
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 2 DE ZARAGOZA
Procedimiento ordinario nº 718/2004
Sentencia nº 39 (6-02-2006)

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

LICENCIA URBANÍSTICA. AMPLIACIÓN DE ALMACENES.

Recurso a la concesión de licencia.

Superficie ocupada: cómputo.

Plan General: norma general con varias posibilidades.

Licencia ajustada a derecho.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Javier Albar García

En Zaragoza, a seis de febrero de dos mil seis.

El Sr. D. Javier Albar García, Magistrado-Juez de Contencioso-Administrativo nº 2 de Zaragoza y su Partido, habiendo visto los presentes autos de procedimiento ordinario 718 /2004 -seccion AT seguidos ante este Juzgado, entre partes, de una como recurrente D. J.M.L.F., representado por la Procuradora Dña. M.PC.I. y defendido por el Letrado D. F.A.L., y de otra EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora Dña. N.C.A. y defendido por la Letrada Dña. M.A.A., y como codemandados, D. J.L.B.C., Dña. M.C.B.A., D. S.F.A. y D. F.S.R., representados por el Procurador D. C.B.G. y defendidos por el Letrado D. V.D.M.S., sobre resolución de Gerencia Municipal de Urbanismo, que acuerda conceder Licencia de obras, y,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Que mediante escrito de fecha de entrada en el Registro del Juzgado Decano 23-12-04, se interpuso por J.M.L.F. recurso contencioso-administrativo contra la siguiente actuación:

Resolución del Consejo Gerencia Municipal de Urbanismo, del 14-9-04, acuerda desestimar el recurso de reposición presentado por D. J.M.L.F., contra el Acuerdo del Consejo de Gerencia de fecha 5-5-04, por el que se concedió a D. J.L.B.C. y otros, licencia de obras (expediente 688.543/02), ampliación almacenes en c/ Jorge Cocci (Exp. nº 850.350/2004).

Acordándose incoar procedimiento ordinario, el cual debería sustanciarse conforme a lo dispuesto en el art. 45 y ss. de la LJCA, y reclamándose el oportuno expediente administrativo.

SEGUNDO.- Que tras recibirse el expediente reclamado, se dio traslado del mismo a la recurrente para que en el plazo de veinte días formalizase la oportuna demanda, habiéndolo

hecho mediante el escrito que consta unido, alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó oportunos.

Una vez formalizada la demanda, se dio traslado a la Administración demandada, con entrega del expediente administrativo, para que contestara a la misma en el plazo de veinte días, habiéndolo hecho conforme consta en autos.

Por resolución de fecha 26-4-05, se dio traslado a la parte codemandada para contestar a la demanda, con entrega del expediente, sin que lo verificase en el plazo concedido, devolviendo el expediente, y por Auto de fecha 1-6-05, se declaró caducado el plazo para contestar la demanda, la parte codemandada, quedando los Autos sobre la mesa de S.Sª para resolver sobre la cuantía y demás cuestiones pertinentes.

TERCERO.- Que mediante Auto de fecha 21-6-05, se acordó fijar la cuantía del recurso en indeterminada.

Recibido el procedimiento a prueba, por la parte actora se propuso prueba pericial, practicándose previa declaración de su pertinencia, con el resultado obrante en Autos.

Finalizado el periodo probatorio, se acordó el trámite de conclusiones, constando unidos los escritos presentados por las partes y quedando los Autos a disposición de S.Sª conclusos para dictar Sentencia.

CUARTO.- Que en la tramitación del procedimiento se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se recurre la resolución del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo de 14-9-2004 que confirmó la de 5-5-2004 por la que se había concedido licencia de obras para la ampliación de almacenes en la calle Jorge Cocci.

Se alega por el recurrente que la edificabilidad estaba agotada y que se ha interpretado de forma errónea la normativa urbanística.

SEGUNDO.- La cuestión a dilucidar es el ajuste a derecho de la licencia, no el ajuste de la obra a licencia ni tampoco las relaciones privadas entre los comuneros, que evidentemente son materia civil.

Se trata de tres viviendas unifamiliares adosadas y bloque de dos viviendas, que tienen una zona común de jardín y de acceso a sus garajes, situados en semisótano. En la vivienda de la izquierda, según el frente de la casa, hay una pasarela descubierta o puente de acceso al almacén nº 1, que se sitúa en la planta baja, aunque con una pequeña diferencia de nivel. A la altura de la zona común mencionada están otros cuatro almacenes o trasteros, cuyo fondo se alinea con el fondo del almacén nº 1, si bien éstos están todos a la altura de la planta semisótano. La obra de ampliación proyectada, de 7,72 m, consiste en adelantar hacia la zona común unos centímetros la fachada de acceso a dichos almacenes, en todo el frente de los mismos.

Considera el actor, que fue el arquitecto que proyectó la obra, que la superficie de la parcela es de 633,83 metros, que la ocupación no puede rebasar el 60% de la superficie del

solar, incluso sótano y semisótano, lo que son 380,29 m ; que no se ha tenido en cuenta el puente, en concreto la zona debajo del mismo, que comunica su propia vivienda con el almacén-trastero 1, que se ha computado como alero lo que es un porche y que no se ha aplicado correctamente la normativa en concreto, al ser Zona C grado 2, la Norma 4.3.21 del PGOU, así como la 2.2.16.

En cuanto a la medición de la superficie, el recurrente alegaba que era de 280,43 m del edificio de viviendas más 85,30 m de los almacenes más 11,82 del puente de paso al almacén 1, lo que hace 377,46 m , cifra a la que se debe de añadir 16,66 m del porche de acceso a los almacenes, según el PGOU de 2001, posterior a la edificación. Ahora bien, ésta última cifra no debe de computarse, ya que el 2.2.16.5 dice que no se incluirán los elementos volados sobre la vía pública ni los aleros de cubierta, que pueden tener 0,50 metros. Sin perjuicio del resultado final de las obras de ampliación, y hasta que las mismas se llevaron a cabo, con colocación de columnas o pilares, no se podía considerar, a estos efectos, como porche, además de que en el propio plano final de obra, documento 6, son 15,46 m .

En cuanto a si la medición correcta son los 377,46 m que dice el recurrente, o los 364,19 m (página 7 de la pericial) que dice el perito, computando el puente mencionado, el cual se basa en las mediciones sobre obra ya realizada del señor Morales, arquitecto de la reforma, con la corrección hecha por el Ayuntamiento tras la inspección ocular, folio 68, que no pasa de ser unos centímetros cuadrados, hay que estar a dicha medición. La diferencia, en realidad, no es tan grande, si quitamos la cuestión del alero, ya que lo relevante para la diferencia es la ubicación del almacén 1, precisamente el del actor, que no está ubicado en el mismo nivel que los demás, sino, aun estando un poco más bajo que la planta baja, está más cerca de ésta que de la semisótano, debiendo de computarse en la primera.

Lo anterior hace que la superficie máxima ocupable sea de 380,30 m . Sobraban, por tanto, 16,11 m , suficientes en principio para la obra proyectada.

TERCERO.- Dicho lo anterior, se debe de entrar en la forma de cómputo de la superficie ocupada, que es el verdadero meollo de la cuestión. Se esta de acuerdo en que la misma es, según el 4.3.21.c), la que resulte del fondo máximo de 10 metros, con un máximo de 60%. En caso de que sea inferior al 60%, se permite ocupar el 60% en planta baja y en las plantas inferiores a ella, situando, eso sí, la diferencia de ocupación fuera del fondo edificable con destino a construcciones accesorias (cuartos trasteros, invernaderos, despensas, aseos u otras no habitables). También cabe aclarar que cuando el art. 4.3.21.c) se refiere a la planta baja o “inferiores a ella” no se refiere a que deban de estar debajo, pues eso sería contradictorio con el resto del precepto, al deber estar las construcciones fuera del fondo de diez metros, sino que se refiere a las plantas semisótano, sótano, etc.

En cuanto a la forma de computarlo, hay que atender al 2.2.16 del PGOU de 2001, que dice “Los límites de ocupación pueden referirse separadamente a las distintas plantas del edificio, en cuyo caso se especifican éstas, o bien a más de una planta o al edificio en su conjunto, en cuyo caso se referirán a la envolvente de la proyección horizontal de todas las plantas reguladas conjuntamente.

Cuando se determinen distintos valores de la ocupación para las diversas plantas, la proyección horizontal de las superficies ocupables menores se entenderá situada dentro de la proyección horizontal de las mayores”. De ello concluye el recurrente que la superficie se debe de computar en relación a la envolvente de la proyección horizontal de todas las plan-

tas. Ello supondría que en el cómputo del 60% habría que incluir toda superficie construida en proyección sobre la parcela, de modo que se superpondrían las construcciones en semisótano y planta baja, subsumiéndose la una en la otra, los almacenes de la planta semisótano, y además habría que computar el puente citado y el almacén n° 1, que ocupan una superficie no ocupada ni en una ni en otra. Habiendo acuerdo en computar el puente, en concreto la parte que queda debajo de él, la discusión estriba en el almacén n° 1, que no está situado en el semisótano, sino en la planta baja.

Frente a ello, el Ayuntamiento, los codemandados y el perito, entienden que no se debe de calcular en función de la envolvente, (sumando todas y cada una de las superficies que se ocupan, siempre que no se computen dos veces la misma superficie si hay dos plantas), sino que hay que atender al inciso que dice “Los límites de ocupación pueden referirse separadamente a las distintas plantas del edificio, en cuyo caso se especifican éstas”, lo que permite cumplir con la norma siempre y cuando no se supere el 60% de ocupación en cada planta, contemplada separadamente.

Para resolver la cuestión, hay que tener en cuenta que se trata de una norma general, que da varias posibilidades, la cual se debe de ajustar a los supuestos específicos que se presenten según el tipo de zona. En este supuesto no estamos ante el caso más habitual de un edificio compacto, de varias plantas que puedan no tener la misma ocupación, que sería el propio para aplicar el criterio de la envolvente, sino ante una tipología diferente: la edificación en hilera, por las especiales características, y por la limitación de uso del fondo, diez metros, que permite completar la ocupación conforme a la regla del 4.3.21.c) con construcciones anejas no habitables. Además de que se da esa posibilidad en el citado precepto, eso nos lo confirma que en otras zonas se hace referencia expresa a la envolvente, como en el punto 2.1 A del art. 4.2.5 de la zona A-2; punto 2.2 del artículo 4.2.8 de la Zona A-3 ó 2.2 del art. 4.2.12, zona A-4, en la que, sin mencionar la palabra “envolvente” se describe la proyección sobre plano horizontal.

Cabe rechazar la alegación de que quedaría fuera de ordenación el almacén n° 1, ya que el mismo se computa dentro de la planta baja, permitiéndose en el 4.3.21.c) realizar las mencionadas construcciones, para llegar hasta el 60% de ocupación, bien en planta baja bien en las inferiores a ella. En este caso, es claro que la planta baja ocupa menos superficie que la semisótano, ya que las viviendas están sobre el garaje y sus accesorios, ocupando la misma superficie, además de la del almacén n° 1, pero la planta baja sólo tiene computable dentro de ella ese almacén frente a cuatro de la semisótano.

Por tanto, es correcto el criterio seguido por el Ayuntamiento, debiendo desestimarse el recurso interpuesto.

En cuanto al exceso de metros efectivamente construidos, ya que el alero, al colocarse pilares, se habría convertido en porche, según afirma el perito, no es en este procedimiento en el que debe de examinarse sino en su caso en el correspondiente procedimiento de restauración de la legalidad urbanística, si es que no incurrió en el error que denuncian los demandados, que manifiestan que midió tomando referencia en el almacén más pequeño. Del mismo modo, el posible abuso de las zonas comunes es cuestión civil que no atañe a este Juzgado.

CUARTO.- No procede hacer expresa condena de las costas del recurso, conforme al art. 139 LJCA.

Vistos los preceptos citados y demás de general aplicación

FALLO

Que debo desestimar y desestimo en su totalidad el recurso interpuesto por J.M.L.F. contra la resolución del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo de 14-9-2004 que confirmó la de 5-5-2004 por la que se había concedido licencia de obras para la ampliación de almacenes en la calle Jorge Cocci, no habiendo lugar a hacer expresa condena de las costas del recurso.

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