

EXCMA. AUDIENCIA TERRITORIAL DE ZARAGOZA
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
Recurso n.º 740/1986. Sentencia n.º 365 (18-5-1987)
Expedientes: 266.398/1983, 590.195/1983, 356.177/1985
y 392.261/1986

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA.

OBLIGACIÓN DE COSTEAR URBANIZACIÓN.

Requerimiento para ejecutar pavimentación de calzada, en relación con licencia de obras. Requisito previo a recepción provisional de obras.

Simultaneidad de obras de edificación y de urbanización. Garantía.

Ilmos. Sres. MAGISTRADOS
PRESIDENTE D. Antonio Cano Mata
D. Rafael Galbe Pueyo (Ponente) D. Javier Casamayor Pérez

En Zaragoza, a dieciocho de mayo de mil novecientos ochenta y siete.

Son objeto de impugnación la resolución de 24 de julio de 1986, desestimatoria de recurso de reposición formulado contra la dictada con fecha 25 de abril del mismo año por la que se requirió al actor a ejecutar pavimentación de calzada en confrontación de calles... y...

Cuantía: Indeterminada.

1.º - RESULTANDO: Que del expediente administrativo se desprende:

1.º - La Alcaldía Presidencia del Ayuntamiento de Zaragoza, por Resolución de 25 de abril de 1986, acordó: «requerir a D. M.P.U. para que en relación con la licencia de obras para la construcción de 24 viviendas en la C/... ejecute la pavimentación de la calzada, en el plazo no superior a un mes desde la notificación del presente acuerdo».

2.º - EL Señor P., mediante escrito de fecha 12 de mayo de 1986, formuló recurso de reposición, suplicando fuese dejado sin efecto el requerimiento y archivadas las actuaciones.

3.º - Por nuevo escrito, presentado el 22 del mismo mes de mayo, D. M.P. solicitó de la Alcaldía la recepción de las obras de urbanización de aceras e instalación de agua en calle..., angular a calle..., y la devolución de aval prestado para responder de la ejecución de tales obras, por importe de 250.000 pesetas.

4.º - La Alcaldía, el 24 de julio de 1986, acordó lo que a continuación se transcribe. «Primero. - Desestimar el recurso de reposición interpuesto por D. M.P.U. contra la resolución de la Alcaldía Presidencia de fecha 25 de abril del presente año, por la que se le requiere para que ejecute la pavimentación de la calzada

confrontante con el edificio construido en la calle..., angular a la calle..., puesto que, como se desprende del art. 83 de la Ley del Suelo, en relación con el art. 78 el propietario del suelo urbano no sólo tiene la obligación de ceder los terrenos destinados a viales, sino también de costear la urbanización, concepto éste en el que se encuentra incluida la pavimentación de las calzadas. Segundo. - Comunicar al recurrente que no puede accederse a la recepción provisional de las obras que solicita, puesto que no se ha ejecutado la pavimentación de la calzada para la que fue requerido, y que deberá realizar en el plazo no superior a un mes, a partir de la notificación del presente acuerdo».

2.º - RESULTANDO: Que interpuesto recurso contencioso administrativo en nombre y representación de D. M.P.U., en el escrito de demanda, tras alegar cuanto convino al derecho del actor, se solicitó sentencia que, con estimación del recurso, declare: 1.º La nulidad de la Resolución de la Alcaldía Presidencia del Ayuntamiento de Zaragoza, de 25 de abril de 1986, que requirió al Sr. P. para que, en relación con la licencia de obras para la construcción de 24 viviendas en calle..., ejecute la pavimentación en el plazo de un mes. 2.º Declare ajustadas a derecho las obras llevadas a cabo por D. M.P. en la licencia de obras de calle... y cumplidos sus condicionamientos. 3.º Se condene en costas al Ayuntamiento.

3.º - RESULTANDO: Que por la representación del Ayuntamiento de Zaragoza, en su escrito de contestación, se suplicó sentencia desestimatoria del recurso, con condena en costas a la parte recurrente.

4.º - RESULTANDO: Que recibido el pleito a prueba, por la parte actora se propuso documental y pericial que, declaradas pertinentes, fueron oportunamente practicadas.

5.º - RESULTANDO: Que en el acto de la vista, celebrada el pasado día 6 ambas partes comparecidas insistieron en sus anteriores alegaciones y pedimentos.

6.º - RESULTANDO: Que en la tramitación de los presentes autos se han observado las prescripciones y formalidades legales.

Siendo Ponente el Ilmo. Sr. Presidente de la Sala D. Rafael Galbe Pueyo.

VISTOS los artículos y preceptos que se citarán y demás disposiciones de general aplicación:

1.º - CONSIDERANDO: Que constituye el objeto del presente recurso determinar si se ajustan al ordenamiento jurídico las Resoluciones de la Alcaldía Presidencia del Ayuntamiento de Zaragoza, de 25 de abril de 1986, por la que se requirió al actor D. M.P.U. para que, en relación con licencia de obras para la construcción de 24 viviendas en la calle... ejecutara la pavimentación de la calzada en el plazo de un mes, y de fecha 24

de julio del mismo año, desestimatoria de recurso de reposición formulado contra la anterior y que, además deniega la recepción provisional de las obras de urbanización de aceras e instalación de agua realizadas por el recurrente en calle... angular a...

2.º - CONSIDERANDO: Que del expediente administrativo, alegaciones de las partes y lo actuado en esta vía jurisdiccional se deducen los siguientes hechos y antecedentes: 1.º El hoy actor D. M.P.U., mediante escrito presentado el 12 de abril de 1983, solicitó de la Alcaldía del Ayuntamiento de Zaragoza, licencia municipal de obras para la construcción de 24 viviendas, local y aparcamientos, en calle... 2.º El mismo día 12 de abril de 1983, el Sr. P. constituyó aval bancario, en la Depositaria del Ayuntamiento de Zaragoza, por importe de 599.898 pesetas «para garantizar la licencia de construcción de viviendas». 3.º El Proyecto, redactado por Arquitecto Superior, contenía entre otras provisiones el destino de la planta semisótano a «aparcamiento para vehículos en número de 31 plazas», especificando que «el acceso a esta planta se efectúa a través de la calle..., aprovechando el desnivel existente respecto a la calle...». 4.º Por el Servicio de Licencias de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en informe de 6 de junio de 1983, se expresa, entre otras particulares que «el emplazamiento que se indica cuenta con infraestructuras vial y sanitaria municipal organizada, exceptuando el contorno de la manzana n.º 50 recayente a calle... que carece de aceras y de tubería de abastecimiento de agua en su confrontación con las dos calles estimándose que la ejecución de estas obras podría ascender a la cantidad de 250.000 pesetas», y que no se concederá el certificado de fin de obra «sin que los servicios de urbanización se encuentren adecuadamente resueltos con cesión de los necesarios viales en su caso». 5.º En comparecencia efectuada por D. M.P. ante el Servicio de Licencias, el 5 de septiembre de 1983, manifestó que «la porción de terreno calificado como Parque Urbanizado grado 1.º lindante con calle..., la cede al Ayuntamiento para posibilitar el nuevo trazado de dicha calle». 6.º Con fecha 26 de septiembre de 1983, se constituyó aval bancario, en garantía de «las obligaciones a cargo de D. M.P.U... por un importe de 250.000 pesetas en que han sido valoradas por los servicios municipales competentes las obras de urbanización de C/..., angular con...». 7.º Por Acuerdo del Consejo de Gerencia de 7 de diciembre de 1983, se concedió al actor licencia para realizar las obras de construcción del edificio, supeditada, entre otras, a las condiciones que a continuación se transcriben: «8. - La ejecución simultánea de las obras de edificación y urbanización no pudiendo hacer uso de lo edificado hasta, que se encuentre completa la obra urbanizadora, implicando el incumplimiento de este deber la caducidad de la licencia. 9. - Previamente a la ocupación se solicitará certificado final de obra a fin de comprobar que la misma se ha ajustado a la licencia otorgada y sus condiciones... 10. - Previamente a la notificación de la licencia deberá aportar Acta Notarial de asunción de cargos derivados de la ejecución del planeamiento, así como acta de cesión gratuita de terrenos al Ayuntamiento». 8.º - En Acta de fecha 9 de enero de 1984, autorizada por el Sr. Notario de esta capital D. P.G.V., con

el n.º 9 de su protocolo, D. M.P.U. hizo constar lo que a continuación se transcribe: «Que es propietario de un solar en término de... de esta Ciudad, partida de..., en la calle de..., angular a la calle..., sobre el que tiene proyectado la construcción de un edificio con 24 viviendas. Y para el caso de que por el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, le sea concedida la oportuna licencia de obras, el compareciente se compromete y obliga a ceder, gratuitamente a dicha Corporación Municipal, la porción de terreno de la reseñada finca calificada como Parque Urbanizado Grado 1.º, lindante con la calle..., cesión que se realizará para posibilitar el nuevo trazado de esta última calle». 9.º - Además de las obras especificadas en el Proyecto «se ha ejecutado un tramo suplementario de acera de unos 9 metros de longitud y de una anchura de 1,25 metros en la C/..., correspondiente en parte a la conexión con la calle de la rampa de acceso a los aparcamientos», -informe del Arquitecto designado en periodo de prueba por mutuo acuerdo de las partes-. 10.º - En una anchura de cuatro o cinco metros existe un badén para facilitar el acceso de los vehículos a través de la acera a la rampa de bajada a planta baja sótano y aparcamiento, -diligencia de ratificación del perito y aclaración a pregunta del Letrado de la Corporación demandada, practicada en periodo de prueba-.

3.º - CONSIDERANDO: Que establecido por el art. 78 de la Ley del Suelo, en su texto refundido de 9 de abril de 1976, que constituirán el suelo urbano los terrenos incluidos por el Plan General Municipal de Ordenación en dicha clase «por contar con acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidas en áreas consolidadas por la edificación al menos en las dos terceras partes de su superficie», el art. 82 de la misma Ley, preceptúa que, a sus efectos, tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptos para la edificación que estén urbanizados con arreglo a las normas mínimas establecidas por el Plan, y si este no las concretase, se precisará que, además de contar con los servicios señalados por los artículos 78 y 81.2 «la vía a que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras», y, el art. 83.1 dispone que el suelo urbano, además de las limitaciones especiales que se imponga el planeamiento, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciere la consideración de solar «salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización de la edificación mediante las garantías que reglamentariamente se determinen», imponiendo el apartado 3 a los propietarios de suelo urbano, entre otros deberes, los de ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, y costear la urbanización. Por su parte, el Reglamento de Gestión Urbanística, de 25 de agosto de 1978, establece, en su art. 39.1 que en suelo urbano, sólo podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar «o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación», a cuyo efecto, el art. 40.1 preceptúa que para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan condición de solar será preciso «como

garantía de la realización de las obras de urbanización»: a) que en la solicitud de licencia el interesado «se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas»; b) que preste fianza «en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización»; y c) que en el escrito de solicitud de licencia «se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no este concluida la obra de urbanización», prescripciones a las que el n.º 2 del mismo artículo añade la de que el compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, «sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento», y llegando el n.º 3 del propio artículo 40 a sancionar el incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación con la caducidad de la licencia y pérdida de la fianza.

4.º - CONSIDERANDO: Que a la luz de la anterior normativa, los antecedentes reflejados en el segundo Considerando conducen a entender que dadas las características y emplazamiento del solar, las obras de urbanización, de necesaria ejecución simultánea con las de edificación, son las de acerado y tubería de abastecimiento de aguas en la confrontación de las calles... y..., y la de pavimentación de la calzada, a que accede la rampa de salida de la planta semisótano destinada al aparcamiento de 31 vehículos. Tales obras se han ejecutado, al parecer, en lo referente a aceras, que incluso ha sido dotada de un badén para facilitar el acceso a la planta de aparcamiento, y a las conducciones de agua, per no en cuanto a la pavimentación de la calzada, lo que, obviamente justifica tanto el requerimiento a su realización concluido en la Resolución de la Alcaldía de 25 de abril de 1986, como la negativa a la recepción de las obras de urbanización y a la devolución del aval significados por la resolución de 24 de julio del mismo año, desestimatoria de recurso de reposición formulado contra la anterior.

5.º - CONSIDERANDO: Que por lo expuesto, y a virtud de los arts. 81.1.b) y 83.1 de la Ley Jurisdiccional, procede la desestimación del recurso.

6.º - CONSIDERANDO: Que no es de apreciar temeridad ni mala fe procesales a efectos de imposición de costas.

FALLAMOS

PRIMERO. - Desestimamos el recurso contencioso administrativo deducido en nombre y representación de D. M.P.U., contra Resoluciones de la Alcaldía Presidencia del Ayuntamiento de Zaragoza, de 25 de abril de 1986, por la que se le requirió en relación con licencia de obras para la construcción de 24 viviendas en calle..., a la ejecución de la pavimentación de la calzada, y de fecha 24 de julio del mismo año, desestimatoria de recurso de reposición formulado contra la anterior.

SEGUNDO. - No hacemos expresa imposición de costas.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.