

---

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN**  
**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA**  
**Recurso de apelación nº 394/2005. Sentencia de 21-03-2007**

---

**TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA**

LICENCIA URBANÍSTICA. DESESTIMACIÓN. AMPLIACIÓN DE LOCAL EN PLANTA SÓTANO.

---

**Ilmos. Sres.**

**PRESIDENTE**

D. Ricardo Cubero Romeo

**MAGISTRADOS**

D. Jesús María Arias Juana

D<sup>a</sup>. Isabel Zarzuela Ballester

D<sup>a</sup> Nerea Juste Díez de Pinos (*ponente*)

En Zaragoza, a veintiuno de marzo de dos mil siete.

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 394/05, interpuesto por el apelante C.I.O., S.A representado por el Procurador D. F.A.G. y defendido por el Letrado D. P.R.P; y como parte apelada EL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora D<sup>a</sup> N.C.A. y defendida por la Letrada D<sup>a</sup> M.J.P.S. y P.H.A., S.A. representado por el Procurador D. M.J.B.F. y defendido por el Letrado D. M.G.L.

Es objeto de apelación la sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número Uno de los de Zaragoza de 29/7/05 dictada en el procedimiento ordinario nº 411/04 por la que se desestima el recurso Contencioso Administrativo interpuesto contra resolución del Consejo de Gerencia del Ayuntamiento de Zaragoza de 16/6/2004 que desestima la solicitud de la actora de licencia municipal de obras para ampliación de local a nivel de planta sótano en la C/ Lagasca, sin hacer especial pronunciamiento en relación a las 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 actora que suplicó que dejando sin efecto la sentencia de instancia y declarando la nulidad de la resolución recurrida, se concede la licencia de obras solicitada y el derecho de la actora a la ejecución de proyecto de obras de ampliación del local en planta sótano -2 (318,77 m ) y sótano -1 (234,16 m ) en C/ Lagasca.

**SEGUNDO.-** Admitido a trámite el recurso, se dio traslado del mismo a los apelados que suplicaron la desestimación del recurso con condena en costas a la parte actora.

**TERCERO.-** Remitidas las actuaciones con emplazamiento de las partes, fue señalado para votación y fallo del recurso el día 15 de marzo de 2007.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Los motivos argüidos por la parte apelante para que con revocación de la sentencia dictada en la instancia se estimen sus pretensiones consisten en considerar: 1) La posibilidad en el ordenamiento civil de edificar, se encuentra en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios del edificio que otorga tal facultad precisamente a los propietarios de los locales comerciales, poniendo de relieve que la superficie sobre la que se pretende ampliar la edificación es parte del suelo sobre el que se construyó el edificio de la Calle La-gasca, por ello no se trata de un patio interior sino parte no edificada del solar sobre el que se construyó la actual edificación. De lo expuesto infiere que la construcción no es un nuevo edificio sino la ampliación del construido. 2) Coincidiendo con lo expuesto por la contraparte de que el edificio no se encuentra fuera de ordenación, parte de la base que el lugar donde se pretende efectuar la construcción se encuentra bajo rasante. De ello colige que no computa edificabilidad. En consecuencia concluye que el proyecto y la solicitud de la licencia de obras cumple estrictamente con el PGOU de Zaragoza actualmente en vigor. Por ello estima que la licencia debe ser concedida al ser acorde con la legalidad por ser materia reglada. A las pretensiones de la parte actora se oponen los demandados.

Sentado lo anterior se ratifican en esta instancia los argumentos que se contienen en la sentencia recurrida, debiendo remarcar que no solo la sentencia de instancia, sino anteriores sentencias entre las que se encuentra la dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número Dos que apelada, fue confirmada por esta Sala el 30/6/2001 se deja constancia, apoyándose en informes técnicos que el lugar en que se pretende construir no era un sótano por lo que consumía edificabilidad. De ahí que la Administración apoyándose en el artículo 1.1.6.2 del PGOU de 1986 cuyo contenido no ha variado con la nueva regulación que establece el artículo 3.1.2.1 del PGOU de 2001 que prevé: "No podrán ser objeto en cambio de obras encaminadas a un aumento de volumen cuando supongan exceso con respecto a las limitaciones del planeamiento..." denegó la licencia solicitada informando a ese respecto el Arquitecto Jefe del Servicio de Planeamiento y Rehabilitación el 14/3/2003 que considera que lo establecido en el citado precepto no varía respecto al precepto referido de 1986. Lo expuesto no queda desvirtuado por el informe del Arquitecto Jefe del Servicio emitido el 4/4/2003, favorable a la licencia pues aunque en el mismo se exponga que la ocupación que se proyecta es la permitida según zona y grado y no incrementa superficie edificable respecto a la calificación original es obvio que tal y como se dejó constancia en el informe emitido por el arquitecto municipal del 25/10/1999 y que se recoge en la sentencia de esta Sala anteriormente referida, del que se infiere que para que una construcción sea considerada sótano además de ser mas baja que la rasante debe coincidir con la proyección del edificio lo que no acaece en el supuesto analizado, en que la construcción queda por completo fuera de la proyección del edificio existente. Por ello es obvio que para reunir la condición de sótano no basta que se cumplan en parte las condiciones urbanísticas sino que es preciso tener dicha condición, lo que no acaece cuando lo que se pretende es construir un edificio independiente y fuera de la proyección del edificio con el local referido. En concor-

dancia con lo anterior el PGOU de 2001 en su artículo 2.2.19.a) excluye de la superficie edificable los locales situados en planta sótano y el artículo 2.2.28 denomina planta sótano la situada por debajo de la planta baja. En consecuencia careciendo de relevancia lo establecido en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios pues, no pueden primar dichos acuerdos sobre las normas urbanísticas y sin que la licencia haya podido obtenerse por silencio positivo, habida cuenta que lo pretendido por la parte vulnera el planeamiento. Por consiguiente y siguiendo la doctrina contenida en la sentencia del Tribunal Supremo de 10/7/2001 declara: “La legislación y la jurisprudencia son determinantes al respecto. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio positivo licencias contra la legislación y el planeamiento urbanístico”. El recurso deberá desestimarse.

**SEGUNDO.-** A tenor de lo dispuesto en el artículo 139.2 procede imponer las costas del recurso 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 394/05 interpuesto por C.I.O., S.A. 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.