

PRIMERO. – Se impugnan en el presente proceso la resolución del Consejo de Gerencia del Ayuntamiento de Zaragoza, de fecha 4 de abril de 1990, que estimando en parte el recurso de reposición promovido por uno de los actores contra el acuerdo del mismo Órgano de 23 de marzo de 1988, que concedía a D. A. G. licencia urbanística para la instalación de una chocolatería-churrería-heladería en un local de su propiedad, sito en el ... de esta ciudad, vino a mantener el otorgamiento de dicha licencia, sin perjuicio de dar traslado, a los pertinentes efectos, a la sección de Disciplina Urbanística, de diversas infracciones de dicha naturaleza apreciada, en las obras de instalación autorizadas.

SEGUNDO. – La parte actora fundamenta este recurso en el art. 178 de la Ley del Suelo, conforme al cual, «Las licencias se otorgaran, de acuerdo con las previsiones de esta Ley, de los planes de ordenación urbana y programas de actuación urbanística, y, en su caso, de las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento», entendiéndose infringida en este caso la Ordenanza especial de la Ciudad Jardín, integrantes del P.G.O.U. de Zaragoza aprobado el 13-11-86 y publicado en BOP, de 21-1-87, mediante ocupación total del inmueble para usos distintos del de vivienda, en contra, según afirma, de lo dispuesto en el art. 5.2 de dicha Ordenanza especial y por el destino a un uso no permitido, al entender que el de churrería o heladería no es ninguno de los permitidos, que se relacionan en los apartados a) al f) del art. 5.1 de la misma.

TERCERO. – Así pues, lo que constituye el objeto de este proceso es determinar si es o no conforme al Ordenamiento Jurídico el aludido acuerdo municipal, por el que D. A. G. M. obtuvo licencia urbanística para la realización del Proyecto Técnico, en su día presentado, para la instalación del indicado negocio de chocolatería-churrería-heladería, en el ...; afectado por la Ordenanza Especial de la Ciudad Jardín, dado que las infracciones apreciadas, tras las denuncias de los actores, por no acomodación de las obras ejecutadas a la licencia en su día concedida, de las que, tal como se dispone en el punto segundo de la resolución de 9 de abril de 1990, y que estima en parte el Recurso de Reposición de los actores, se dio traslado a la Sección de Disciplina urbanística, serán objeto de expediente distinto ante la misma. Centrada así la litis, dos son las cuestiones a dilucidar a la vista de la Ordenanza Especial mencionada, ocupación del inmueble del titular de la licencia controvertida y uso del mismo permitido en relación con aquel al que se pretende destinar.

CUARTO. – Por lo que se refiere a la primera de ellas, el art. 5.2 de la citada Ordenanza Especial de la «Ciudad Jardín» dispone que «salvo justificación especial», se prohíbe expresamente la ocupación total de edificios para usos distintos del de vivienda...». Al respecto, importa señalar el informe emitido en el expediente administrativo, subsiguiente al recurso de reposición interpuesto contra la licencia, por el arquitecto municipal, con fecha 17-1-1990, en cuyas conclusiones 1ª y 2ª se establece que el uso en la totalidad del edificio, planta baja y piso, queda justificado, dadas las características del acondicionamiento y la pequeña superficie que restaría para vivienda en la planta privada, añadiendo que cumple con la condición de vinculación del conjunto a vivienda, al ser el titular poseedor de la parcela colindante, por lo que sienta la conclusión de que la licencia esta bien concedida —ha de entenderse en relación con tal condición de la Ordenanza Especial—, sin perjuicio del aumento de volumen en la planta 1ª, en 18,10 metros cuadrados, que deberá ser demolida, y que se recoge en el apartado B) del punto primero de la aludida resolución de 17-1-90 al concluir que «la licencia está bien concedida excepto en lo referente al aumento de volumen de la planta primera que se concedió de forma errónea», en cuyo particular ha de entenderse revocada tal licencia con la estimación parcial del recurso de reposición interpuesto por una de las actoras.

QUINTO. – En cuanto al uso de la instalación, que es el segundo de los argumentos esgrimidos por los actores en oposición a la licencia concedida, el art. 5 de la tan referida Ordenanza Especial dispone en su párrafo primero que «se establece el mantenimiento como uso dominante de la vivienda exclusivamente unifamiliar, siendo admisibles otros usos con carácter de compatibles», relacionando a continuación en los apartados a) al f) del n.º1, los distintos usos permitidos, entre los que figura el d), bajo el epígrafe comercio y oficinas, en el que se encuadra el comercio de artículos perecederos o no perecederos, solamente de pequeño menaje, en cuya actividad resulta perfectamente incardinable la de chocolatería-churrería-heladería para la que se interesó y obtuvo la licencia impugnada, uso permitido para la tipología del edificio, en hilera de dos plantas y con accesibilidad alta, según ha puesto de manifiesto la prueba documental propuesta por la propia actora.

SEXTO. – Cuanto se ha razonado conduce a la desestimación del recurso, sin que haya lugar a hacer especial pronunciamiento en cuanto a costas procesales.

FALLAMOS

PRIMERO. – Desestimamos el presente recurso n.º 896/90, deducido por Dª I. M. E. y D. M. R. U. R.

SEGUNDO. – No hacemos especial pronunciamiento en cuanto a costas.

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