
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 1 DE ZARAGOZA
Procedimiento ordinario nº 411/2004-B
Sentencia nº 264 (29-07-2005)

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

LICENCIA URBANÍSTICA. DESESTIMACIÓN. AMPLIACIÓN DE LOCAL EN PLANTA SÓTANO.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Juan Carlos Zapata Híjar

En Zaragoza a 29 de julio de 2005, 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 "C.I.O, S.A." representada por el Procurador D. F.A.G. y defendida por el Letrado D. P.L.R.P

Demandado el Ayuntamiento de Zaragoza representado por la Procuradora Dª N.C.A. y defendido por la Letrada de sus Servicios Jurídicos Dª M.J.P.S.

Codemandada "P.H.A., S.A." representada por el Procurador D. M.J.B.F. y defendida por el Letrado D. M.G.L.

SEGUNDO.- Actuación recurrida: Resolución del Consejo de Gerencia del Ayuntamiento de Zaragoza de 16 de junio de 2004 que desestima la solicitud de la actora de licencia municipal de obras para la ampliación de local a nivel de planta sótano en C/ Lagasca (exp. 1.114.091/02).

TERCERO.- Procedimiento: Interposición del recurso el 29 de julio de 2004. Demanda el 28 de octubre de 2004.

Contestación a la demanda el 30 de noviembre de 2004 y 5 de enero de 2005.

Conclusiones de la parte actora el 11 de febrero de 2005.

Conclusiones de las demandadas el 28 de febrero y 1 de marzo de 2005.

Concluso para Sentencia el 2 de marzo de 2005.

CUARTO.- Cuantía: 33.996,03 euros.

QUINTO.- Pretensiones de la parte recurrente: 1. Estimación de la demanda y Nulidad del acto recurrido.

2. Reconocimiento de situación jurídica individualizada consistente en que se conceda a la entidad actora la licencia de obras solicitada y se declare el derecho a la ejecución del proyecto de ampliación de local en sótano -2 y sótano -1 en calle Lagasca.

3. Imposición de costas a la Administración demandada.

Resumen de los motivos de impugnación del acto recurrido.

a) El recurrente solicita licencia de obras para ampliación del local comercial de mobiliario de oficina sito en Lagasca, en lo que se denomina sótano -2 y sótano -1 según proyecto visado el 14 de noviembre de 2002 y firmado por el Arquitecto D. J.J.F.H. Se trata de un espacio interior en un bloque situado entre las calles Lagasca, Arzobispo Doménech y Gran Vía de 318,77 m² de superficie, sobre el que se quiere construir una ampliación de dos plantas sótano y otra sobre rasante con un total de 1.654,41 m².

b) Como antecedentes de la petición de licencia han de reseñarse: Solicitud de licencia de diciembre de 1980, denegada por Resolución de 27 de abril de 1982, firme tras el recurso contencioso n° 646/82, seguido ante la entonces Audiencia Territorial de Aragón. Solicitud en julio de 1987 de nueva licencia de obras en base al PGOU de 1986 no concedida y desestimado el recurso interpuesto ante el T.S.J. de Aragón de 10 de diciembre de 1990 (recurso n° 351/90). Solicitud de 28 de junio de 1991 de nueva licencia de obras denegada por Acuerdo de 24 de febrero de 1993, confirmado por Acuerdo de 29 de noviembre de 1999, acuerdos confirmados por Sentencia del Juzgado de lo Contencioso n° 2 de 19 de octubre de 2000 (recurso 81/2000), confirmada por el T.S.J. de Aragón por Sentencia de 30 de junio de 2001. Desde el año 1980 está en el emplazamiento una estructura metálica que serviría de base a la obra aquí solicitada, sobre la que se ha acordado su demolición por Acuerdo de 15 de mayo de 1991 y su ejecución subsidiaria por Acuerdo de 23 de noviembre de 2001 (confirmada por Sentencia del Juzgado n° 3 de 2 de diciembre de 2002). Constata autorizaciones judiciales para la ejecución de esta demolición, una ante este mismo Juzgado que inicialmente fue concedida y actualmente suspendida mediante la tramitación de este proceso (Auto de 24 de febrero de 2005).

b) El recurrente presenta nuevamente la solicitud de licencia de obras el 22 de noviembre de 2002, vigente el PGOU de 13 de junio de 2001. Y desde el primer momento la cuestión radica en determinar si se incumple el art. 3.1.2.1 último párrafo del PGOU de 2001, que indica que "No podrán ser objeto de obras encaminadas al aumento de volumen cuando supongan exceso con respecto a las limitaciones previstas en el planeamiento". Existen en el expediente diversos informes. Uno de 4 de abril de 2003 del Arquitecto del Servicio de Intervención Urbanística favorable a la licencia, por entender que no hay aumento de volumen dado que la construcción es en planta sótano donde no hay consumo de edificabilidad y la ocupación puede ser el 100 % (folio 24). Otro del Arquitecto Jefe del Servicio de Planeamiento de 18 de marzo de 2003 (folio 28) que considera que lo establecido en el citado precepto, no varía respecto del precepto equivalente en el PGOU de 1986. Y por último informe de la Letrada de la Unidad Jurídica del Servicio de Intervención Urbanística de 10 de octubre de 2003 que propone la denegación de la licencia, al considerar que no ha cambiado la interpretación en relación a la posibilidad de autorizar la obra pues están prohibidos en este edificio los aumentos de volumen, al considerar que la situación fáctica y normativa es la misma que la que contempló la Sentencia del T.S.J. de Aragón de 30 de junio de 2001 (folio 50).

d) La actora apoyándose en el informe de 4 de abril de 2003, considera que debe concederse la licencia pues no hay aumento de volumen dado que la construcción en sótano no genera edificabilidad y cabe ocupación del 100 %. Comoquiera que según la norma es posible aumento de volumen si se respeta el planeamiento, y aquí éste no se vulnera procede la estimación del recurso. Añade que no es posible denegar la licencia en base al PGOU de 1986.

e) Entiende que la licencia se ha concedido por silencio administrativo.

SEXO.- Pretensiones de la Administración demandada y de la codemandada: 1. Desestimación de la demanda y confirmación del acto recurrido.

2. Imposición de costas al recurrente.

Resumen de los motivos de oposición al recurso.

a) No hay concesión por silencio porque la licencia es contraría al Plan (art. 176.2 de la Ley 5/99 Urbanística de Aragón).

No estamos en presencia de un sótano tal y como determinan las Sentencias del Juzgado nº 2 y de la Sala y por lo tanto la construcción, si debe ser computada como edificabilidad, hay aumento de volumen y debe denegarse la licencia en base a lo dispuesto en el artículo reiterado art. 3.1.2.1 que tiene un contenido idéntico al antiguo art. 1.1.6.2 del PGOU de 1986 en base al cual se denegó la licencia en los anteriores procedimientos y ello por cuanto la edificabilidad del edificio está rebasada (STSJ de Aragón de 10 de diciembre de 1990).

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Desechando que la licencia se haya podido conceder por el mero transcurso del plazo establecido para la resolución del expediente, pues sabido es que la Ley Urbanística Aragonesa impide la concesión de licencias si con ello se vulnera el Planeamiento Urbanístico, según dispone el art. 176.2, se centra el presente recurso en determinar si la concesión de la licencia de obras vulnera o no el Planeamiento Urbanístico de 2001 y ello partiendo del hecho incontestable de que bajo la vigencia del anterior Plan de 1986 no era posible la concesión de la misma.

Aún puede centrarse más la contienda pues todas las partes en conflicto están de acuerdo en que no siendo un edificio fuera de ordenación, pero sí siendo un edificio construido antes de la aprobación de este Plan, le es de aplicación el art. 3.1.2.1 en su último párrafo que dice: “No podrán ser objeto de obras encaminadas al aumento de volumen cuando supongan exceso con respecto a las limitaciones previstas en el planeamiento”. Para la parte actora esta previsión significa que si esta construcción no está prohibida por el Plan es autorizable, pues a sensu contrario de este precepto se deduce que sí están autorizados los aumentos de volumen cuando no supongan un exceso con respecto a las limitaciones del planeamiento. Comoquiera que lo proyectado es sótano y semisótano tal y como viene definido en el art..... en relación con el art. 2.2.19 y según este último precepto no consume edificabilidad y según el art. 4.1.9.2 en planta sótano y semisótano se permite la ocupación del 100 %. Entonces la construcción no está prohibida por el Plan, no excede las limitaciones del mismo y por tanto es “un aumento de volumen” autorizado.

SEGUNDO.- Pues bien ya puede adelantarse que todo el argumento de la entidad actora parte de una premisa contraria a la realidad, esto es que lo que quiere construir es un sótano o semisótano. Ello no es así. Ni ha sido entendido así por la Administración en ningún momento, ni lo entendió así el Juzgado nº 2 y la Sala al resolver la anterior licencia, ni cabe que sótano y semisótano vengan ahora definidos de forma distinta a como lo hacía el Plan de 1986, en el Plan de 2001.

Ha de comenzarse, reseñando que efectivamente y como razona la Administración la normativa que regula los edificios anteriores al Plan -antes art. 1.1.6.2 del PGOU de 1986 y ahora el reiterado art. 3.1.2.1- dicen exactamente lo mismo. De ahí que no debe extrañar que en el informe de 18 de marzo de 2003, en el informe de 10 de octubre de 2003 y en la resolución, se sostenga que si antes se denegó la licencia por considerar que no cabía permitir un aumento de volumen, la solución ahora deba ser la misma.

No está de más recordar que el Juzgado nº 2 y la Sala en las Sentencias antes indicadas, ya definieron con claridad y ello fue la causa de decidir que la construcción sobre la que se solicitaba la licencia “no era un sótano” y por lo tanto consumía edificabilidad y no podía autorizarse.

La Sentencia de la Sala es especialmente ilustrativa de lo que se expone: Comienza indicando el desnivel del edificio en relación a la Gran Vía y sigue diciendo que la ampliación no forma parte del edificio sino que colinda con él. Y utiliza dos tipos de argumentos. Por un lado explica siguiendo un informe de Arquitecto municipal de 25 de octubre de 1999, que la construcción está desvinculada de la rasante exterior, y que la rasante que debe tenerse en cuenta es la interior pues la ampliación no afecta al edificio, sino al patio de manzana. Y por otro lado, señala que no puede considerarse sótano pues éste además de ser más bajo que la rasante, debe coincidir con la proyección del edificio, debe tener contacto real con el edificio. Y en este caso la construcción se desvincula del edificio y rompe toda la línea de fachada. Para la Sala, para tener la condición de sótano, es preciso que se reúnan no sólo las exigencias urbanísticas, sino también que físicamente lo sea. Porque lo que se quiere construir es un cuerpo de edificio en patio de manzana, este edificio no puede calificarse de sótano. Se trata de una edificación que computa edificabilidad y dado que está consumida la permitida por el Plan (STSJ de 18 de junio de 1997) la licencia no debe concederse.

TERCERO.- Lo relevante por tanto no es que haya habido una modificación del Planeamiento sino si podemos considerar la construcción como sótano a los efectos de entender que no hay aumento de volumen. Ya hemos visto que con el anterior Plan esto es así y tampoco se deducen motivos para pensar lo contrario con el nuevo Plan.

Las normas que regulan el consumo de edificabilidad y las que definen lo que es un sótano, no varían, más bien podía sostenerse que son ahora más claras y que parecen prever el supuesto presente.

El art. 2.2.19.1.a) dice que sólo las plantas que tengan íntegramente la condición de “sótano” de las bajo rasante en unas determinadas condiciones quedan excluidas del cómputo de edificabilidad.

El art. 2.2.25 define con claridad lo que debe considerarse “planta baja” y el art. 2.2.28 establece que son plantas sótano las que están situadas por debajo de la planta baja definidas por el art. 2.2.25.

Quiere decirse que según el Plan de 2001 para considerar una planta como sótano tiene que estar bajo rasante y debajo de la planta baja. Puede por tanto haber plantas bajo rasante que no sean sótanos, como es el caso.

La diferencia entre una y otra situación es crucial en este caso en el que apoyándose en la normativa aprobada para regular los sótanos y entendiendo que es sótano lo que en verdad es una ocupación de patio, se quiere construir una ampliación de un local comercial que debe calificarse justamente como un aumento de volumen. Por todo ello no procede sino desestimar el presente recurso confirmando la resolución objeto del recurso.

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

FALLO

Desestimar el presente recurso nº 411/2004, interpuesto por el Procurador D. F.A.G. en nombre y representación de C.I.O., S.A. y en consecuencia:

PRIMERO.- Declarar ser conforme a derecho la actuación recurrida que se confirma.

SEGUNDO.- 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.