

**TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA**  
LICENCIA URBANÍSTICA Y AMBIENTAL. DENEGACIÓN. HOTEL.  
Ausencia de proyecto e incumpliendo de normativa.

**Ilmo. Sr.**  
**MAGISTRADO-JUEZ**  
D<sup>a</sup> Concepción Gimeno Gracia

En Zaragoza a 27 de julio de 2010, vistas las presentes actuaciones por Concepción Gimeno Gracia, Magistrada-Juez de este Juzgado, y

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.- Partes del recurso:**

Recurrente: I.,S.L, representada por la Procuradora Sra D<sup>a</sup> B.U.G. y defendida por la Letrado Sra D<sup>a</sup> M.P.G.

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

**SEGUNDO.- Actuación recurrida:**

Resolución de 7 de julio de 2009, por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto por el recurrente contra la resolución de 17 de abril de 2009, por la que se desestima la solicitud de licencia urbanística y ambiental de actividad clasificada para Hotel en C/ Mayor número 4.

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

Se dicte Sentencia por la que se estime la demanda y en consecuencia se otorgue la licencia solicitada condenando al Ayuntamiento a estar y pasar por dicha declaración, con todos los efectos inherentes al otorgamiento de licencia.

**CUARTO.- Pretensiones de la Administración demandada:**

Se dicte Sentencia por la que se desestime la demanda con imposición de costas a la parte recurrente.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Mantiene la recurrente que el hotel cuenta con licencia de actividad con el número 3.192.004/94, y que el hotel fue adquirido en el año 2000 al anterior propietario que puso en funcionamiento dicho hotel con todas sus licencias e instalaciones y estando en funcionamiento. Entre las instalaciones se encontraban los aparatos de aire acondicionado colocados en la fachada. Concretamente éstos, llevan más de 12 años instalados y no sólo no pueden instalarse de otra forma sino que cumplen con todos los requisitos legales. Añade que como consecuencia de las múltiples indicaciones del Departamento de Turismo del Gobierno de Aragón para que el hotel se "modernizara" se han ido efectuando los mantenimientos posibles, procediéndose a pedir licencia por indicaciones de dicho Departamento y que en el acuerdo notificado se dice que se deniega la solicitud porque el aseo de la planta primera "parece" carecer de ventilación, no siendo tal conclusión correcta. También se deniega, sigue porque hay que dar cumplimiento a los arts. 2.5.6 y 2.5.7 de las normas del PGOU.

Como motivos específicos de impugnación mantiene:

1-que la exigencia de dar cumplimiento a los artículos 2.5.6 y 2.5.7 de las normas del PGOU, es para las licencias de obras de acondicionamiento de locales, rehabilitación y restauración de edificios y ampliación de obra nueva, y que ninguno de estos supuestos es la licencia solicitada por la empresa, pero en todo caso se cumplen las normas citadas en dichos artículos ya que los aparatos de aire acondicionado estaban previamente, por lo que no se da el supuesto de que no estén

contemplados en el proyecto de ejecución o alteren sustancialmente el mismo, y además con las limitaciones de las dimensiones de las ventanas no podían colocarse de otro modo, estando garantizadas las medidas correctoras en su utilización, y

2-y que es superior la necesidad de la licencia urbanística para cumplir los requisitos que exige Turismo, ya que ninguna de las obras realizadas o a realizar, implican incumplimiento de normativa alguna, ni suponen riesgo para las personas o las cosas, y el hecho de tener el Hotel desde su construcción y puesta en funcionamiento debidamente autorizada, unos aparatos de aire acondicionado adosados a la fachada, no implica que las obras no sean correctas ni necesarias.

**SEGUNDO.-** El expediente administrativo acredita lo siguiente:

1-Que la recurrente solicitó licencia para legalización de obra y adaptación accesibilidad, concretamente licencia urbanística y licencia ambiental de actividad clasificada para locales, en fecha 20 de mayo de 2008.

2-En fecha 3 de marzo de 2009, el Ingeniero Técnico del Servicio de Licencias del Ayuntamiento de Zaragoza, efectuó informe en el que mantiene que:

*“A la vista del anexo visado con fecha 19-02-09 un aseo de planta primera parece carecer de ventilación.*

*Y, por otra parte, se ha de dar cumplimiento a los arts. 2.5.6 y 2.5.7 de las Normas del P.G.O.U.”*

3-Tras la emisión del informe, el Ayuntamiento requiere a la parte recurrente para que en el plazo de 10 días, aporte o alegue lo que estime procedente en relación a los incumplimientos observados según informe de 3 de marzo de 2009, apercibiéndole de que en el caso de no subsanar lo reseñado en dicho plazo, se elevaría propuesta de desestimación de la solicitud.

4-En fecha 25 de marzo de 2009, se emite nuevo informe por el órgano municipal antes mencionado en el que se mantiene: *“A la vista del anexo visado con fecha 18-03-09, hemos de indicar que hay instalaciones ya autorizadas en el expediente 3.192.004/94 localizadas a partir de la segunda planta.*

*Por tanto, las que actualmente se reflejan en la primera y que incumplen los arts. 2.5.6 y 2.5.7 de las Normas del PGOU, no pueden ser autorizadas”.*

5-Tras lo expuesto se dicta resolución desestimando la solicitud de licencia ambiental de actividad clasificada instada por la recurrente por existir un aseo de planta primera que parece carecer de ventilación, y porque debe darse cumplimiento a los arts. 2.5.6 y 2.5.7 de las Normas del PGOU, a lo que se añade que, según visado con fecha 18 de marzo de 2009, debe indicarse que hay instalaciones ya autorizadas localizadas a partir de la segunda planta y que por tanto, las que se reflejan en la primera y que incumplen los artículos antes mencionados no pueden ser autorizadas.

6-Por último, la resolución que se desestima el recurso de reposición mantiene:

*“...De conformidad con el art. 171 de la Ley Urbanística de Aragón, aquellos supuestos requeridos de licencia ambiental clasificada y además de licencia urbanística son objeto de una única resolución, sin perjuicio de la formación de piezas separadas por cada intervención administrativa y a tenor del Anexo VII, de la Ley de Protección Ambiental de Aragón y la Orden de 28 de noviembre de 1986, del Departamento de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes, la actividad hotelera es tipificada como actividad clasificada por lo que se requiere proyecto de actividad.*

*A mayor abundamiento, vista la Memoria del Proyecto visado por el COAT de fecha 5/05/08, en concreto su punto 1.3 queda claro que debe aportarse Proyecto de Actividad que complementa el autorizado en el expte. 3.192.004/94.*

*En definitiva, la alegación primera no puede prosperar ya que la licencia de instalación otorgada por resolución del Consejo de Gerencia de fecha 25/10/96... según informe técnico de fecha 25/03/09 sólo recoge instalaciones a partir de la planta segunda.*

*De lo anterior se deduce que la alegación tercera no puede prosperar ya que las instalaciones reflejadas en el Anexo visado por el COIT de fecha 18/03/09 en planta primera no obtuvieron licencia alguna y conculcan el artículo 2.5.6.3 de las NNUU del Texto Refundido de 2008.*

**TERCERO.-** En relación a la alegación quinta se informa que lo dispuesto en el artículo 2.5.6.3 de las normas citadas es aplicable a todo tipo de obras previendo

*una prohibición general a la implantación de maquinaria que sobresalga del paramento exterior.*

*CUARTO.- En relación a la alegación quinta se informa que al amparo del artículo 171.2 de la Ley Urbanística de Aragón la denegación de la pieza de actividad conlleva la innecesidad de resolver la pieza de obras, por lo que recae conjuntamente una resolución conjunta de carácter denegatorio.*

*Dicha interpretación viene avalada por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón... que determina que resulta improcedente conceder la licencia de obras en tanto no sea concedida la licencia de apertura o ambiental de actividad clasificada.*

*Y no puede obviarse el apartado primero de tal artículo ya que la resolución definitiva que pone fin al procedimiento administrativo es única, tanto sea estimatoria como desestimatoria del permiso solicitado”.*

**TERCERO.-** Los artículos 2.5.6 y 2.5.7, de las NNUU del PGOU, establecen:

El artículo 2.5.6, establece:

*“Elementos superpuestos a las fachadas.*

*1. Cualquier elemento añadido o superpuesto a una fachada de un edificio o local que no esté contemplado en el proyecto de su ejecución y que altere significativamente su composición o volumen, precisará para ser autorizado un proyecto de obra nueva o de reforma, según los casos, en el que se resuelva su incidencia constructiva y formal sobre el conjunto de la fachada del edificio.*

*2. Las licencias de obras de acondicionamiento de locales, de rehabilitación y restauración de edificios y de ampliación de obra nueva, incluirán como condición la retirada de los elementos adosados a la fachada que no cumplan estas normas.*

*3. Con carácter general, se prohíbe la colocación en las fachadas exteriores de elementos correspondientes a instalaciones particulares que sobresalgan del paramento exterior tales como aparatos de refrigeración, aire acondicionado, extractores, chimeneas o conductos y componentes análogos.*

*Quando se trate de fachadas interiores, se admitirán dichos elementos siempre que este acreditada su necesidad técnica. Si son visibles desde espacios públicos, precisaran proyecto de reforma de fachada. Los elementos adosados no podrán disminuir las dimensiones mínimas exigidas a los patios de luces por estas normas”.*

Por su parte, el artículo 2.5.7, mantiene:

*“Aparatos de aire acondicionado.*

*1. La instalación de aparatos de aire acondicionado en las fachadas exteriores requerirá un estudio de conjunto de ésta, con el fin de justificar su ubicación donde menos perjudique a su decoro.*

*2. En los proyectos de obra nueva de edificios de vivienda colectiva en los que no se contenga la instalación efectiva de aire acondicionado, deberán contenerse determinaciones relativas a la futura ubicación de equipos individuales tras la finalización del edificio, bien agrupándolos en un espacio común, bien previendo su localización en huecos reservados para este fin”.*

El objeto de la litis es determinar si la denegación de la licencia solicitada es conforme a Derecho. Pues bien, si bien es cierto que la resolución denegatoria no resulta admisible en relación al aspecto en el que se pone en cuestión la ventilación de un aseo, ya que dicha circunstancia ni siquiera es tenida como un hecho acreditado por la Administración y de hecho, ninguna alegación al respecto se efectúa en la resolución que desestima el recurso de reposición, también es cierto que la parte recurrente en modo alguno desvirtúa (de hecho no ha propuesto ninguna prueba ante esta sede).

1-en primer lugar, que al objeto pretendido (es decir, obtener urbanística y ambiental de actividad clasificada para hotel) le resulta necesario y exigible un proyecto de actividad, por encontrarse la actividad hotelera tipificada como actividad clasificada.

2-en segundo lugar, que dicho proyecto no existe, ya que tal como establece la Memoria del Proyecto visado por el COAT de fecha 5 de mayo de 2008, en su punto 1.3, debe aportarse Proyecto de actividad que complementa el autorizado en el

previo expediente de 1994, que terminó con la concesión de una licencia de instalación en fecha 25 de octubre de 1996, que sólo recogía instalaciones a partir de la planta segunda.

3-en tercer lugar, que las instalaciones reflejadas en el Anexo visado por el COIT, de fecha 18 de marzo de 2009, en la planta primera, no obtuvieron licencia alguna.

4-en cuarto lugar, que dichas instalaciones conculcan el artículo 2.5.6.3 de las NNUU del Texto Refundido de 2008.

En consecuencia y en definitiva, no puede entenderse que concurren los requisitos para conceder la licencia de actividad solicitada, y por ende, de conformidad con lo establecido en el artículo 171.2 LUA, no cabe conceder la licencia urbanística también solicitada conjuntamente a la anterior.

Debe procederse a la íntegra desestimación de la demanda.

**CUARTO.-** No procede efectuar una especial imposición de las costas causadas, por no apreciarse méritos a tal efecto de conformidad con lo establecido en el art. 139 LJCA.

Vistos los artículos mencionados y demás de general y pertinente aplicación

### **FALLO**

Desestimar el recurso Contencioso-Administrativo, Procedimiento Ordinario nº 427/2009-BC, promovido por I.,S.L., con la representación y defensa antes mencionada, contra la actuación administrativa a la que se ha hecho referencia en los hechos de la presente resolución, y en su consecuencia:

**PRIMERO.-** Declarar conforme y ajustada a Derecho, la actuación administrativa recurrida.

**SEGUNDO.-** No efectuar una expresa imposición de las costas causadas.

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