese licencia y por tanto pudiese concederse licencia de sustitución del mismo (art. 1.3.7 y 4.2.5) es evidente como se deduce del Criterio de Interpretación ya visto y de las Periciales de los Sres. L. y M. que no se ha cumplido ninguna de las prescripciones exigidas en demanda.

No cumple distancia a linderos con el edificio de la Comunidad recurrente. Al tratarse de nueva edificación debe existir una distancia con el edificio colindante de 8,71 m.(art. 4.2.2).

La altura del edificio anterior era en la mejor de las estimaciones de 3,60 metros (pag. 17 del informe del Sr. L.) y el que ha sido construido tiene 4,80 metros por lo que vulnera la obligatoriedad de no superar la envolvente.

La superficie de la nave anterior en el caso más favorable y constatado en la hoja del PGOU de 2010 era de 196,18 m<sup>2</sup> (pag. 12 del informe del Sr. L.) en todo caso inferior a la superficie concedida.

Motivos todos ellos que igualmente conducirían a la estimación del recurso.

**TERCERO.-** De conformidad a lo dispuesto en el art. 139.1 de la LRJCA, no se infieren méritos para hacer expresa imposición de las costas causadas.

## FALLO

Estimar el presente recurso nº 151/2006, interpuesto por el Procurador D. F.M.G. en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la C/ Burgos del Barrio de Casetas y en consecuencia:

**PRIMERO.-** Declarar no ser conforme a Derecho la licencia de obras objeto del recurso, para la construcción de una nave de 351 m<sup>2</sup> que en ese particular se anula.

**SEGUNDO.-** Condenar al Ayuntamiento a que incoe y resuelva el correspondiente expediente de restablecimiento de legalidad urbanística en relación a la obra aquí declarada ilegal.

**TERCERO.-** No hacer expresa imposición de las costas del presente recurso.

Contra esta Sentencia cabe interponer recurso de apelación (art. 81 de la LRJCA) ante este Juzgado dentro de los quince días siguientes a su notificación, por escrito que deberá reunir los requisitos establecidos en el art. 85 de la Ley.

Así por esta Sentencia, lo pronuncia, manda y firma, el Ilmo. Sr. D. Juan Carlos Zapata Híjar, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Zaragoza.