

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

LICENCIA URBANÍSTICA Y DE ACTIVIDAD CLASIFICADA. DENEGACIÓN.
TALLER DE REPARACIÓN Y EXPOSICIÓN DE AUTOMÓVILES.

Denegación por falta de ajuste a la licencia urbanística de acondicionamiento y actividad.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. José Javier Oliván del Cacho

En Zaragoza, a siete de abril de dos mil nueve.

En nombre de S. M. el Rey, el Ilmo. Sr. Magistrado D. José Javier Oliván del Cacho, Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 5 de Zaragoza, habiendo visto el procedimiento ordinario 41/2008 en el que ha sido actora C.A., S.A., representada por Doña I.I.G., con asistencia Letrada de Doña S.B.D. y como demandado el Ayuntamiento de Zaragoza, representado por la Procuradora Doña N.C.A., con asistencia del Letrado Consistorial, siendo objeto del recurso el Acuerdo del Consejo de Gerencia de 20 de mayo de 2008.

HECHOS

PRIMERO.- Con fecha 4 de junio de 2008, la Sra I.G. presentó recurso contencioso-administrativo contra la actuación referenciada.

SEGUNDO.- Con fecha 14 de octubre de 2008, la Sra. I.G. presentó escrito de Demanda, en cuyo suplico interesaba que se dictara Sentencia estimatoria “por la que declare la nulidad y se deje sin efecto el acuerdo del Consejo de Gerencia Municipal de 12 de febrero de 2008 (...), declarándose como situación jurídica individualizada el derecho de mi representada a obtener y que se le expida la licencia municipal de actividad clasificada y de obras de adecuación de nave industrial para taller de reparación y exposición de vehículos y automóviles en Carretera Castellón, Km.3,300.

Subsidiariamente, solicitamos que declarada la nulidad de la resolución impugnada, se condene a la Administración demandada a seguir la tramitación de la licencia instada en Exp. Admón. Núm. 718.332/05”.

TERCERO.- Con fecha 19 de noviembre de 2008, se presentó escrito de oposición a la Demanda, en cuyo suplico interesaba que se dictara una Sentencia des estimatoria con imposición de costas a la actora.

CUARTO.- Mediante Auto de 20 de noviembre de 2008, se fijó la cuantía de esta litis como indeterminada y se abrió el proceso a prueba.

QUINTO.- Presentados los correspondientes escritos de conclusiones, se acordó como diligencia final de prueba la ratificación del informe pericial, quedando los Autos conclusos para Sentencia.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Se impugna en esta litis la denegación de la licencia de funcionamiento, por no ajustarse a la licencia urbanística de acondicionamiento y actividad.

SEGUNDO.- Del expediente administrativo cabe derivar los siguientes elementos fácticos:

Expediente administrativo 1.007.924/02.

1.- Con fecha 30 de septiembre de 2002, se solicitó autorización previa de adecuación de nave industrial para concesionario de automóviles.

2.- Con fecha 17 de enero de 2003, folio 24, se emitió informe por el Arquitecto Municipal, en el que se dijo:

“Efectuando los cálculos de las obligaciones urbanísticas con estos datos, obtenemos:

El terreno objeto de esta autorización previa, tiene una superficie bruta, dentro del ámbito del Sector H-38-5, según los datos aportados, por el interesado de 25.854, 70 m² (el 58,67 % del total de la Comunidad de propietarios del sector). Esta superficie engloba tanto la parcela neta edificable como los viales, sin que se encuentren físicamente segregados los correspondientes a cada propietario de la comunidad”.

3.- Seguida la tramitación oportuna, se dictó acuerdo de 21 de abril de 2003 por el que se dictó resolución del siguiente tenor (folio 70):

“Primero.- Conceder a D. J.M.L., actuando en representación de A.S., S.A., autorización previa para la construcción de nave industrial en Ctra. de Castellón, Km.3.300, al amparo de lo previsto en el art. 16.3 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón y el artículo 2.1.3 de las normas urbanísticas de la revisión del PGOU aprobada con carácter definitivo el 13 de junio de 2001.

Segundo.- La citada autorización previa queda sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones (...).

d.- El propietario deberá ceder con carácter previo a la licencia 1443,28 m² de superficie que se corresponden con los viales del sector.

En el supuesto de que no se realice la cesión de suelo para viales y se haga la inscripción en el Registro de la Propiedad de la carga, la valoración de ese suelo es de 135.668, 32 euros.

e.- El propietario de los terrenos deberá asumir la obligación de costear la urbanización del vial de cesión a través de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la carga correspondiente, valorada en 261.326, 17 euros”.

Expediente 718 332/05.

1.- Con fecha 21 de junio de 2005, se solicitó licencia de actividad clasificada.

2.- Mediante escrito de 9 de enero de 2006, se requirió la presentación de un proyecto de obras.

3.- Con fecha 18 de febrero de 2007 (folio 41), el Arquitecto Jefe de la Sección de Edificación emitió informe del siguiente tenor:

“Tras examinar el proyecto visado por el COIAR con fecha 21 de junio de 2006 y el anexo visado el 24 de enero de 2007 se debe señalar que no se puede legalizar la nave porque se halla situada en la zona de retranqueo de 10 m. que establece el artículo 5.4.4. de las Normas Urbanísticas para las zonas H-1 como es el presente caso”.

4.-Con fecha 13 de junio de 2007, se emitió nuevo informe desestimatorio (folio 42):

“Se ha vuelto a analizar el proyecto y debo reiterar el informe de 18 de febrero de 2007. El artículo 5.4.2.4 es de aplicación a edificios existentes legales que obtuvieron sus correspondientes licencias en su día. Los nuevos cambios producidos en el vigente Plan General han producido un cambio respecto al planeamiento con el que fueron autorizados y esos edificios ‘legales’ han quedado en situación irregular. El artículo 5.4.2.4 permite obras de consolidación, mejora, rehabilitación... e incluso ampliación pero siempre sobre un edificio legal”.

5.- Con fecha 23 de julio de 2007, el Letrado Municipal informó:

“A la vista de los informes de fecha 18/02/07 y 13/06/07 el abajo firmante considera que el artículo 5.4.2.4 de las NNUU del PGOU de 2002 referido a los edificios existentes no tiene porque referirse a edificios legales y ello por cuanto el artículo dice en su último párrafo cuando estime que ello es posible, el Ayuntamiento Condicionará la realización de cualesquiera obras de esta naturaleza o, en su caso, de la regularización del edificio, a la adecuación total o parcial a la normativa urbanística. La expresión “regularización del edificio” sino alude a la legalización de un edificio existente carece de sentido (...).”

6.- Informe de 9 de octubre de 2007 en el que se dice que “la superficie de

terreno que sirvió de base para calcular las cargas de urbanización y cesión pendientes -en Exp. Admón., 1.007.924/02-, no era la correspondiente al ámbito total de la H-38.5, esto es, 45.840 m² (39.458 m² descontando viales) sino 25.854, 70 m²; así se desprende también del plano A-02 del expediente de la autorización previa que únicamente sombrea de amarillo dicha superficie de terreno” (folio 50).

7.- Con fecha 13 de noviembre de 2007, el Arquitecto emitió el siguiente informe (folio 51).

“En dicho estudio, se definía el área de actuación del proyecto, tanto gráficamente en los planos con una trama de color amarillo, como en el cuadro de superficies del apartado 2.2 de la memoria con el desglose de la superficie edificada y ocupada, y que se refería a los cuerpos a), c), d) y anexos c.c del edificio 02 de los existentes en este polígono. La superficie construida en estos cuerpos es de 12.613,07 m² en plantas sobre rasante, de 803,40 m² en planta bajo rasante, y con una superficie ocupada de 9.696, 78 m²”.

8.- Informe del Servicio de Licencias de Actividad de fecha 22 de noviembre de 2007, en el que se indicaba “que se deberá tramitar nueva autorización previa correspondiente al resto del suelo de la H-38-5 conforme a lo indicado en los informes obrantes en el expediente de fechas 13-6-07, 9-10-07 y 13-11-07”.

9.- Con fecha 12 de febrero de 2008, el Consejo de Gerencia resolvió desestimar la petición.

Expediente núm. 315.669/08.

1.- Mediante escrito fechado a 18 de marzo de 2008, se presentó recurso de reposición, que fue desestimado mediante la resolución que se impugna en esta litis.

TERCERO.- En la demanda, se hace un recorrido de los antecedentes administrativos de la actividad en cuestión.

“La mercantil A.S.S., S.A. instó en junio de 2002 licencia urbanística de obras y de actividad clasificada para la actividad de concesionario de vehículos, recepción, talleres, almacén de recambios, oficinas de administrativo de administración y cafetería de servicio de personal sita en Crta. de Castellón, Km. 3.300 Polígono Industrial C., dando lugar al Exp. Admón. Núm. 615.468/02.

La nave objeto del proyecto se encuentra situada dentro del denominado Polígono Industrial C. Aportamos como documento núm. 3 “el plano E-14 (referencia A-02-01) donde consta sombreada la superficie objeto de legalización en Exp. Admón. núm. 615.468/02 y como documento núm. 4 el plano E-15 de la planta ‘0’ de la nave proyectada.

En las características resumidas del proyecto -y que se acompaña a la presente como documento número 5-, se indicó que el sector tiene una superficie de 39.458 m² (resultado de deducir a la superficie total del sector de 45.840 m², la superficie de viales previstos en su ordenación de 6.382 m²).

A su vez y en el “Cuadro de superficies construidas comparadas” (Anexo A del proyecto) -y que se acompaña como documento número 6-, se indica que la superficie total proyectada es de 14.984, 50 m², figurando a su vez que la superficie construida en el estado actual a fechas 5-05-03 se reducía a 13.308,79 m². Es importante reseñar que en ‘observaciones’ se hace expresa alusión al “cuerpo d”, anexos “cuerpo c” y “cuerpo a”.

El sector donde se sitúa la construcción industrial objeto de legalización en Exp. Admón. núm. 615.468/02 es el denominado en el Plan General de Ordenación Urbana de 2001 como el H-38-5 (Grado 1º) (...).

Evidentemente, y de conformidad con la normativa urbanística aplicable en terrenos calificados para usos industriales que formen parte de ámbito del suelo urbano no consolidado con ordenación aprobada previamente a la urbanización mediante licencia municipal siempre y cuando se cumplan una serie de condiciones legalmente establecidas en el art. 2.1.3 PGOU y de las que se hará expresa mención en los Fundamentos de Derecho.

Pues bien, a la hora de aplicar las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, se argumenta que la Corporación ha cometido lo que se denomina como un “manifiesto error administrativo”. Para explicar este error, se parte de que la nave objeto de legalización en el expediente 718.332/05 se describe en el correspondiente documento notarial como la “nave que ocupa dos mil

trescientos nueve metros y setenta y cuatro decímetros cuadrados y consta de planta de semisótano con altillo, con acceso mediante rampa, destinada a almacén y de una entreplanta para aparcamiento de vehículos" (folios 42 y 43 del exp. Admón. 315).

La precitada nave se encuentra incluida dentro de la finca registral nº 4056 del Registro de la Propiedad número 6 de Zaragoza, con una cuota de propiedad del 51,62 % y que junto al 7,05 % restante de otras propiedades referenciadas a su vez en la citadas, suman el 58,67 % total de propiedad a favor del entonces titular Auto Servicio Solano, S.A. (actualmente I.D., S.L.), tal y como consta acreditado en las notas simples expedidas por el Registro de la Propiedad núm. 6 de Zaragoza.»

En este punto, y frente a los informes municipales, se defiende que la superficie de 25.884,70 m² constituye el 58,67 % de la superficie bruta del sector (44.068 m²) anteriormente propiedad de A.S.S., S.A., y sobre la que se calcularon las cargas urbanísticas correspondientes derivadas de la autorización previa en el expediente 1.007.924/02 de concesión de autorización previa”.

En concreto, se dice que se equivoca la Administración, al considerar que “los 25.854,70 m² se corresponden exclusivamente con la superficie sombreada de amarillo en el plano A-02, concluyendo erróneamente que la autorización previa se concedió en su día sólo para el edificio 02 (cuerpo c, cuerpo a, cuerpo d y anexos cuerpo c). Si de contrario se hubieran examinado correctamente los Exp. Admón. Núm. (...) se hubiere podido comprobar que la superficie sombreada en el plano A-02 únicamente hacía referencia a los edificios que eran objeto de legalización en Exp. Admón. núm. 615.468/02 y que suman una superficie total ocupada de 9.696,78 m² y que engloba el 58,67 % de las propiedades del entonces titular A.S.S., S.A., y entre las que se encuentra la nave objeto de legalización en exp. Admón. nº 718.332/05”.

CUARTO.- Para resolver la presente litis, importa partir del juicio del perito de parte en el que se concluye que “el 58,67 % de cuota de propiedad de Auto Servicio Solano y sobre el que se calculó los parámetros urbanísticos se corresponde con la superficie de suelo donde están ubicados las construcciones con las siguientes referencias -Edificio 01, Edificio 02 (cuerpo a, c, d y anexos cuerpo c), Nave 03 y Nave 04”. De ahí se deduce que, con ocasión del expediente de la autorización previa anterior, se había cumplido ya con la carga urbanística, cuya falta de cumplimiento llevó a denegar la licencia solicitada por la actora.

Junto a ello, en otra de las conclusiones del perito, se pone de manifiesto el error existente a la hora de interpretar el plano A-02, afirmándose que la superficie sombreada en amarillo en el plano A-02 se corresponde únicamente con la nave que se estaba legalizando en el expediente núm. 615 468/02.

De todo ello, se deriva que ya se habían cumplido las prescripciones urbanísticas del art. 2.1.3 del Plan General de Ordenación Urbana, que reza así:

“en terrenos calificados para usos industriales que estén incluidos en el suelo urbano consolidado y no tengan la condición de solar, o que formen parte de ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación aprobada pendiente de ejecución, podrán autorizarse mediante licencia municipal, al amparo de lo dispuesto en el art. 16 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, o disposiciones que lo sustituyan, construcciones que cumplan las siguientes condiciones.

e.- Mediante inscripción en el Registro de la Propiedad, el propietario deberá asumir la obligación de ceder suelo con destino a viario y dotaciones públicas, en la proporción que resulte pertinente en razón de la ejecución del planeamiento. Excepcionalmente, esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico, cuya valoración se justificará debidamente (...). Cuando los terrenos estén incluidos en el suelo urbano no consolidado (zona h), el compromiso de cesión gratuita se referirá al porcentaje que presentan los sistemas viarios y de dotaciones públicas previstos por el planeamiento con respecto a la superficie bruta del sector en que los terrenos se incluyan. Cuando se ejecute el planeamiento, dicho compromiso se materializará mediante la participación en el correspondiente reparto de cargas y beneficios”.

Y es que el informe del Arquitecto de la actora resulta congruente con lo informado por el Arquitecto Municipal, en fecha 17 de enero de 2003, que viene a asumir que el terreno afectado por la autorización previa afecta a 25.854,70 m² (el

58,67 % del total de la Comunidad de propietarios del sector), lo que se corresponde con la totalidad de las propiedades de A.S.S., SA, en el sector correspondiente.

Por otro lado, los informes del Arquitecto sobre la afección a las zonas de retranqueo han quedado contrarrestados por la interpretación dada por el Letrado Municipal, al menos, para evitar que tal dato pueda ser un obstáculo de cara a la continuación de la tramitación del expediente.

Procede, en consecuencia, estimar parcialmente el recurso, anulando la actuación impugnada y ordenando a la Administración que continúe con la tramitación correspondiente, toda vez que este Juzgado considera que, en el sistema del Reglamento de Actividades Clasificadas, era preceptivo solicitar la denuncia de la mora (art. 33.4 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas), tal y como, por lo demás, puede leerse en la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón de 14 de Julio de 2004, EDJ 242062.

QUINTO.- No concurren circunstancias justificativas de una condena en costas, ex art. 139 de la Ley Jurisdiccional, debido a la compleja situación patrimonial de la parcela en cuestión.

FALLO

Se estima parcialmente el recurso 41/2008 interpuesto por C.A., S.L. contra el acuerdo de 20 de mayo de 2008, que se anula, al no ser conforme a derecho, reconociéndose el derecho a que continúe la tramitación del expediente, sin que la Administración pueda oponerse a la autorización interesada con base en las circunstancias urbanísticas señaladas en el fundamento jurídico cuarto; sin costas.

Así por esta mi Sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.