

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

LICENCIA URBANÍSTICA Y DE APERTURA. DENEGACIÓN. LOCAL.

Calificación del local como semisótano y no como planta baja a efectos del PGOU.

Uso no permitido.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. José Alfonso Tello Abadía

En la ciudad de Zaragoza, a treinta y uno de Marzo de dos mil ocho.

Vistos por mí, D José Alfonso Tello Abadía, Magistrado-Juez el Juzgado Contencioso Administrativo n° 3 de los de Zaragoza los presentes Autos de procedimiento ordinario n° 63/07, seguidos a instancia de la mercantil A.W.,S.L., representada por el Procurador Sr. J.J., y defendida por el Letrado Sr. P.E., contra la resolución del Vicepresidente del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 16/11/2006 por la que denegaba a la entidad demandante la solicitud de licencia de obras y acondicionamiento y apertura para local sito en la calle Fray Luis Amigo planta baja local destinado a uso no lucrativo. El AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora Sra. C.A. y defendido por el Letrado Sr. R.T., resultan los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 2-02-07 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 19-02-07, se tuvo por interpuesto dicho recurso y se reclamó el expediente administrativo a la Administración demandada. Recibido con fecha 20-03-07, se dio traslado a la demandante que con fecha 25-04-07 presentó demanda, en la que se terminaba interesando la estimación del recurso y la declaración de nulidad de la resolución administrativa.

Mediante resolución de 26-04-07 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 29-05-07, oponiéndose a las pretensiones del actor y solicitando una Sentencia por la que se desestime el recurso contencioso administrativo planteado. Mediante Auto de fecha 30-05-07 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 13-09-07 se declaró concluso el periodo probatorio y acordado el trámite de conclusiones las partes presentaron sus respectivos escritos, mediante resolución de 22-10-07 quedó el recurso para Sentencia.

SEGUNDO.- En la tramitación de este recurso se han observado los trámites y prescripciones legales, a excepción del término para dictar Sentencia y su cuantía es indeterminada.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- Se refiere este recurso contencioso administrativo a la impugnación formulada contra la resolución del Vicepresidente del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 16/11/2006 por la que denegaba a la entidad demandante la solicitud de licencia de obras y acondicionamiento y apertura para local sito en la calle Fray Luis Amigo planta baja local destinado a uso no lucrativo. Mantiene la mercantil demandante que, en realidad, el local estaría situado en planta baja según lo dispuesto en el art. 2. 2.5 del PGOU de Zaragoza, con fundamento en un informe pericial que aportaba.

Decía el informe pericial que se trataba de una planta baja porque el suelo de la planta estaba al mismo nivel del pavimento del patio o espacio interior por el que ventila, y hacía el perito una serie de consideraciones a continuación, que eran esencialmente de carácter jurídico y no técnico como hubiera sido propio de un informe de índole pericial.

No puede compartirse la interpretación que ofrece la demanda con apoyo en el informe pericial, pues el art. 2.2.25 dice que “Se entiende por planta baja la considerada como primera sobre la rasante a efectos de la medición de altura, de acuerdo con los criterios establecidos en los párrafos siguientes. A) Tipos de edificación con fachada alineada al vial salvo que en las normas particulares de una zona se indiquen condiciones más restrictivas, el piso de la planta baja deberá situarse a cotas comprendidas entre 1,50 metros por encima o 0,60 metros por debajo de la rasante de la acera, medida conforme a los criterios expuestos en el artículo 2. 2. 21 de estas normas”. Pues bien, lo determinante será la rasante y no como pretende la parte el pavimento del patio que pueda existir, y la rasante conforme señala el art. 2. 2. 21 es la de la acera, no la del patio.

Pero debe tenerse en cuenta que es de aplicación lo dispuesto en el art. 4. 3. 22 Zona C, grado 2: Conservación de las características tipológicas y ambientales: Paseo de Ruiseñores en el que se indica como altura máxima “dos plantas (B+ 1) y 7 metros, medidos desde la rasante final del terreno (una vez terminadas las obras) en la línea de fachada, hasta la cara interior del forjado de la última planta.” Esta norma específica insiste en la misma forma de medir, deberá hacerse desde la rasante existente en la línea de fachada y no en la línea interior como pretende el actor.

Si se atiende al plano de sección que se incorporó al informe pericial se comprueba que existen dos plantas, y que según las cotas que se señalan en el plano, la cara inferior del forjado de la planta baja se encuentra a 1,32 metros de lo que se representa en el plano como la rasante final del terreno en la línea de fachada (a la izquierda del plano) planta baja, es decir, dentro de los límites que como hemos visto señala el art. 2.2.25 para la planta baja.

En definitiva, la situación del local a efectos urbanísticos, no es de planta baja.

SEGUNDO.- Debe considerarse a continuación si se trata de sótano o de semisótano. El art. 2.2.28 denomina plantas de sótano “todas las situadas por debajo de la planta definida como baja, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.25”. Mientras que serían planta de semisótano aquellas en las que el nivel superior del forjado acabado de la planta baja se eleve 0,90 metros o más con respecto a la rasante de la acera. Esto, como se ha visto más arriba, permitía calificar el local de la demandante como una planta de semisótano pues el nivel superior se eleva más de los 0,90 metros requeridos. Pero deberá acudirse a las normas de la zona específica por si establece diferencias en las condiciones de aprovechamiento.

Pues bien, el art. 4.3.22.2.c) dice: “La edificación situada por debajo de dicha cota tendrá carácter de sótano a efectos de las condiciones de uso”. Es decir, la normativa específica no distingue entre sótano y semisótano y la edificación existente bajo la línea de fachada tiene la consideración de sótano.

Por otro lado, el art. 4.3.22.6 señala las condiciones de uso, que en edificios de vivienda colectiva como el que nos ocupa se aplica las de la zona A-3, previstas en el art. 4.2.9.2.D) que sólo permite usos recreativos “Siempre que cuenten con acceso independiente desde la calle, en plantas de sótano, semisótano y baja”. Lo que no sucede en el presente caso, pues no consta que disponga de ese acceso desde la calle. Tampoco sería de aplicación la excepción que el precepto prevé en el párrafo siguiente, pues requeriría que el sótano formase parte de un local del mismo uso en la planta baja, lo que tampoco consta suceda.

En definitiva, se trata de un uso no permitido por lo que no puede sino concluirse que la desestimación de la licencia está ajustada al ordenamiento jurídico.

Tampoco puede considerarse la obtención de la licencia por silencio positivo al impedirlo el art. 176 de la Ley 5/1999, al no ser la pretensión conforme al planeamiento tal y como ha tenido ocasión de exponerse.

TERCERO.- No se aprecian motivos que justifiquen la imposición de costas procesales a ninguna de las partes por no apreciarse temeridad o mala fe en sus respectivas posturas en los términos del art. 139 de la LJCA.

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

FALLO

PRIMERO.- Desestimar el recurso contencioso administrativo interpuesto por A.W.,S.L., contra la resolución del Vicepresidente del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 16/11/2006 por la que denegaba a la entidad demandante la solicitud de licencia de obras y acondicionamiento y apertura para local sito en la calle Fray Luis Amigo planta baja local destinado a uso no lucrativo.

SEGUNDO.- No imponer las costas a ninguna de las partes.

Así por esta mi Sentencia contra la que se puede interponer recurso de apelación ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, dentro de los quince días siguientes a su notificación lo pronuncio, mando y firmo.