
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA
Recurso de apelación nº 122/2000. Sentencia de 30-06-2001

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

DENEGACION DE LICENCIA URBANISTICA. LOCAL COMERCIAL.
Aplicación Normas del PGOU y de Ordenanzas Municipales de Edificación.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Ricardo Cubero Romeo

MAGISTRADOS

D. Jesús M^a Arias Juana

D^a Isabel Zarzuela Ballester

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

En Zaragoza, a treinta de junio de dos mil uno.

En nombre de S.M. el Rey.

Es objeto de apelación la sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso nº 2 de los de Zaragoza en procedimiento ordinario nº 81/2000 el 19-10-2000, en la que habiéndose recurrido la Resolución de la Comisión de Gobierno de Zaragoza de 29-11-1999, que confirmó la del Consejo de Gerencia de Urbanismo de 24-2-1993 por la que se había denegado la ampliación de local comercial en la C/ Lagasca, desestimó el recurso contra dicha resolución sin hacer expresa condena en costas.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.— El citado Juzgado de lo Contencioso-Administrativo dictó la mencionada Sentencia, que notificada a las partes fue recurrida por la parte demandante solicitando se dicte nueva sentencia por la que sean acogidas las peticiones formuladas por la parte actora.

SEGUNDO.— Admitido a trámite el recurso, se dio traslado del mismo a los quienes formularon alegaciones oponiéndose al mismo suplicando se dicte nueva sentencia, desestimando las pretensiones de la parte actora y con condena en costas, dándose trámite para conclusiones, que fueron evacuadas por las partes.

TERCERO.— Remitidas las actuaciones con emplazamiento de las partes, fue señalado para votación y fallo del recurso el día 21-6-2001.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.— Los motivos arguye el recurrente para que se deje sin efecto la resolución recurrida consisten en considerar que la obra a realizar reúne las características para ser calificada de sótano por lo que al ser la licencia de los

actos reglada y no discrecional debe ser concedida, a lo que se oponen los apelados. Al respecto para poder examinar las pretensiones de la actora hay que partir de las características del edificio; cuando se concibió su realización, a dichos efectos en la memoria del proyecto de construcción visado el 4-5-59 se hace referencia a la construcción de un bloque de tres casas, con patios interiores en el que, desde cualquier punto de la edificación que se proyecta hay más de 8 metros de distancia hasta las casas construidas en la manzana y un mínimo de dos tercios de la diferencia de altura entre el alero posterior de las casas con fachada a Calvo Sotelo y el techo de los locales que se proyectan. El bloque compuesto de tres casas todas con siete plantas, que se configuraron de la siguiente forma la casa nº 1 que forma ángulo con las dos calles su acceso es por Arzobispo Domenech, la casa nº... con fachada a Lagasca y acceso a Arzobispo Domenech y la casa nº... con fachada y acceso a Lagasca.

Como la rasante del solar está más baja de la calle se habilita una planta semisótano con amplias luces en la fachada posterior.

Así las cosas la recurrente presenta memoria y proyecto básico de ejecución de ampliación de local al que se encuentra en la C/ Lagasca nº... el 27-6-91. Dicha ampliación no forma parte del Edificio construido en la C/ Lagasca nº... sino que colinda con el mismo. Iniciado expediente el Arquitecto Jefe de la Unidad el 25-10-1999 informó que a tenor de las condiciones del lugar donde se pretende edificar que esta nueva construcción esta desvinculada geográfica y constructivamente de la rasante exterior, por lo que esta nueva construcción interior se debe a su rasante interior ya que no afecta a parcela sino al patio de manzanas habida cuenta que la rasante interior del edificio fue la que determinó el diseño y organización de esa manzana. En consecuencia a tenor de las condiciones expuestas, es la rasante interior del edificio la que debe ser tenida en cuenta máxime cuando el art. 3.1.7.7 del PGOU establece que la rasante será la de la acera, o la del terreno correspondiente al local de que se trata (ya sea natural o artificial). Expuesto lo anterior y a tenor de lo manifestado por el informe del arquitecto anteriormente mencionado, es preciso puntualizar que para que los locales puedan reunir la condición de sótanos tal y como los define el art. 3.2.2 de las Ordenanzas de Edificación es preciso que el techo de los mismos no llegue a estar a un nivel de un metro por encima del punto mas alto de la rasante de la acera, requisito que cumple el local proyectado, pero que habrá de complementarse, con el gráfico 3,2 donde se refleja la condición de sótano que deberá coincidir con la proyección del edificio, deberá haber contacto físico y real entre el sótano y la línea de fachada, cuyo encuentro de la rasante con la acera define la condición de sótano y la rasante de la acera deberá ser la misma que la rasante interior. En el supuesto enjuiciado tal y como informó el Arquitecto Jefe de Unidad el 25-10-99 el sótano que se trata de construir es un caso que se sale de la norma general descrita puesto, que queda por completo fuera de la proyección del edificio preexistente, se interrumpe toda relación con la línea de fachada y su rasante exterior invocada y hay una gran diferencia de nivel entre la rasante exterior y la rasante interior. Lo expuesto no queda desvirtuado por la pericial, practicada como diligencia para mejor proveer puesto que el perito esti-

mó que la nueva edificación se constituye totalmente en zona donde no existe edificación por encima cuando se construya quedará totalmente anexionada a los sótanos existentes formando un todo, por lo que la edificación resultante en las plantas y sótanos quedará debajo de la zona construida y no construida. De lo expuesto deduce el perito judicial que la edificación a realizar como sótano no computa edificabilidad, lo que carece de total virtualidad habida cuenta que con independencia de las conclusiones a las que llegue respecto a las características físicas del local es obvio que no basta para reunir la condición de sótano que este cumpla en parte las condiciones establecidas por las normas urbanísticas, sino que es preciso la adecuación de sus condiciones a la totalidad de las mismas. Así las cosas también estima el recurrente que el principio de igualdad se ha vulnerado por la Administración demandada puesto que en Zaragoza, se han concedido licencias para construcciones en sótanos en superficies de locales bastando con que cumplieran el requisito de que no lleguen a estar a un nivel de un metro por encima del punto más alto de la rasante de la acera, a este respecto por reiterada doctrina se pone de relieve que para acreditar la desigualdad de trato se precisa que, quien se considera discriminado, establezca como término comparativo un supuesto igual, en que la Administración hubiera actuado de forma distinta y ello siempre dentro de la esfera de la legalidad, habida cuenta que es doctrina reiterada que el precedente contrario al ordenamiento jurídico no vincula a la Administración respecto de actuaciones posteriores según doctrina que sienta el TS en Sentencia de (28-4-97) y sin embargo esa desigualdad de trato no ha sido acreditada por la parte actora en consecuencia falta la premisa previa y necesaria para establecer si dos situaciones iguales han sido tratadas de forma distinta, debiendo concluirse que el principio de igualdad no ha sido vulnerado. Sentado lo anterior y puesto que la licencia solicitada para ampliación de local comercial según proyecto que se acompaña consiste en la construcción de un cuerpo de edificio en el patio de manzana, que ocuparía la superficie total de dicha proporción, según lo anteriormente razonado, no puede calificarse de sótano respecto a su rasante por la que la anterior edificación que computa edificabilidad no puede realizarse a tenor del informe del Arquitecto de Unidad de (25-10-99) por tratarse de la ampliación de un edificio fuera de Ordenación por exceso de edificabilidad en su origen artículos 1.1.6 P.G.O.U. referida a una superficie de 1.722'73 m². En la que se encuentran construidos 7.334'43 m² excediéndose de lo permitido por el PGOU vigente en el que solo es permisible la construcción de 3.876'14 m²; como consecuencia de la aplicación del coeficiente 2'25 m²/m². En conclusión y partiendo de la base de que la licencia es reglada y no discrecional y como el régimen urbanístico aplicable a tenor de las circunstancias concurrentes no permitía la edificación solicitada y así se deduce de la sentencia del Tribunal Superior de (18-6-97) es claro que la licencia de obras fue correctamente denegada. En consecuencia procede la confirmación de la resolución recurrida.

SEGUNDO.— Las costas deberán ser impuestas a la parte apelante al ser sus pretensiones totalmente rechazadas art. 139.2 de la Ley Jurisdiccional.

FALLO

PRIMERO.– Desestimamos el recurso de apelación número 122 de 2000 interpuesto por C. I. D. O. S.A. contra la resolución referida en el encabezamiento de esta sentencia, que se mantiene en todos sus extremos.

SEGUNDO.– Se impone a la parte apelante las costas causadas en el recurso de apelación.

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