

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

LICENCIA URBANÍSTICA Y DE ACTIVIDAD CLASIFICADA. ASCENSOR PARA HOTEL Y VIVIENDAS.

Uso compartido de ascensor entre Hotel de más de 500 m² y Comunidad de vecinos. Mecanismo compartido pero no de forma simultánea que no vulnera la exigencia de acceso y uso exclusivo recogida en la Ordenanza de Edificación.

Posibilidad de implantar mecanismo que impida el acceso desde el otro uso (hotel o residencial) que puede ser declarado conforme a derecho.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Juan-Carlos Zapata Híjar

En Zaragoza a 13 de noviembre de 2008, habiendo visto los presentes Autos el ILMO. 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: "H.C.,S.A." representada por el Procurador D. M.T.C. y defendida por el Letrado D. J.S.P.

Demandado: Ayuntamiento de Zaragoza representado por la Procuradora D^a N.C.A. y defendido por el Letrado D. J.M.M.

SEGUNDO.- Actuación recurrida:

Acuerdo del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 18 de septiembre de 2007 que desestima el recurso de reposición interpuesto contra Resolución del Teniente Alcalde Delegado de Urbanismo de 7 de mayo de 2007 que denegó la licencia urbanística y de actividad clasificada para la realización de obras y la instalación de un ascensor ya existente para dotar del mismo al Hotel de 3 estrellas sito en Avda. Anselmo Clavé (exp. 945.614/07).

TERCERO.- Procedimiento:

Interposición del recurso el 3 de diciembre de 2007.

Demanda el 19 de marzo de 2008.

Contestación a la demanda el 22 de abril de 2008.

Apertura del proceso a prueba el 25 de abril de 2008, practicándose testifical de D^a T.G.F. y D. A.T.V., denegándose reconocimiento pues ya fue realizado en el procedimiento 692/2006 por este Juzgador.

Conclusiones de la parte actora el 8 de julio de 2008.

Conclusiones de la Administración demandada el 4 de septiembre de 2008.

Concluso para Sentencia el 8 de septiembre de 2008.

CUARTO.- Cuantía: Indeterminada.

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 la licencia urbanística y de actividad solicitada para dotar de embarque al ascensor ya existente para el hotel de 3 estrellas, situado en Avda. Anselmo Clavé.
3. Imposición de costas a la Administración demandada.

Resumen de los motivos de impugnación del acto recurrido.

a) Se trata de un hotel con licencia para la actividad en planta baja y primera que en la licencia inicial carecía de ascensor y que para cumplir con los requisitos de

movilidad y de acuerdo con la Comunidad de Propietarios colindante y que ocupa las plantas superiores del edificio, ha habilitado uno de los tres ascensores de la Comunidad, con un doble embarque que permite comunicar la planta baja con la primera accediendo desde el hotel y a su vez accediendo desde el vestíbulo del edificio de viviendas -que no están comunicados entre sí- comunicar la planta baja con las viviendas de las plantas segunda en adelante.

b) Ha sido denegada la licencia por motivos urbanísticos al considerar que no es posible el uso compartido de este ascensor pues un establecimiento hotelero de mas de 500 m² tiene que tener acceso y uso exclusivo según dispone el art. 2.7.5.1. del PGOU de 2002 y art. 5 del Decreto 153/90 y art. 35.3 de la Ley 6/2003 de Turismo en Aragón. Vulnera lo dispuesto en el art. 2.6.6, in fine pues no es un conjunto homogéneo. Vulnera lo dispuesto en la Ordenanza de Edificación art. 5.4.2.3.3 pues precisa de los tres ascensores dado que son 49 viviendas.

c) Frente a ello se opone la entidad recurrente indicando que el ascensor no permite la comunicabilidad entre hotel y viviendas y no perjudicar el carácter homogéneo. El ascensor sólo se uso parcialmente y no perjudica la ratio establecida en la aludida norma.

SEXTO.- Pretensiones de la Administración demandada:

Desestimación de la demanda y confirmación del acto recurrido.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Ya ha sido explicada en los antecedentes de esta Sentencia, la peculiaridad de la solicitud de licencia de doble embarque del ascensor objeto del presente recurso. Es muy relevante reseñar para resolver el presente recurso que estamos en presencia de un Hotel con licencia para la actividad en planta baja y primera (las incidencias, habidas en otras plantas, a las que se hace referencia en la Sentencia del JCA nº 3 no deben afectar el resultado de este proceso) que en la licencia inicial carecía de ascensor y que para cumplir con los requisitos de movilidad y de acuerdo con la Comunidad de Propietarios colindante y que ocupa las plantas superiores del edificio, ha habilitado uno de los tres ascensores de la Comunidad, con un doble embarque que permite comunicar la planta baja con la primera accediendo desde el hotel y a su vez accediendo desde el vestíbulo del edificio de viviendas vestíbulos que no están comunicados entre sí comunicar la planta baja. con las viviendas de las plantas segunda en adelante.

De conformidad al informe del Arquitecto Sr. T. de 30 de marzo de 2007, que contesta los informes municipales (folio 31) prueba testifical de la Sra. G.F. y del Administrador Sr. T. y fundadamente por el reconocimiento judicial de este Juzgador practicado en trámite de medida cautelar al recurso nº 692/2006, ha de indicarse que, tras el requerimiento en el cese del uso del ascensor que se vio en ese proceso y que se anuló (Sentencia de 13 de mayo de 2008) por no dar audiencia a la Comunidad de Propietarios, el ascensor, ha sido dotado de un mecanismo técnico que hace que no sea posible acceder desde el hotel a la vivienda, ni desde la vivienda al hotel. Se trata por tanto de un mecanismo compartido, pero no de forma simultánea. Y esta forma de uso del ascensor que el Ayuntamiento entiende contraria a la normativa del Plan General, no debe ser impedida por la normativa que se cita.

SEGUNDO.- Es cierto que el art. 2.7.5.1 del PGOU de 2002 y la normativa de régimen del turismo citada en la resolución recurrida, obliga a que no existe utilización compartida. En concreto indica que aun cuando es posible compartir entre el uso hostelero y vivienda compartir servicios e instalaciones, ello no debe permitir que exista un régimen comunal de relación interna. Y eso es exactamente lo que no se permite con el nuevo embarque, ni los clientes del hotel, pueden acceder a las viviendas, ni los de las viviendas al hotel.

Es cierto que el art. 35.3 de la Ley 6/2003 indica que los hoteles son establecimientos que, ofreciendo alojamiento, con o sin servicios complementarios, ocupan la totalidad de un edificio o edificios o una parte independiente de los mismos, constituyendo sus dependencias una explotación homogénea con entradas, escaleras y ascensores de uso exclusivo, y reúnen los requisitos mínimos establecidos

reglamentariamente, pero como ya venimos reiterando la calificación de “exclusivo”, para este ascenso se cumple con el sistema establecido, pues no va a ser compartido en el mismo momento por clientes y propietarios de las viviendas.

TERCERO.- De igual manera no se considera que se vulnere el art. 2.6.6.2. del PGOU de 2002 cuando indica que las instalaciones hoteleras deben formar un conjunto homogéneo. Pues partiendo de que el hotel fue concebido con elementos externos compartidos con el edificio de viviendas, si todas las instalaciones están situadas en planta baja y primera y el ascensor comunica ambas, no puede sostenerse que no forme un todo homogéneo. Otra cosa es sostener que el edificio en sí no fuese ahora legalizable con esta normativa, pero de indicarse que se trata de colocar un ascensor en un hotel con licencia previa al Plan y a la normativa sectorial que se indica.

Como se indica en demanda la instalación de un ascensor, que se reitera no perjudica a la Comunidad de Propietarios, por su uso exclusivo y alterno, no es sino obra que debe considerarse permitida aun cuando como se dice el edificio pudiera considerarse contrario a las nuevas condiciones de edificación, pues una mejora en condición de comodidad y de accesibilidad de personas con movilidad reducida (art. 3.1.2.b) del PGOU de 2002, tal y como viene permitiendo la Corporación la instalación de ascensores en situación de fuera de ordenación.

CUARTO.- Por último y en relación a la ratio de los ascensores indicar como hace el Arquitecto Sr. T. que el uso es compartido, muy probablemente menor en frecuencia por los usuarios del Hotel, dado que sólo se sube una planta, por lo que no es admisible que vulnere lo dispuesto en el art. 5.4.2.3.3 de la Ordenanza de edificación.

A la vista de todo ello procede estimar el recurso y conceder la licencia solicitada, pues no hay motivo jurídico para denegarla.

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

FALLO

Estimar el presente Recurso nº 576/2007, interpuesto por el Procurador D. M.T.C. en nombre y representación de y en consecuencia:

PRIMERO.- Declarar no ser conforme a derecho la actuación recurrida que se anula.

SEGUNDO.- Reconocer como situación jurídica individualizada el derecho de la Entidad actora a que le sea concedida la Licencia Urbanística y de Actividad solicitada para dotar de doble embarque al ascensor ya existente para el Hotel de 3 estrellas, situado en Avda. Anselmo Clavé.

TERCERO.- No hacer expresa imposición de las costas del presente recurso.

Así por esta Sentencia, lo pronuncia, manda y firma, el Ilmo. Sr. D. Juan Carlos Zapata Hjar, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Zaragoza.