
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 3 DE ZARAGOZA
Procedimiento ordinario nº 373/2002-BP. Sentencia nº 91 (24-02-2004)

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS. DENEGACIÓN. CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE VIVIENDAS Y LOCALES.

Aplicación de las Ordenanzas Generales de Edificación.

Reconocimiento de la situación jurídica individualizada del derecho a obtener la licencia de obras.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. José Alfonso Tello Abadía

En la ciudad de Zaragoza, a veinticuatro de febrero de dos mil cuatro.

Vistos por mí, D. José Alfonso Tello Abadía, Magistrado-Juez del Juzgado Contencioso Administrativo nº 3 de los de Zaragoza, los presentes autos de procedimiento ordinario nº 373/02, seguidos a instancia de F.A., S.L. representado por la Procuradora D^a M.N.J., contra AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora D^a N.C.A. y asistido del Abogado D. F.R.T., contra el acuerdo desestimando la solicitud de la licencia municipal de obras para la construcción de edificio de viviendas y local en c/ Prudencio, resultan los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 19-12-02 fue turnado a este Juzgado procedente del Juzgado Decano de los de esta ciudad, escrito interponiendo recurso contencioso-administrativo contra la resolución arriba indicada. Mediante proveído de fecha 23-12-02, se tuvo por interpuesto dicho recurso y se reclamó el expediente administrativo a la Administración demandada.

Recibido con fecha 28-01-03, se dio traslado a la demandante que con fecha 24-02-03 presentó demanda.

Mediante resolución de 26-02-03 se tuvo por evacuado el trámite y se dio traslado a la defensa de la Administración para que contestase la demanda, evacuando dicho trámite mediante escrito presentado a 18-3-03. Mediante auto de fecha 19-03-03 se fijó la cuantía del presente procedimiento y se abrió el recurso a prueba, practicándose las admitidas a las partes con el resultado que obra en autos.

Con fecha 17-10-03 se declaró concluso el periodo probatorio y mediante resolución de 10-11-03 quedó el recurso para sentencia.

SEGUNDO.- En la tramitación de este recurso se han observado los trámites y prescripciones legales.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- La cuestión planteada en el presente recurso contencioso administrativo, tal y como de manera acertada señala la entidad demandante en su escrito de demanda, se trata de una cuestión jurídica: la interpretación que deba hacerse del art. 5.4.2.1.5 de las Ordenanzas Generales de Edificación del Ayuntamiento de Zaragoza, conforme al cual para las escaleras de uso común señala: "Ventilación e iluminación exterior con tantos huecos como plantas, excepto la planta baja cuando sea comercial, con superficie mínima de la anchura necesaria de escalera 1m. Las escaleras que no cumplan estas condiciones será preciso asegurar: a) Una buena iluminación artificial (50 lux); b) Ventilación por medio de chimeneas de ventilación como se especifica en el punto 5.4.8.2, con un mínimo de un colector por cada 15 m. de superficie o fracción, medido en planta."

El debate se plantea en los siguientes términos, mientras que la demandante entiende que la norma que se acaba de transcribir si bien parte de que con carácter

general las escaleras deben tener ventilación e iluminación natural, es posible que como excepción, y con determinadas condiciones puedan diseñarse escaleras “ciegas” que no dispongan de iluminación y ventilación natural y tanto una como otra sea artificial. Por el contrario la tesis municipal es contraria a dicha interpretación y más concretamente a la posibilidad excepcional que plantea la demandante y entiende que debe estarse al criterio finalista perseguido por la norma que no es otro que dotar de medidas higiénicas a las escaleras en todas aquellas plantas en las que sea posible, y ante la existencia de la excepción en el último inciso del art. 5.4.2.1.5 de la Ordenanzas, señala que debe interpretarse en el sentido de que ha de referirse exclusivamente a “tramos de escalera que no tengan comunicación directa al exterior, tales como planta baja comercial y planta sótano, y no a la totalidad de la escalera en toda la altura del edificio” a continuación se apoyaba dicha interpretación en la que de forma conjunta debía hacerse con el art. 3.7.1. de las mismas Ordenanzas sobre anchura de patios para escaleras, y señala que en otro caso carecería de sentido dicha previsión, y diversos antecedentes normativos: Ordenanzas Municipales de Edificación de 1939; Orden del Ministerio de Gobernación de 29/02/1944 sobre condiciones higiénicas mínimas de las viviendas; Ordenanza nº 19 de Viviendas de Protección Oficial aprobada por Orden Ministerial de 29/05/1969 y un informe elaborado por la Delegación Provincial de Zaragoza del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de marzo de 1979. Se indicaba que en las tres normas citadas se exigía la existencia de ventilación e iluminación directa.

Pues bien así las cosas puede comenzarse diciendo que a la normativa que se cita en el informe obrante al folio 76 del expediente administrativo y que luego hace suya la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Zaragoza en la resolución que ahora se impugna, puede añadirse también el art. 53 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza, que señala: “Las escaleras se dispondrán siempre con iluminación y ventilación directas en fachada o cubierta,” de manera que también exige la existencia de ventilación e iluminación directa y estaría en consonancia con la normativa que se cita más arriba. Pero sin embargo la normativa que debe aplicarse en el presente caso, y que ya se ha transcrito más arriba, partiendo de la exigencia de ventilación e iluminación natural prevé otras posibilidades que no consta se prevean en los otros supuestos citados.

Las Ordenanzas Generales de Edificación, no limitan la posibilidad de ventilación e iluminación exclusivamente a la natural, sino que prevén tanto una como otra de forma distinta.

SEGUNDO.- Se trata de una regla hermenéutica que no admite discusión la que plantea que las excepciones no puede ser objeto de interpretación extensiva, de manera que sólo tendrán la consideración de excepcional aquellos supuestos previstos expresamente en la norma, y los que no lo hayan sido deberán estar a la norma general de que se trate. Ya se ha señalado más arriba, que la norma general prevista por las Ordenanzas Generales de Edificación es la ventilación e iluminación natural, pero prevén unas determinadas excepciones a dicha norma general, y lo cierto es que el redactor de la norma a la hora de regular los criterios excepcionales no introdujo las restricciones que pretende el Ayuntamiento, no se limita la posibilidad de que no haya ventilación en unos determinados tramos de escaleras, sino que de forma genérica dice “Las escaleras que no cumplan estas condiciones...”, no se está refiriendo a tramos de escaleras, sino a la escalera en su conjunto, si hubiera querido referirse a dicha limitación hubiera debido preverse de manera expresa, además no solo no prevé esa posibilidad, sino que tampoco determina qué tramos pueden ser, porque nada se dice que puedan ser las zonas que señala la Administración (planta comercial o sótano) u otras diferentes, tampoco dice la norma cuantos tramos “ciegos” pueda haber, o qué porcentaje en el conjunto de la escalera, nada de esto se prevé ni se regula. Es más el redactor de la norma si hubiera querido introducir alguna limitación hubiera podido hacerlo, y no puede justificarse que no lo ha hecho por olvido, es más, a la hora de regular la ventilación por medio de chimeneas, tras remitirse en cuanto a las condiciones técnicas a lo que dispone en el art. 5.4.7.8.2 de las ordenanzas establece una limitación específica, cuando señala:

“con un mínimo de un colector por cada 15 m. de superficie o fracción, medido en planta.” De manera que si hubiera querido introducir alguna limitación, como número de plantas en la que era posible este tipo de ventilación, número de colectores que como máximo podían colocarse u otra, hubiera podido hacerlo y sin embargo, no lo hizo. Esto no puede interpretarse de otra forma a como lo hace la actora: que no existen limitaciones y que por tanto puede referirse la totalidad de la escalera.

Es más, el propio Ayuntamiento lo ha entendido así en un supuesto similar, expediente nº 31.857.548/98, relativo a un edificio de viviendas sito en la calle General Ricardos de esta Ciudad de Zaragoza, en cuyo proyecto se preveía y se admitió por el Ayuntamiento un supuesto de iluminación artificial y ventilación por chimeneas, tal y como sucede en el caso que nos ocupa, sin que el hecho de que existiesen otros huecos de ventilación desvirtúe la identidad del supuesto, pues no consta que dichos huecos tuvieran la condición de patios en los términos del art. 3.7.1 de la Ordenanzas Generales de Edificación.

En definitiva, partiendo de que la norma general exige ventilación e iluminación natural con unas determinadas condiciones, la propia normativa prevé la posibilidad e que existan iluminación artificial y ventilación por chimeneas, sin que exista elemento alguno que permita limitar dicha posibilidad a solo concretos tramo de escaleras y si no a la totalidad de la escalera. Si se quiere limitar esta última posibilidad de preverse expresamente excluyendo la aplicación a la totalidad de la escalera, o limitándola a unas determinadas plantas, pero mientras no se haga así debe entenderse que la excepción se refiere a la totalidad de la escalera. Procediendo en consecuencia la estimación del recurso, por ser la actuación administrativa contraria al ordenamiento jurídico y reconocer al propio tiempo la situación jurídica individualizada en la forma reclamada por la actora.

TERCERO.- No se aprecian motivos que justifiquen la imposición de costas procesales a ninguna de las partes.

Vistos los preceptos legales citados y los demás de general y pertinente aplicación.

FALLO

PRIMERO.- Estimar el recurso contencioso administrativo interpuesto por F.A., S.L. contra la resolución de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 8/11/2002 por la que se desestimaba la solicitud de licencia municipal de obras para la construcción de edificio de viviendas y local en calle Prudencio de Zaragoza.

SEGUNDO.- Anular la mencionada resolución, dejándola sin efecto por ser contraria al ordenamiento jurídico.

TERCERO.- Reconocer como situación jurídica individualizada el derecho de la recurrente a la obtención de la licencia solicitada.

CUARTO.- No imponer las costas procesales a ninguna de las partes.

Así por esta mi sentencia contra la que puede interponerse recurso de apelación ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón en el término de quince días siguientes a su notificación lo pronuncio, mando y firmo.