

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

LICENCIA URBANÍSTICA Y APERTURA. LOCAL.

Denegación ante la existencia de obras previas sin licencia.

Aportación documentación legalización insuficiente.

Fallo: Desestimación. Favorable al Ayuntamiento.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Luis Carlos Martín Osante

En ZARAGOZA, a doce de Julio de dos mil diez.

Vistos por el Ilmo. Sr. D. LUIS CARLOS MARTIN OSANTE, Magistrado-Juez de lo Contencioso-Administrativo nº TRES de ZARAGOZA, los presentes autos de PROCEDIMIENTO ABREVIADO Nº 00054/2010-F instados por F.S.A., representado por la Procurador Dª M., asistido del Letrado D. J. y siendo demandado AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procurador Dª N., asistido del Letrado D. F.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 4-02-2010 se presentó en el Decanato de los Juzgados de esta ciudad, escrito de interposición de PROCEDIMIENTO ORDINARIO en el que se formuló recurso contencioso-administrativo por la representación procesal y defensa de F.,S.A., frente a la siguiente actuación administrativa:

-El acuerdo de la **Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza** de fecha 10/9/2009, por la que se denegó a la entidad recurrente la solicitud de **licencia urbanística de obras de acondicionamiento de local y apertura** para venta menor artículos de confección para novias en calle Don Jaime I, número 14, Zaragoza; **expediente administrativo nº 364171/2009.**

-Confirmado vía **recurso de reposición** por resolución del Coordinador General del Area de Urbanismo, Vivienda, Arquitectura y Medio Ambiente y Gerente de Urbanismo de fecha 5/11/2009; expediente 1.228.570/09.

SEGUNDO.- Mediante providencia se tuvo por interpuesto dicho recurso y se reclamó el expediente administrativo a la Administración.

Una vez recibido el expediente administrativo, se dio traslado a la parte recurrente, para la interposición de la demanda. A continuación se dio traslado a la Administración para que formulase contestación a la demanda.

TERCERO.- Mediante auto se fijó la cuantía del presente procedimiento en Indeterminada (superior a 18.000 euros) y se recibió el proceso a prueba.

El día 1-07-2010 señalado para la práctica de las pruebas orales y de las conclusiones también orales, comparecieron las partes, y se practicaron las pruebas previamente admitidas, con el resultado que obra en autos, y seguidamente se formularon oralmente las conclusiones (todo ello grabado en DVD-ARCONTE), con lo que quedó el juicio visto para sentencia.

CUARTO.- En la tramitación de este juicio se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Planteamiento del recurso contencioso-administrativo presente proceso tiene por objeto el recurso contencioso-administrativo formulado por F.,S.A., frente al acuerdo de la Gerencia de Urbanismo de Ayuntamiento de

Zaragoza de fecha 10/9/2009, por la que se denegó a la entidad recurrente la solicitud de licencia urbanística de obras de acondicionamiento de local y apertura para venta menor artículos de confección para novias. Confirmado vía **recurso de reposición** por resolución del Coordinador General del Área de Urbanismo, Vivienda, Arquitectura y Medio Ambiente y Gerente de Urbanismo de fecha 5/11/2009.

En el suplico de la demanda se insta por la parte recurrente que se dicte sentencia por la que se declare no ser conforme a derecho la resolución recurrida por ser adecuado a la legalidad el proyecto presentado por el recurrente, acordando como hecho jurídico individualizado conceder la licencia de obras para el proyecto de referencia, imponiendo las costas a la administración demandada.

SEGUNDO.- Para la adecuada resolución del caso cabe hacer notar que por parte de la entidad recurrente, F.,S.A., se solicitó en su día la licencia urbanística de obras para acondicionamiento de local y de apertura, para venta menor artículos de confección para novias, según el formulario del Ayuntamiento de Zaragoza X414 (obranste en el expediente administrativo al folio 1 ss.).

Con carácter general, cabe hacer notar que están sujetos a estas licencias las solicitudes para realizar obras de adaptación, reforma o acondicionamiento de locales, a las que hace referencia el art. 1.3.6.1.d) del Plan General de Ordenación Urbana, que vayan destinadas a actividades excluidas de las ambientales de actividad clasificada para usos comerciales, industriales y prestación de servicios. La licencia de apertura se exigirá para los establecimientos comerciales, industriales y de prestación de servicios que no precisen licencia ambiental de actividad clasificada, según la Ley 7/2006 de Protección Ambiental, y tenderá a asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones, de tranquilidad, seguridad y salubridad. El supuesto de licencia de apertura y, además, de licencia urbanística, será objeto de una resolución (art. 171.1 LUA).

Se trata de obras mayores de acondicionamiento y reforma de locales, cuya finalidad es mejorar las condiciones de habitabilidad, de un local concreto de un edificio (sea un local comercial, oficina o una vivienda), mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso las características morfológicas que le son propias, superando los límites indicados para las obras menores (art. 1.3.6.2 PGOU).

Mediante escrito de fecha 12/5/2009, por la Unidad Jurídica de Edificación e Instalaciones, del Servicio de Licencias de Actividad se requirió la justificación de la discrepancia entre el estado actual y la última licencia concedida (folio 21), con base en el informe emitido de fecha 6/5/2009 por el Jefe de la Unidad Técnica de Acondicionamientos e Instalaciones (folio 20).

A la vista de este requerimiento, en comparecencia efectuada por parte del Arquitecto Técnico D. P. como técnico o en representación de F.,S.A., se aportó plano de fin de obra de diciembre de 2001 (el visado data de 12/5/2009) donde se refleja el estado de las obras realizadas al amparo de la licencia urbanística y de apertura del expediente administrativo 718403/2001. Se indica que el plano de fin de obra coincide con el plano del estado actual aportado con el proyecto de la licencia solicitada.

Mediante informe de fecha 2/07/2009 del Jefe de la Unidad Técnica de Instalaciones (obranste en el expediente administrativo al folio 26) se pone de manifiesto respecto de los proyectos visados de fecha 26/03/2009 que *“Se deberá legalizar las obras realizadas desde la misma licencia concedida. La escalera requerirá de proyecto estructural con cálculo estructural visado por técnico competente en edificio residencial”*. Tras el mismo, se concedió un plazo de 10 días para la entidad promotora para dar cumplimiento al contenido de dicho informe.

Por la entidad recurrente compareció de nuevo el Arquitecto Técnico D. P. en calidad de técnico y representante de F.,S.A., ante el Ayuntamiento en fecha 27/7/2009, manifestando que son arrendatarios y que la intervención se centre en la planta baja, así como que la escalera fue construida por el anterior titular el año 2001, hace más de 7 años, y solicita que continúe la tramitación del expediente y que se conceda la licencia solicitada.

Por último, en la resolución administrativa se deniega a F.,S.A., la licencia con base en el informe emitido por la Unidad Técnica de Acondicionamientos e

Instalaciones de fecha 2/07/2009 (obrante en el expediente administrativo al folio 26) en el que se pone de manifiesto respecto de los proyectos visados de fecha 26/03/2009 que *“Se deberá legalizar las obras realizadas desde la misma licencia concedida. La escalera requerirá de proyecto estructural con cálculo estructural visado por técnico competente en edificio residencial”*. Se añade en la resolución que, habiéndose impulsado el trámite de audiencia previa establecido en el art. 84 y 49.1 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común en citación de fecha 22/7/2009, no se ha dado cumplimiento al requerimiento.

TERCERO.- La realidad de los hechos consiste, tal y como se indicó por D. P. que intervino como testigo-perito en el acto de prueba o juicio, y se corrobora con la documentación obrante en el expediente administrativo, en que la escalera prevista en el proyecto de obras del año 2001 no se llegó a ejecutar, por cuanto aparecieron restos arqueológicos y se decidió ampliar la escalera ya existente. Esta modificación del proyecto de obras no fue objeto de análisis por el Ayuntamiento aunque sí consta un plano final de obra que si bien viene fechado en diciembre de 2001, el visado data de 12/5/2009.

La cuestión que se plantea en el presente proceso y sobre la que las partes mantienen su discrepancia se refiere a dilucidar si en tales circunstancias es correcto que el Ayuntamiento exija la legalización del cambio efectuado y para ello se deba aportar un proyecto estructural con cálculo estructural visado por Arquitecto Superior, tal y como se ha hecho en el expediente administrativo, o si dicha actuación es incorrecta.

Lo cierto es que la situación real de la zona del local comercial donde se va a actuar para el acondicionamiento del mismo no se ajusta a la licencia concedida con anterioridad respecto del local comercial, por cuanto efectivamente la escalera inicialmente proyectada no se ejecutó, y se llevó a cabo otra escalera diferente en otro lugar diferente.

No hay que olvidar, por otra parte, que la licencia de acondicionamiento se realiza respecto de un local comercial y debe ser apreciada en relación con el conjunto, sin que sea estimable, al menos en el caso que nos ocupa, la alegación de que sólo se actúa respecto de una parte del mismo.

Cabe recordar a estos efectos el contenido del art. 150 (ejecución y modificaciones del proyecto) del Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón que dispone lo siguiente:

“1. Las obras e instalaciones se ejecutarán de acuerdo con el proyecto técnico aprobado y las condiciones señaladas en la licencia o autorización.

2. Cuando se trate de introducir modificaciones sustanciales en el proyecto presentado, el interesado deberá solicitar nueva licencia, con arreglo a los mismos requisitos que para su otorgamiento. Se considerarán variaciones sustanciales:

a) las que afecten a cimentaciones o elementos estructurales o modifiquen el volumen o la superficie construida; b) las que modifiquen el uso o destino proyectado; c) aquellas que incrementen en más de un veinte por cien el presupuesto de ejecución material de la obra o de la instalación; d) aquellas que determine la normativa sectorial aplicable o las Ordenanzas locales.

3. Para las restantes modificaciones será suficiente, si así lo disponen las Ordenanzas, que el titular de la licencia lo ponga en conocimiento del órgano que la otorgó a los efectos de lo establecido en el art. 162 de este Reglamento, declarando bajo su responsabilidad que las variaciones introducidas se adecuan a la normativa sectorial aplicable, circunstancia que deberá justificarse mediante certificación del técnico director de las obras.”

A la vista del contenido de este precepto, no era suficiente con la mera aportación de un plano para que se entendiera legalizada la modificación efectuada, sino que era preciso, al menos, la comunicación por el titular, con la declaración bajo su responsabilidad de que las modificaciones se ajustan a la normativa vigente, la certificación de un técnico.

En el acto de prueba o juicio por parte de D. P. se indicó que la escalera no tenía carácter estructural y que no era necesaria la aportación de un cálculo estructural. Se suscita, efectivamente, la cuestión de las competencias profesionales

de los Arquitectos Técnicos y de los Arquitectos Superiores, que en muchos casos son discutidas, con zonas de penumbra, aunque en el caso que nos ocupa no bastaba con un plano para dar por subsanado el defecto o requisito apreciado, siendo necesaria la declaración más el certificado técnico, y si acaso que se afirmara o certificara que la escalera no afectaba a la estructura. La justificación técnica de las características del local comercial se debe aportar ante el Ayuntamiento, para que se pueda legalizar la obra efectuada, no en fase judicial.

En consecuencia, procede la desestimación del recurso contencioso-administrativo.

CUARTO.- Costas y recurso.- 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 procesales (art. 139.1 LJCA). Ello debe ser así a diferencia de lo que sucede en el recurso de apelación, en el que la regla general es que las costas corren a cargo del apelante en caso de desestimación del recurso.

De conformidad con lo dispuesto en la LJCA (art. 81.1) cabe recurso de apelación ante Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón.

FALLO

PRIMERO.- DESESTIMO el recurso contencioso-administrativo interpuesto por F.,S.A., objeto del presente proceso (frente a la actuación administrativa indicada en el Antecedente de Hecho Primero de la presente sentencia).

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

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