
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA
Recurso de apelación nº 29/2009. Sentencia de 12/04/2011

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

IMPUGNACIÓN POR PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURÍDICA Y PROCEDIMIENTO REGULADO.

Principio de Seguridad Jurídica: no procedencia. Duplicidad Normas Suelo Urbano. Distintas clases de suelo. Sistema general viario.

Procedimiento reglado: concesión de licencia.

Aplicación retranqueo procedente.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Ricardo Cubero Romeo

MAGISTRADOS

D. Jesús María Arias Juana

D^a Isabel Zarzuela Ballester

D^a Nerea Juste Díez de Pinos (*Ponente*)

En Zaragoza, a doce de Abril de dos mil once.

En nombre de S.M. el Rey.

VISTO, Por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN, integrada por los Magistrados que al margen se relacionan, el recurso de apelación nº 29/09, interpuesto por el apelante E.S.M., S.L. representado por el Procurador D. J.M.A.S. y defendido por el Letrado D. F.Z.M.; y EL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora D^a N.C.A. y defendido por el Letrado de sus servicios jurídicos y como demandada COMUNIDAD DE PROPIETARIOS TORRES DE SAN LAMBERTO EDIFICIO B., CALLE SILVERIA FAÑANAS, representada por la Procurador D^a B.U.G. y defendido por el letrado D. J.B.S.

Es objeto de apelación la sentencia de 24/10/2008 dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número Tres de Zaragoza en el Procedimiento Ordinario 240/07 por la que: 1º. Estimó el recurso contencioso administrativo interpuesto por parte de Comunidad de Propietarios de Torres de San Lamberto, Edificio B., sito en la calle Silverio Fañanás, nº..., de Zaragoza la resolución de fecha 20/3/2007 del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo (expediente administrativo 378.910/06) por la que se acordó conceder a E.S.M., S.L. licencia de actividad clasificada para la actividad de remodelación de estación de servicios situada en Autovía de Logroño, N-232, P.K. ...; y licenciade obras para remodelación de estación de servicios. 2º. Anulo la licencia de obras y licencia de actividad concedida, tal y como se indica en el Fundamento de Derecho Cuarto de la presente Sentencia. 3º. No procede imponer las costas procesales a ninguna de las partes.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El citado Juzgado de lo Contencioso Administrativo dictó la mencionada Sentencia, que notificada a las partes fue recurrida por los demandados que suplicaron se dicte Sentencia por la que se revoque la dictada por el Juzgado y se declare conforme a derecho la resolución de 20/3/2007, del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, por la que se acordó conceder a E.S.M., S.L. licencia de actividad clasificada para actividad de remodelación de Estación de Servicio situada en Carretera de Logroño CN. 232 p.k. ... y licencia de obras para remodelación de dicha estación de servicio.

SEGUNDO.- Admitido a trámite el recurso se dio traslado del mismo al apelado que suplicó se dicte Sentencia ratificando la recaída en la instancia.

TERCERO.- Remitidas las actuaciones con emplazamiento de las partes, fue señalado para votación y fallo del recurso el día 7 de Abril de 2011.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Los motivos que arguye la apelante E.S.M., S.L. para que se estimen sus pretensiones consisten en considerar: a) Que no hallándose la Estación de Servicios M. en Suelo Urbano, salvo un cinco por ciento aproximadamente de la parcela ocupada por tienda o bar, es imposible que se le aplique la normativa propia de dicho suelo, sino la de la clase de suelo que mayoritariamente le corresponde, es decir, Sistema General Viario, entendiéndose que no cabe aplicar a un mismo terreno dos normativas limitadoras de derechos, como tampoco la del suelo urbano colindante, sin que sea procedente que las instalaciones de la gasolinera tengan que guardar un retranqueo de cinco metros, poniendo de manifiesto en relación a los boxes para justificar la legalidad de su construcción, que ya existían con anterioridad, instalaciones de lavado con la correspondiente licencia urbanística y de actividad otorgada por el Ayuntamiento de Zaragoza en el año 1991 y añadiendo a lo anterior que las demás instalaciones normativa propia de las carreteras: b) Muestra su conformidad con que la sentencia apelada da mayor valor al informe técnico aportado por la actora antes que a los informes jurídicos y técnicos emitidos por los distintos servicios del Ayuntamiento.

Los motivos que arguye el Ayuntamiento de Zaragoza para que se estimen sus pretensiones son: a) Que la Sentencia vulnera el principio de seguridad jurídica al pretender la aplicación de normas correspondiente a Suelo Urbano Consolidado a la totalidad de la parcela en la que se ubican los 9 boxes de lavado, un cuarto de recicladora, una sala de bombas y un cuarto de calderas y depósitos pese a que la práctica totalidad de la parcela es suelo de sistema general urbanizable (Sistema General de Comunicaciones) que tiene una específica regulación que le resulta aplicable. b) La concesión de la licencia constituye un procedimiento reglado y ello, a la hora de determinar las condiciones de cada terreno, habría que limitarse a la clasificación y calificación que el planeamiento establece para cada suelo. De ello infiere que la Sentencia no se adecua a la normativa aplicable. A las pretensiones de los apelantes se oponen los apelados.

Sentado lo anterior y partiendo que es un hecho no cuestionado que la licencia concedida por el Ayuntamiento a la mercantil no vulnera la normativa de carreteras, sin embargo la controversia entre las partes estriba en la normativa urbanística que le es de aplicación a los retranqueos entre parcelas colindantes. Sentado lo anterior para analizar qué preceptos son de aplicación, no puede olvidarse que con independencia de que la mayor parte de la parcela sobre la que se sitúa la Estación de Servicio M. se encuentra clasificada como SGUZ, es decir "Sistema General Urbanizable" o Suelo Urbanizable perteneciente al Sistema General Viario, y una pequeña parte de la misma, la destinada a tienda bar, está clasificada como suelo urbano, sin embargo hay que destacar que dicha parcela es contigua con el terreno donde se ubica la Comunidad de Propietarios sita en la Calle Silverio Fañanas nº ... y ..., que colinda con la parte posterior de los terrenos referidos y que tiene clasificación de urbana. Por lo anteriormente expuesto que no se discute, ni existe informe pericial alguno que contradiga dicha conclusión, ante la colindancia de dos suelos que responden a diferente clasificación, no pueden verse incumplidos los requisitos que se exigen respecto al Suelo Urbano donde se asienta la Comunidad de Propietarios, dado que, el órgano municipal al otorgar la licencia recurrida está obligado a ponderar los intereses en juego. De ahí que al ser de nueva planta los 9 boxes de lavado, construcciones de hormigón armado, según se infiere del informe del Arquitecto Sr. R.M.O. y de las fotografías que acompaña donde se refleja el procedimiento constructivo, lo que obviamente no ha quedado desvirtuado con el proyecto de obras, ni por ningún otro medio probatorio, un cuarto de recicladora, una sala de bombas y un cuarto de calderas y depósitos deben guardar el retranqueo a linderos establecido para Suelo Urbano del artículo 4.2.2.3 del Plan General de Ordenación Urbana que establece: "En linderos con otras parcelas, los retranqueos serán iguales a la tercera parte de la altura del propio edificio de que se trate, con un mínimo de cinco metros..." pues, de lo contrario resultarían mermados los derechos de la Comunidad de Propietarios, los que obviamente no se respetan al situarse dicha construcción en el lindero posterior de dicha parcela sin guardar la distancia legalmente exigida. De ello se infiere que la licencia solicitada, cuya concesión es de

carácter reglado cuando se cumplen las condiciones legales, no debió concederse ante el incumplimiento de las mismas, ni puede considerarse que se ha vulnerado el principio de seguridad jurídica en relación a la apelante por aplicarse los requisitos exigidos en las normas. En consecuencia procede desestimar el recurso de apelación.

SEGUNDO.- A tenor de lo dispuesto en el artículo 139.2 de la Ley Jurisdiccional no procede imponer las costas del recurso de apelación a la parte apelante al serle desestimadas todas sus pretensiones y no concurrir circunstancias excepcionales que justifiquen su no imposición.

En atención a lo expuesto, este Tribunal ha resuelto pronunciar el siguiente

FALLO

PRIMERO.- Desestimar el recurso de apelación número 29/09 interpuesto por Estación de Servicios M., S.L. y AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA contra la sentencia obrante en el encabezamiento de esta resolución.

SEGUNDO.- Se imponen las costas del recurso de apelación a la parte apelante.

Así por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.