

Expte.

DI-1074/2005-10

Excmo. Sr. ALCALDE PRESIDENTE
AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
Plaza del Pilar, 18
50001 ZARAGOZA

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 22-08-2005 se presentó queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En la queja presentada se ponía de manifiesto :

“Que frente a su vivienda están construyendo un bloque de edificios, concretamente una residencia de la tercera edad de la Hermandad Nacional de Arquitectos, (en Andador Paula Montal Fornés, parcela 36 del área 11) que según indica están sobrepasando en la construcción la altura permitida para la zona, ya que según parece van a construir planta baja más tres pisos. La interesada se queja de que le quitan la visión del parque, del río y de las riberas (motivo por el que se compró el piso en ese lugar). Cuando se compró el piso en esta zona se informó en Urbanismo y le dijeron que en ese solar, en principio propiedad del Arzobispado, se iba a construir una iglesia o que las parcelas iban destinadas a equipamientos sociales. Motivo por el que acude al Justicia de Aragón para tener la seguridad de que en este caso el Ayuntamiento está haciendo cumplir las ordenanzas en la construcción de este edificio.”

TERCERO.- Asignada su tramitación al Asesor D. Jesús D. López Martín, se realizaron las siguiente actuaciones de instrucción :

1.- Con fecha 7-09-2005 (R.S. nº 7869, de 9-09-2005) se solicitó información al AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe de ese Ayuntamiento en relación con las actuaciones realizadas en tramitación de la preceptiva licencia municipal de obras para la construcción de la edificación (al parecer destinada a Residencia de la Hermandad Nacional de Arquitectos), en Andador Paula Montal Fornés, Parcela 36 del Área 11, y con remisión a esta Institución de copia de los informes técnicos emitidos, y características de la edificación proyectada y autorizada, así como respecto al ajuste de la misma a las Normas y Ordenanzas de aplicación, conforme al Planeamiento vigente.

2.- Transcurrido un mes sin recibir respuesta a la precedente petición de información, se dirigió un recordatorio de la misma al Ayuntamiento, con fecha 7-10-2005 (R.S. nº 8898, de 19-10-2005).

3.- En fecha 11-10-2005 se recibió escrito de Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento, en el que se decía adjuntar copia de las licencias de actividad clasificada y de obra de construcción de residencia de mayores en Andador Paula Montal Fornés nº 7, así como los informes técnicos emitidos con fecha 11 de septiembre de 2003 y 8 de noviembre de 2004.

El documento recibido era copia de la Propuesta de Resolución única, de fecha 22-09-2005, que se había elevado al Gerente de Urbanismo :

El Informe técnico de 11-09-2003, del que se nos remitía copia, tras recoger las características del Proyecto, prescribía, como "condiciones de licencia de carácter técnico" :

"- Antes de comenzar la edificación se deberá obtener licencia mediante presentación del Proyecto de Ejecución.

- En cumplimiento del RD 1942/1993 de 5 de Noviembre las instalaciones de protección contra incendios deberán ser realizadas por instalador autorizado inscrito en el Registro de la Comunidad Autónoma.

- Una vez terminada la obra y antes de su apertura u ocupación deberá solicitar la inspección para comprobar que la obra ejecutada y el uso, se ajustan al proyecto aprobado y licencia otorgada. Con la solicitud se presentará la documentación citada en los arts. 2.1, 2.2, 2.3 y 37, así como los certificados que acrediten el cumplimiento de los arts. 8.2, art. 13 y art. 15.3 de la O.M.P.C.I. de Mayo de 1995."

Y en cuanto al cumplimiento urbanístico el citado Informe ponía de manifiesto :

"Cumple con el Texto Refundido PGOU 02. Clasificación del Suelo : S.U.C. Zonificación : P.R.. Sistema Local Privado de Equipamiento Religioso, de Asistencia y de Bienestar Social (A.11.11).

Otras circunstancias de Planeamiento :

- Plan Parcial del Actur Areas 9-11-12-13 Polígono Rey Fernando de Aragón aprobado definitivamente el 8-2-74."

Y añadía, en referencia al cumplimiento de la normativa :

"El proyecto cumple, en lo que resulta de aplicación, con Prevención de Incendios (NBE-CPI96 y OMPIZ), Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas en edificios (I.3/1997 y D.19/1999, de la DGA), Ordenanza Municipal de Supresión de Barreras Arquitectónicas publicadas en BOA de 22-1-2001 y las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Estacionamiento y Garajes."

El Informe técnico de 8-11-2004, del que se nos remitía copia, en referencia al Proyecto de Ejecución, visado por el COAA, con fecha 21 de noviembre de 2003, señalaba que "desarrolla sin modificaciones el Proyecto

Básico, aportado en Expte. nº 1.233.941/02, por lo que nos remitimos al correspondiente Informe Técnico de fecha 11 de septiembre de 2003”

4.- Mediante escrito de fecha 27-10-2005 (R.S. nº 9297, de 28-10-2005) se dio traslado de la información municipal recibida a la persona presentadora de la queja, y con misma fecha R.S. nº 9298, se solicitó ampliación de información al Ayuntamiento zaragozano, y en particular :

1.- Copia íntegra compulsada de los Expedientes 230.788/03 y 1.233.941/02, incluyendo la resolución finalmente adoptada respecto a la “propuesta de resolución única” de la que se nos remitió copia (sin firmas).

2.- Dado que la propuesta de resolución lleva fecha de 22-09-2005 (fecha por tanto muy reciente), y, sin embargo, según se nos ha informado por la persona presentadora de la queja, las obras están ya por la tercera planta alzada, solicitamos se nos remita informe acerca de si las obras se han iniciado antes de haberse adoptado resolución sobre la solicitud de licencia, y si la tercera planta actualmente en ejecución se corresponde con el aprovechamiento bajo cubierta previsto en Proyecto, o si se trata de obra no amparada por la licencia.

5.- Transcurrido un mes sin recibir respuesta a la precedente petición de ampliación de información, se dirigió un recordatorio de la misma al Ayuntamiento, con fecha 1-12-2005 (R.S. nº 10536, de 2-12-2005), petición que fue reiterada por escrito de fecha 11-01-2006 (R.S. nº 386, de 13-01-2006).

6.- En fecha 13-02-2006, recibimos escrito del Ayuntamiento de ZARAGOZA, adjuntándonos copia de los Expedientes solicitados.

La documentación técnica cuya copia recibimos fue la siguiente :

- * Memoria del Proyecto Básico, Visado en 17-12-02
- * Proyecto de Prevención de Incendios, Anejo al Proyecto Básico, visado en 17-12-02
- * Planos de Proyecto Básico :
 - SE-01, visado en 10-06-03
 - AR-01 a AR-04, visados en 10-06-03
 - AR-05 a AR-09, visados en 7-07-03
 - AC-01 a AC-05, visados en 10-06-03
 - PCI-01 y PCI-03, visados en 10-06-03
 - PCI-04, visado en fecha ilegible
 - PCI-02, visado en fecha 26-06-03
 - PCI-05, visado en fecha 16-07-03
- * Planos de Instalación de actividad de la Residencia :
 - MC-01 a MC-04, visados en 21-04-2003
- * Proyecto de Prevención de Incendios, Anejo al Proyecto Básico, visado en 21-11-03

* Memoria del Proyecto de Ejecución. Parte Segunda: Instalaciones, Visado en 21-11-03

* Proyecto de Ejecución : Pliego de Condiciones

* Planos de Proyecto de Ejecución, visados 21-11-2003 :

SE-01

AR-01 a AR-09

AC-01 a AC-06

RU-01 a RU-04

ES-CI-01 a ES-CI-11

ES-CP-01 a ES-CP-04

ES-DE-01 a ES-DE-05

ES-DV-01 a ES-DV-10

ES-ESC-01 a ES-ESC-04

ES-FO-01 a ES-FO-10

IS-01 a IS-05

IE-01 a IE-15

IF-01 a IF-06

ICG-01 a ICG-05

IAA-01 a IAA-06

IT-01 a IT-05

MAC-01 a MAC-10

DC-01 y DC-02

PCI-02 a PCI-05

EQ-01 y EQ-02

URB-01 a URB-03

* Memoria del Proyecto de Instalación de Actividad de Residencia de Mayores, Visado en 20-02-03

* Planos de Proyecto de Instalación de Actividad, visados 20-02-2003

PP01

AR01 a AR-05

RU01 a RU03

MA01 a MA03

IE01 a IE05

EQ01

EC01 a EC04

* Planos de Proyecto de Instalación de Actividad, visados 21-04-2003

MC01 a MC04

* Estudio de Seguridad y Salud, visado en fecha 21-11-03

* Planos de Estudio de Seguridad y Salud, visados en 21-11-03 :

SS1 a SS6, y Planos SS Detalles.

CUARTO.- Del examen de los Expedientes remitidos resulta :

A) Del Expediente 1.233.941/2002, de Licencia de Obra mayor :

1.- En fecha 31-12-2002 tuvo entrada en registro municipal solicitud de Licencia de obra mayor de nueva planta en Parcela 36 del Área 11 Actur, instada por representante de la Hermandad Nacional de Arquitectos Superiores, adjuntando diversa documentación preceptiva, y, entre ella, dos ejemplares de Proyecto Técnico.

Con esa misma fecha se le requirió la aportación de etiqueta o fotocopia del NIF, y Acta de replanteo de alineaciones y rasantes con expresión del ancho oficial de calle.

Las características resumidas del Proyecto, con visado colegial de 27-12-2002, planteaban, sobre un solar de 2.904 m², la construcción de una planta - 1, de 1.362'46 m²; una planta 0, de 1382'94 m²; una planta 1, con 1.479'92 m²; una planta 2, con 1.479'92 m² también, y una planta 3, con 775'55 m². En total, 6.480'79 m² de edificación, con un volumen edificado de 21.098'33 m³, una superficie de 151'84 m² de patios de luces, y 1.300'16 m² de espacios libres. Y con una altura a cornisa de 10 m.

2.- Consta en Expediente copia del Acta de replanteo, de fecha 23-01-2003.

3.- Mediante comunicación interna municipal, de fecha 19-02-2003, se solicitó informe a las Unidades Técnica y Jurídica de Actividades, sobre si la actividad propuesta precisaba o no de licencia de actividad clasificada, determinándose que sí debía solicitarse tal licencia y acreditarse tal extremo en el expediente. Y así se requirió a la Hermandad peticionaria de la licencia, mediante escrito de fecha 24-02-2003, constando su acuse de recibo en fecha 28-02-2003.

4.- Mediante comparecencia de fecha 6-03-2003, se aportó al expediente Anejo al Proyecto Básico de Residencia de Mayores P-36 de Actur, el Proyecto de Prevención de Incendios.

Y mediante comparecencia de fecha 20-03-2003, se manifestó al Ayuntamiento que la solicitud de licencia de obras con nº de expediente 1.233.941/2002, y la solicitud de licencia de actividades con nº de expediente 230.788/2003 estaban asociadas entre sí, como un mismo Proyecto.

5.- Con fecha 25-03-2003 se emitió informe por el Jefe de la Unidad de Planificación, del Servicio de Tráfico y Transportes, con el objeto de señalar con precisión el punto de acceso del tráfico rodado a la Parcela de equipamientos 11.11 del PGOU, señalando que *“el acceso se realizará en prolongación recta del vial Mariana Pineda, en el punto que se señala en plano adjunto, sin afectar en ningún caso a los aparcamientos en batería, señalizando horizontalmente y verticalmente el paso de cebra; los bordillos perpendiculares a la directriz de la c/ Mariana Pineda, no alterarán la rasante actual del andador peatonal de la calle Paula Montal Fornés”*.

6.- Desde la Unidad Técnica de Proyectos de Edificación, con fecha 10-06-2003, se remitió a Informe del Servicio de Prevención de Incendios un ejemplar del Proyecto básico, por tratarse de un edificio de pública concurrencia, según el art. 1.4 de la OM-PCI-Z.

7.- En fecha 12-06-2003 consta comparecencia aportando Anexo de documentación complementaria al Expediente de licencia 1.233.941/02.

8.- Desde la Unidad Técnica de Proyectos de Edificación, con fecha 16-06-2003, se remitió a Informe del Servicio de Prevención de Incendios documentación visada en 10-06-03, que modificaba la visada en 17-12-02, por tratarse de un edificio de pública concurrencia, según el art. 1.4 de la OM-PCI-Z.

9.- La Unidad Técnica de Proyectos de Edificación, emite informe, en fecha 24-06-2003, sobre el Proyecto visado en 17-12-02 y modificaciones visadas en 10-06-03, apreciando deficiencias a subsanar, y en concreto señalaba :

“DEFICIENCIAS OBSERVADAS :

1.- La superficie de la parcela según el Acta de Replanteo de alineaciones es de 2.872 m² y, en consecuencia la edificabilidad máxima que le corresponde es de 4.308 m².

2.- La edificación situada sobre la altura máxima (planta azotea) no cumple el art.2.4.1 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del Actur Areas 9-11-12-13.

3.- Debe presentar un estudio específico que justifique las adecuadas condiciones de accesibilidad, estacionamiento, carga y descarga (Art. 2.4.6.4.a de las Normas Urbanísticas del T.R. del PGOU.

Nota : Se encuentra pendiente, en esta fecha, de informe del Servicio contra Incendios.

Nota : El número de ejemplares de la documentación a presentar es de dos, visados por el Colegio Oficial competente.”

10.- Con fecha 3-07-03 emitió Informe el Servicio contra Incendios, de Salvamento y Protección Civil, señalando :

“A la vista del proyecto Anexo y Planos aportados y visados por el C.O.A.A. de fecha 17-12-02, 10-6-03 y 26-6-03 respectivamente, los mismos cumplen la Normativa de aplicación NBE-CPI/96 y O.M.C.I./95.

En cumplimiento del RD 1942/1993 de 5 de Noviembre, las instalaciones de protección contra incendios, deberán ser realizadas por instalador autorizado inscrito en Registro de Comunidad Autónoma.

Una vez terminada la obra y antes de su apertura u ocupación, deberá solicitar la inspección para comprobar que la obra ejecutada y el uso, se ajustan al proyecto aprobado y licencia otorgada.

Con la solicitud se presentará la documentación citada en art. 2.1, 2.2, 2.3 y 37, así como los certificados que acrediten el cumplimiento de los art. 8.2, 13 y 15.3 de la O.M.P.C.I./95.”

11.- Mediante comparecencia de fecha 7-07-2003, el redactor del Proyecto aportó a la U.T. de Proyectos de Edificación documentación complementaria al Proyecto Básico de Centro de Mayores en P 36 del Actur, atendiendo al requerimiento de dicha Unidad.

Y con misma fecha, desde dicha Unidad, se sometió a informe del Servicio de Tráfico y Transportes el estudio específico de accesibilidad, estacionamiento, carga y descarga, aportado en cumplimiento del art. 2.4.6.4 de las Normas del PGOU.

12.- Con fecha 8-07-2003, la misma Unidad Técnica volvió a emitir informe, sobre la documentación complementaria aportada, señalando las siguientes deficiencias :

“DEFICIENCIAS OBSERVADAS :

1.- Debe presentar justificación de cumplimiento de normativa contra incendios en la nueva planta de azotea.

Nota : Se encuentra pendiente de informe del Servicio de Tráfico y Transportes, y del Servicio contra Incendios.

Nota : El número de ejemplares de la documentación a presentar es de dos, visados por el Colegio Oficial competente.”

13.- Con fecha 11-07-03 emitió Informe el Servicio de Tráfico y Transportes, concluyendo que *“... a la vista de que la documentación aportada se ajusta a las indicaciones dadas en su día por esta Unidad, no existe inconveniente en acceder a la solicitud informando favorablemente”*.

14.- Mediante comparecencia de fecha 21-07-2003, se aportó Anexo a Prevención de Incendios, visado con fecha 16-07-2003.

La documentación aportada se sometió a informe del Servicio de Prevención de Incendios, con fecha 5-08-2003. Y éste evacuó su Informe, con fecha 2-09-2003, ratificándose en el ya emitido en fecha 3-07-2003.

15.- La Unidad Técnica de Proyectos de Edificación, en fecha 11-09-2003, emitió Informe del siguiente tenor :

“CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO :

Proyecto Básico visado por el C.O.A.A. con fecha 17-12-02.

Planos modificados nº PC101, PC103, PC104, SE01, AR01, AR02, AR03, AR04, AC01, AC02, AC03, AC04, AC05 y AC06 visados con fecha 10-6-03.

Plano modificado nº PC102 visado con fecha 26-6-03.

Plano modificado nº PC105 visado con fecha 16-7-03.

Planos modificados nº EA01, EA02, AR05, AR06, AR07, AR08 y AR09 visados con fecha 7-7-03.

Anexos de Memoria de Prevención de Incendios visados con fecha 10-6-03.

Anexos de Memoria de Accesibilidad, Carga y Descarga y de Superficies visados con fecha 7-7-03.

<i>El edificio consta de :</i>	
<i>Planta sótano.....</i>	<i>1.442,56 m2</i>
<i>Planta baja.....</i>	<i>1.379,32 m2</i>
<i>Planta primera.....</i>	<i>1.465,00 m2</i>
<i>Planta segunda.....</i>	<i>1.465,00 m2</i>
<i>Planta bajo cubierta.....</i>	<i>373,50 m2</i>
<i>SUPERFICIE TOTAL.....</i>	<i>6.125,38 m2</i>
<i>SUPERFICIE SOLAR.....</i>	<i>2.872,00 m2</i>

CONDICIONES DE LICENCIA de carácter técnico

- Antes de comenzar la edificación se deberá obtener licencia mediante presentación del Proyecto de Ejecución.

- En cumplimiento del RD 1942/1993 de 5 de Noviembre las instalaciones de protección contra incendios deberán ser realizadas por instalador autorizado inscrito en el Registro de la Comunidad Autónoma.

- Una vez terminada la obra y antes de su apertura u ocupación deberá solicitar la inspección para comprobar que la obra ejecutada y el uso, se ajustan al proyecto aprobado y licencia otorgada. Con la solicitud se presentará la documentación citada en los arts. 2.1, 2.2, 2.3 y 37, así como los certificados que acrediten el cumplimiento de los arts. 8.2, art. 13 y art. 15.3 de la O.M.P.C.I. de Mayo de 1995.

CUMPLIMIENTO URBANISTICO

Cumple con el Texto Refundido PGOU 02. Clasificación del Suelo : S.U.C. Zonificación : P.R.. Sistema Local Privado de Equipamiento Religioso, de Asistencia y de Bienestar Social (A.11.11).

Otras circunstancias de Planeamiento :

- Plan Parcial del Actur Areas 9-11-12-13 Polígono Rey Fernando de Aragón aprobado definitivamente el 8-2-74.

CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

El proyecto cumple, en lo que resulta de aplicación, con Prevención de Incendios (NBE-CPI96 y OMPIZ), Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas en edificios (I.3/1997 y D.19/1999, de la DGA), Ordenanza Municipal de Supresión de Barreras Arquitectónicas publicadas en BOA de 22-1-2001 y las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Estacionamiento y Garajes.

Como complemento de este informe favorable y para un mejor análisis de la Unidad Jurídica, se formulan las siguientes

OBSERVACIONES

1.- Plazas de estacionamiento : (Tipo de vía de acceso: peatonal)

- Necesarias : 22

- Proyectadas : 22

- Exclusivas de carga y descarga : 1 plaza, situada en el interior del edificio.

- Informe del Servicio de Tráfico y Transportes de fecha 25 de marzo de 2003 como "Consulta previa" y con fecha 11-7-03.

2.- Aprovechamiento bajo cubierta :

- No computable : Instalaciones

- Computable : Vivienda portero.

3.- Cuartos de instalaciones :

- Sobre la última planta del edificio (Plano nº AR05)

- En planta sótano (Plano nº AR01).

4.- El Servicio contra incendios ha informado favorablemente con fecha 3-7-03 y 2-9-03.

AVAL de reposición de aceras, aportará 28.320 €, junto con el P.Ejecución.”

16.- Consta en Expediente certificado de los Arquitectos redactores del Proyecto de Ejecución, fechado en 20-09-2004, acreditativo de “que los planos de estructura, cimentación, instalaciones y detalles constructivos correspondientes a una Residencia de Mayores en la Parcela p 36 del ACTUR, en Zaragoza, que acompañan el presente desarrollan los planos del proyecto básico presentado en ese Ayuntamiento, sin que se hayan introducido cambios en los mismos, de forma que puedan ser adjuntados al proyecto de obras y actividad que obra ya en ese Ayuntamiento, a los efectos oportunos”.

17.- Dicho certificado acompañaba a los tres ejemplares del Proyecto de ejecución, presentados al Ayuntamiento en comparecencia de fecha 18-10-2004.

Las características resumidas del Proyecto, con visado colegial de 21-11-2003, planteaban, sobre un solar de 2.872 m², la construcción de una planta - 1, de 1.442'56 m²; una planta 0, de 1379'32 m²; una planta 1, con 1.465 m²; una planta 2, con 1.465 m² también, y una planta 3, con 373'5 m². En total, 6.125'38 m² de edificación, con un volumen edificado de 16.503 m³, una superficie de 151'84 m² de patios de luces, y 1.340'84 m² de espacios libres. Y con una altura a cornisa de 10'5 m.

18.- Con fecha 8-11-2004 emitió Informe el Servicio de Licencias de actividad, Unidad Técnica de Edificación e Instalaciones, haciendo constar :

“CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

Proyecto de Ejecución, visado por el C.O.A.A., con fecha 21-11-2003.

Desarrolla sin modificaciones el Proyecto Básico, aportado en Expte. nº 1.233.941/02, por lo que nos remitimos al correspondiente Informe Técnico de fecha 11 de septiembre de 2003.

Acompañado de :

- Estudio de Seguridad y Salud, visado por el C.O.A.A. con fecha 21 de noviembre de 2003.

Como complemento de este informe favorable, y para un mejor análisis de la Unidad Jurídica, se formulan las siguientes :

OBSERVACIONES

1.- *Ha incorporado y cumple las condiciones impuestas en la Licencia de Proyecto Básico.*

2.- *Introduce Modificaciones que cumplen la Normativa ya informada en Proyecto Básico, de las que se recogen las que resultan relevantes para*

este informe :

AVAL de reposición de aceras. Aportará 28.320 €.”

19.- Con fecha 10-11-2004, el Servicio de Licencias de actividad, Unidad Jurídica de Edificación e Instalaciones, formuló, por una parte, Informe jurídico y propuesta de resolución única.

El Informe jurídico decía textualmente :

“D. P.... A.... E.... (NIF:I5.....-H) en representación de HERMANDAD NACIONAL DE ARQUITECTOS SUPERIORES (CIF: G-28.306.678) solicita licencia de obras para construcción de residencia de mayores en Andador Paula Montal Fornes nº 7, según proyecto básico visado por el C.O.A.A. con fecha 17-12-02, planos modificados nº PCI01, PCI03, PCI04, SE01, AR01, AR02, AR03, AR04, AC01, AC02, AC03, AC04, AC05 y AC06 visados con fecha 10-6-03, plano modificado nº PCI02 visado con fecha 26-6-03, plano modificado nº PCI05 visado con fecha 16-7-03 y planos modificados nº EA01I, EA02, AR05, AR06, AR07, AR08 y AR09 visados con fecha 7-7-03. Anexos de Memoria de Prevención de Incendios visados con fecha 10-6-03 y Anexos de Memoria de Accesibilidad, Carga y Descarga y de Superficies visados con fecha 7-7-03. Proyecto de Ejecución visado por el C.O.A.A. con fecha 21-11-03. Acompañado de Estudio de Seguridad y Salud incorporado al proyecto.

- I -

Procedimiento Administrativo:

La presente solicitud de licencia urbanística se ha tramitado de conformidad con las normas procedimentales establecidas en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según redacción dada por Ley 4/1999, de 13 de enero; Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón; Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, según redacción dada por Ley 11/1999, de 21 de abril; Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón, y demás normas legales, reglamentos y disposiciones de aplicación.

En su cumplimiento se ha informado al peticionario el plazo para resolver la licencia y efectos del silencio administrativo (artículo 42.5 de la Ley de Procedimiento Administrativo y artículos 175.d) y 176 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón) , en su virtud procede continuar el procedimiento hasta su resolución expresa, habida cuenta que en ningún caso se entenderá adquirida por silencio administrativo la licencia que sea contraria a la legislación, y al planeamiento urbanístico aplicable.

Asimismo se ha informado de la suspensión del procedimiento para recabar informes preceptivos y determinantes (artículos 83 de la Ley de Procedimiento Administrativo y 173 c) de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón), 10 días para informe de la Comisión Municipal de

Patrimonio (artículo 175.c) de la Ley Urbanística y 2 meses para informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de la Diputación General de Aragón, (artículo 193.2.4º de la Ley Administración Local de Aragón.).

- II -

Informes:

En cumplimiento de lo establecido en los artículos 82 y 83 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según redacción dada por Ley 4/1999, de 13 de enero, y artículo 175.c) de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, se han emitido los siguientes informes:

La Unidad Técnica de Proyectos de Edificación ha emitido informes favorables con fecha 11 de septiembre de 2003 y 8 de noviembre de 2004.

Constan informes favorables del Servicio de Prevención de Incendios de fecha 3 de julio de 2003 y 2 de septiembre de 2003.

Asimismo constan informes favorables del Servicio de Tráfico y Transportes de fecha 25 de marzo de 2003 y 11 de julio de 2003, indicando que “el acceso se realizará en prolongación recta del vial Mariana Pineda, en el punto que se señala en plano adjunto, sin afectar en ningún caso a los aparcamientos en batería, señalizando horizontalmente y verticalmente el paso de cebrá; los bordillos, perpendiculares a la directriz de la C/ Mariana Pineda, no alterarán la rasante actual del andador peatonal de la calle Paula Montal Fornés”

- III -

El edificio sobre el que se interviene se encuentra ubicado en el Area de Referencia núm. 47 del Plan General de Ordenación Urbana.

- IV -

Documentación aportada a! presente expediente de solicitud de licencia urbanística.

Adjunto a la solicitud se ha aportado Proyecto Básico y Proyecto de Ejecucion, redactado por profesional competente y debidamente visado por el Colegio Profesional competente, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 175 de la Ley 5/1999. de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Asimismo se ha incorporado el expediente Estudio de Seguridad

y Salud, dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales; Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de Prevención; Real Decreto 485/1997, de 14 de abril sobre disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo; Real Decreto 486/1997, de 14 de abril de disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo; Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre de disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción; Real Decreto 773/1997, de 30 de mayo, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la utilización por los trabajadores de equipos de protección individual; y Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo.

La exigencia de Estudio de Seguridad y Salud afecta a cualquier obra pública o privada en la que se efectúen trabajos de construcción o ingeniería civil, siendo obligatorio cuando concorra alguno de los siguientes supuestos:

- Que el presupuesto de ejecución por contrata igual o superior a 75.000.000 ptas.*
- Que la duración estimada sea superior a 30 días laborables, empleándose en algún momento a más de 20 trabajadores simultáneamente.*
- Que el volumen de mano de obra estimada, entendiéndose por tal la suma de los días de trabajo del total de los trabajadores de la obra sea superior a 500.*
- Que se trate de obras de túneles, galerías, conducciones subterráneas y presas.*

En caso de no concurrir ninguna de las situaciones anteriores en la fase de elaboración del proyecto se deberá elaborar un estudio básico de seguridad y salud, (artículo 4º del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre).

De lo actuado se extrae que el proyecto justifica el cumplimiento de la Ley 3/1997, de 7 de abril, de la Comunidad Autónoma de Aragón sobre Promoción de la Accesibilidad y supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación, así como el Decreto 19/1999, de 9 de febrero del Gobierno de Aragón, por el que se regula la promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas Urbanísticas de Transporte y de la Comunicación.

El artículo 64 del citado Decreto 19/1999, en vigor desde el 15 de junio de 1999, establece que el control del cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras se efectuará en el supuesto de licencias y autorizaciones por las Administraciones Públicas que deban otorgar la licencia.

Se actúa en una parcela calificada por el Plan General como Sistema Local de Equipamiento de Asistencia y Bienestar Social y Equipamiento Cultural.

El artículo 8.1.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de 2001 define los Sistemas Locales como aquellos terrenos que destinados por el Plan General al establecimiento de infraestructuras de comunicación y dotaciones de espacios libres públicos y equipamiento comunitario al servicio de áreas de escala local, menor por tanto, que la de los sistemas generales, de modo que, debidamente interrelacionados entre sí, y con éstos determinan la estructura urbana, según el modelo adoptado por el Plan. El régimen aplicable será el de la clase de suelo a que pertenecen, y su obtención se efectuará, con arreglo a la legislación urbanística:

a) Mediante ejecución sistemática, obteniendo el suelo afectado como cesión obligatoria y gratuita en razón de su inclusión en una unidad de ejecución del suelo urbanizable o urbano no consolidado.

b) Cuando, en suelo urbano consolidado, la modalidad anterior no resulta practicable, mediante ocupación directa, asignando aprovechamientos subjetivos en unidades de ejecución excedentarias, o bien mediante expropiación forzosa, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto para los terrenos afectados por alineaciones de vial por la letra b) del artículo 17 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón.

La regulación del uso de equipamientos y servicios se establece en los artículos 2.7.13 y 2.7.14 de las Normas Urbanísticas.

A los Sistemas Generales y a los Locales son de aplicación las Condiciones que regulan los artículos 8.2.1 a 8.2.6 de las Normas Urbanísticas.

En concreto son los artículos 8.2.8. a 8.2.17 de las Normas Urbanísticas los que regulan los denominados Sistemas de Equipamientos y Servicios, el cual está constituido por los suelos destinados por el Plan a atender las necesidades sociales de cultura intelectual y física, asistencia y vida de relación, así como la prestación de servicios públicos de carácter administrativo o infraestructural.

Las condiciones de uso y de edificabilidad son fijadas por los artículos 8.2.9, 8.2.10, 8.2.13 y 8.2.15 de las Normas Urbanísticas, en concreto se señala que además del uso principal o dominante a que se destine, se podrá disponer cualquier otro que coadyuve al fin previsto, debiendo justificarse que éste no suponga obstáculo al desarrollo del uso principal.

En relación con lo previsto en el art. 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y, de conformidad con los artículos 29 y ss. del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961, la actividad se encuentra calificada.

De conformidad con el art. 171 de la Ley 5/99, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón los supuestos en que se requiera licencia de actividad clasificada o de apertura y, además de licencia urbanística, serán objeto de una sola resolución, sin perjuicio de la y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa.

La propuesta de resolución de la solicitud de licencia de actividad clasificada o de apertura tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística.

Si procediera denegar la primera, así se notificará al interesado y no será necesario resolver sobre la segunda.

Al efecto, y dado que nos encontramos como anteriormente hemos expuesto ante una actividad clasificada, en el presente expediente se tramita la correspondiente solicitud de licencia de actividad clasificada que, como se ha expuesto en el transcrito art. 171 su resolución tendrá prioridad sobre la presente licencia urbanística.

- VII -

Es el artículo 2.4.9 de las Normas Urbanísticas del PGOU de 2001 relativas a las dotaciones de estacionamiento, carga y descarga de los vehículos el que regula las CONDICIONES DE LOS ACCESOS, en el siguiente sentido:

“1. La dotación de estacionamiento estará supeditada a las condiciones de acceso a los espacios de estacionamiento desde la vía pública. En los casos en que dicho acceso sólo sea posible:

- desde una calle para servicio exclusivo de viandantes,*
- desde calles de ancho menor de 5 metros,*
- desde calles pertenecientes a la malla básica, o*
- a través de un carril reservado al autobús u otro transporte colectivo, o a través de jardines interpuestos entre el edificio y la calzada, previamente a la solicitud de licencia, se efectuará una consulta ante el Ayuntamiento, que resolverá a la vista de (os informes de los servicios técnicos municipales competentes. La resolución será motivada, y podrá determinar la adopción de alguna de las soluciones siguientes:*

a) Aceptación de una servidumbre de paso, acceso mancomunado o fórmula análoga con otra finca que disponga de acceso por

otra calle, cuando los interesados la constituyan voluntariamente.

b) Autorización para el emplazamiento de la dotación de estacionamiento en otros edificios, comprendidos dentro de un radio de 200 metros, en las condiciones establecidas en el artículo 2.4.4. de estas normas.

c) Autorización discrecional del acceso, cuando no resulten viables los supuestos anteriores y en el acto resolutorio de la consulta previa se estimen suficientemente seguras las condiciones de diseño del acceso.

d) Autorización discrecional de un acceso en las condiciones del apartado anterior, con restricción del número de plazas, bien limitándolas a las de dotación obligatoria, o bien a un número menor.

e) Independientemente de otras restricciones, imposición de restricción horaria, o mediante permisos o autorizaciones expresas, en la forma en que se regule por las correspondientes ordenanzas, cuando el uso lo permita y se cumplan las condiciones del apartado c).

f) Prohibición del acceso y exención de la dotación de estacionamiento y, en su caso, de carga y descarga.

2. Se prohíbe el acceso a estacionamientos desde las vías "peatonales", incluyendo en este concepto aquellas calles en las que se permita un acceso restringido de vehículos para servicio y abastecimiento de las fincas o locales, mediante restricción horaria, o bien mediante permisos o autorizaciones expresas, en la forma en que se regule en la correspondiente Ordenanza. En los supuestos de imposibilidad de acceso alternativo por otra calle, se procederá del modo establecido en el apartado anterior para los accesos por malla básica.

El planeamiento o los proyectos de obras que se refieran a vías "peatonales" o de tráfico restringido establecerán las soluciones oportunas para las situaciones preexistentes de acceso de vehículos; pudiendo determinar su eliminación o mantenimiento como usos tolerados.

La resolución de estos supuestos se efectuará, previo informe de los servicios técnicos competentes, por el órgano municipal que ostente la competencia para el otorgamiento de licencias.

- VIII -

A la vista de todo lo anterior, este Servicio tiene a bien elevar a Vd., para posterior aprobación por el Consejo de Gerencia. la propuesta siguiente:

PRIMERO.- *Resolver la Consulta Previa solicitada por la HERMANDAD NACIONAL DE ARQUITECTOS SUPERIORES (CIF: 6-28.306.678) en aplicación del art. 2.4.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 2001 ,en el sentido de admitir acceso por calle peatonal, y habida cuenta los informes favorables emitidos por el Servicio de Tráfico y Transportes de fecha 25-3-03 y 11-7-03.*

SEGUNDO.- CONCEDER a D. P..... A.... E.... (NIF:15.....-H) en representación de HERMANDAD NACIONAL DE ARQUITECTOS SUPERIORES (CIF: G28.306.678) licencia de obras para construcción de residencia de mayores en Andador Paula Montal Fornes nº 7.

CARACTERISTICAS DEL PROYECTO:

Proyecto básico visado por el C.O.A.A. con fecha 17-12-02

Planos modificados nº PCI01, PCI03, PCI04, SE01, AR01, AR02, AR03, AR04, AC01, AC02, AC03, AC04, AC05 y AC06 visados con fecha 10-6-03.

Plano modificado nº PCI02 visado con fecha 26-6-03,.

Plano modificado nº PCI0S visado con fecha 16-7-03.

Planos modificados nº EA01, EA02, AR05, AR06, AR07, AR08 y AR09 visados con fecha 7-7-03.

Anexos de Memoria de Prevención de Incendios visados con fecha 10-6-03.

Anexos de Memoria de Accesibilidad, Carga y Descarga y de Superficies visados con fecha 7-7-03.

Proyecto de Ejecución visado por el C.O.A.A. con fecha 2 1-11-03.
Acompañado de Estudio de Seguridad y Salud incorporado al proyecto.

El edificio consta de:

Planta sótano	1.422,56 m ²
Planta baja	1.379,32 m ²
Planta primera	1.465,00 m ²
Planta segunda	1.465,00 m ²
Planta bajo cubierta	373,50 m ²
SUPERFICIE TOTAL	6.125,38 m ²
SUPERFICIE SOLAR	2.872,00 m ²

CONDICIONES DE LICENCIA:

PRIMERA.- La presente licencia se otorga dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, de conformidad con lo previsto en el art. 173 de la L.U.A.

SEGUNDA.- El facultativo director de la obra deberá expedir certificación acreditativa del cumplimiento de la correspondiente licencia urbanística, como trámite previo al suministro de energía eléctrica, agua, gas y telefonía.

TERCERA.- Toda obra debe ejecutarse de acuerdo con el contenido y condiciones especiales de la licencia otorgada al efecto, con sujeción a las disposiciones de las Ordenanzas de Edificación y bajo la dirección facultativa de persona legalmente autorizada.

CUARTA.- En el lugar de toda obra o construcción deberá tenerse a disposición de los funcionarios del ayuntamiento.

1º Un ejemplar del proyecto aprobado

2º. El documento acreditativo de haber sido comunicada al

Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa de las obras.

3º. Copia del plano entregado al interesado por el servicio competente del Ayuntamiento, con el señalamiento de alineaciones y rasantes.

4º. Fotocopia de la licencia.

QUINTA.- *Deberá comunicar la fecha de inicio de las obras autorizadas*

SEXTA.- *Al cumplimiento de la normativa vigente en materia de protección contra incendios.*

SEPTIMA.- *La presente licencia queda sujeta al cumplimiento de los plazos siguientes:*

A.- De inicio de las obras UN AÑO desde la fecha de recepción de la notificación de la presente licencia.

B.- De interrupción de las obras, por causa imputable al titular, SEIS MESES.

C.- De finalización, DOS AÑOS, desde la fecha de inicio de las obras, según lo previsto en el art. 160 de la Ley Urbanística de Aragón.

OCTAVA.- *Como garantía del derecho de información urbanística en caso de Publicidad Comercial Inmobiliaria deberá expresarse obligatoriamente la fecha de la aprobación definitiva del Planeamiento Urbanístico aplicable, así como la de la presente licencia*

NOVENA.- *Significar que, de acuerdo con lo dispuesto en los articulo 104 de la Ley 39/1988, de 28 de Diciembre y 11 de la Ordenanza fiscal num. 10 vigente, los sujetos pasivos están obligados a practicar y abonar la autoliquidación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras en el plato de un mes a partir de la concesión de esta licencia*

DECIMA.- *El badén de acceso requerirá la licencia específica e independiente de la licencia de obras del edificio. Su construcción deberá ajustarse a las normas y modelos definidos por el Servicio de Conservación del Área de Infraestructuras.*

DECIMOPRIMERA.- *El uso autorizado en el aprovechamiento bajo cubierta será exclusivamente el de 5 cuartos de instalaciones previsto en el plano nº AR05 visado por el COAA el 7-7-03 que, deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad vinculados al servicio del edificio (art. 2.2.19 de las Normas del P.G.O.U.-01)*

DECIMOSEGUNDA.- *El acceso se realizará en prolongación recta del vial Mariana Pineda, en el punto que se señala en plano adjunto. sin afectar en ningún caso a los aparcamientos en batería, señalizando horizontalmente y verticalmente el paso de cebra; los bordillos, perpendiculares a la directriz de la C/ Mariana Pineda, no alterarán la rasante actual del andador peatonal de la calle Paula Montal Fornés, en cumplimiento de la prescripción impuesta por el Servicio de Tráfico y Transportes en informe de fecha 25 de marzo de 2003 sobre consulta previa por acceso a través de calle peatonal.*

DECIMOTERCERA.- *En cumplimiento del RD 1942/1993 de 5 de Noviembre las instalaciones de protección contra incendios deberán ser realizadas por instalador autorizado inscrito en Registro de la Comunidad Autónoma.*

DECIMOCUARTA.- *Una vez terminada la obra y antes de su apertura u*

ocupación, deberá solicitar la inspección para comprobar que la obra ejecutada y el uso, se ajustan al proyecto aprobado y licencia otorgada.

Con la solicitud se presentará la documentación citada en los arts. 2.1., 2.2., 2.3 y 37, así como los certificados que acrediten el cumplimiento de los arts. 8.2., art. 13 y art. 15.3 de la O.M.P.C.I. de Mayo de 1995.

DECIMOQUINTA.- A la reposición de los servicios urbanísticos afectados por la construcción, obligación garantizada mediante fianza obrante en el expediente, por importe de 28.320 €.

A la vista del informe emitido por el Servicio de Información Geográfica, la identificación que corresponderá a la construcción proyectada, de acuerdo a la situación de los zaguanes de acceso, quedarán como sigue:

C/ Montal Fornes, P. (And.) 007

Se acompaña plano de Identificación de Fincas.

Por último recordar al interesado que tal y como dispone la Ordenanza que regula la identificación de Vías y Fincas, previa solicitud al Servicio de Información Geográfica (teléfonos 976 724392 ó 976 724393), se les entregará gratuitamente placa identificativa correspondiente a la identificación asignada.”

Y la Propuesta de Resolución única, según consta en Expediente, fue :

“Vistos los informes técnicos y jurídicos emitidos en los expedientes arriba referenciados y de acuerdo con lo dispuesto en el art. 171 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, de 25 de Marzo, que regula la resolución única en materia de licencias, se propone la adopción del siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Conceder a GESTORA CENTROS MAYORES INTERCENTROS H.N.A., S.A. licencia de actividad clasificada para la actividad de residencia de mayores (MOLESTA por RUIDOS, VIBRACIONES, HUMOS Y OLORES), sita en Area 11, Parcela P-36 de Actur.

A.- Dicha licencia queda sometida a las siguientes:

PRESCRIPCIONES GENERALES:

1ª La presente licencia, que no da derecho a la práctica de operaciones insalubres, peligrosas o muy incómodas para el vecindario, se otorga dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros. No pudiendo ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran los beneficiarios en el ejercicio de la actividad. (art. 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales).

2ª Las instalaciones de protección contra incendios deberán, en cumplimiento del R.D, 1942/1993 de 5 de noviembre, ser realizadas por

instalador autorizado, inscrito en el Registro de la Comunidad Autónoma; debiendo los extintores a instalar tener marca de conformidad a normas.

3ª La distancia mínima de órganos móviles a paredes y medianerías, será de un metro; debiendo estar protegidos los órganos de transmisión y cumpliéndose en su caso a efectos de evitar o atenuar las perturbaciones que la instalación pudiera producir tanto en receptores radioeléctricos cuanto en aparatos de televisión, el Reglamento de instalaciones receptoras, las Ordenanzas Municipales, el Reglamento sobre interferencias de Radiodifusión sonora y Televisión de 14 de Julio de 1966 y el Decreto del Ministerio de Gobernación de 17 de Abril de 1933.

4ª Las instalaciones de fontanería deberán cumplir las prescripciones exigidas por la Orden del Ministerio de Industria de 9 de diciembre de 1975, sobre normas básicas para instalaciones interiores de suministro de agua.

5ª Todas las actividades que produzcan ruido se ejercerán con ventanas y puertas cerradas (Anexo 7.6.d) de las OOMM de Ruidos.

6ª Una vez terminadas las obras y previamente al ejercicio de la actividad, deberá solicitar o obtener la correspondiente Autorización (le puesta en funcionamiento de actividad clasificada a fin de comprobar que lo ejecutado se ajusta a la licencia otorgada y sus condiciones.

B) PRESCRIPCIONES ESPECÍFICAS.

1ª Las instalaciones de la actividad deberá hacerse con arreglo al proyecto presentado que obra en el expediente visado con fecha 20-3-03 por el COAA y anexo de 21-4-03 y el proyecto de prevención de incendios visado con fecha.

2ª Deberá ajustarse al art. 41 y 42 de la vigente Ordenanza Municipal de Protección Contra Ruidos y Vibraciones.

3ª HORARIO: Sin especial mención.

4ª Licencia condicionada a:

- Cumplimiento del régimen de comunicación y/o autorización de puesta en servicio aplicable a las instalaciones eléctrica, térmica, de gas, de almacenamiento de combustibles (grupo electrógeno), frigorífica, de aparatos elevadores y de aparatos a presión, ante el Servicio Provincial de Industria, Comercio y Turismo.

- Los residuos resultantes de los procesos de producción y de mantenimiento de la maquinaria se deberán gestionar dentro de las instalaciones según la Ley 10/1998 de 21 de Abril, de Residuos y por la normativa autonómica vigente en función de sus características intrínsecas, diferenciándose si se tratan de residuos peligrosos o no peligrosos. Para todos aquellos residuos que tienen la consideración de peligrosos (residuos sanitarios tipo III y superiores, aceites de mantenimiento, envases, etc.) el titular de la actividad deberá inscribirse en el Registro de Pequeños Productores de Residuos Peligrosos en el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (INAGA), del Departamento de Medio Ambiente.

- De acuerdo con el Art. 3 de la NBE CPI 96, presentar certificado de empresa instaladora en Servicio Provincial de Industria, Comercio y Turismo.

- Cumplimiento de las prescripciones del RD 865/2003 por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
- Cumplimiento del Decreto 19/1999, de 9 de febrero de 1999 del Gobierno de Aragón de Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- Cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 2263/74, de 20 de julio por el que se aprueba el reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria y en el Decreto 106 1/96, de 11 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban normas de policía sanitaria mortuoria.
- Solicitar autorización sanitaria, como elaborador de comidas preparadas, ante el Servicio Provincial de Salud y Consumo de Zaragoza.
- Disponer de autorización para la Instalación de Centros y servicios Sanitarios de acuerdo al Decreto 106/2004 de 27 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el reglamento que regula la autorización de centros y servicios sanitarios de Aragón.
- Inscripción en el Registro de Centros y Régimen Jurídico del Departamento de Servicios Sociales y Familia.

B.- Dar traslado del presente acuerdo a Asuntos Generales y Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza de la Diputación General de Aragón.

SEGUNDO: Resolver la Consulta Previa solicitada por HERMANDAD NACIONAL DE ARQUITECTOS SUPERIORES (cif: G-28306678) en aplicación del art. 2.4.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 2001, en el sentido de admitir acceso por calle peatonal, y habida cuenta los informes favorables emitidos por el Servicio de Tráfico y Transportes de fecha 25-3-03 y 11-7.03.

TERCERO.- CONCEDER a D. P..... A..... E..... (NIF: 15.....-H) en representación de HERMANDAD NACIONAL DE ARQUITECTOS SUPERIORES (CIF: G28.306.678) licencia de obras para construcción de residencia de mayores en Andador Paula Montal Fornes nº 7.

CARACTERISTICAS DEL PROYECTO:

Proyecto básico visado por el C.O.A.A. con fecha 17-12-02

Planos modificados nº PCI01, PCI03, PCI04, SE01, AR01, AR02, AR03, AR04, AC01, AC02, AC03, AC04, AC05 y AC06 visados con fecha 10-6-03.

Plano modificado nº PCI02 visado con fecha 26-6-03,.

Plano modificado nº PCI05 visado con fecha 16-7-03.

Planos modificados nº EA01, EA02, AR05, AR06, AR07, AR08 y AR09 visados con fecha 7-7-03.

Anexos de Memoria de Prevención de incendios visados con fecha 10-6-03.

Anexos de Memoria de Accesibilidad, Carga y Descarga y de Superficies visados con fecha 7-7-03.

Proyecto de Ejecución visado por el C.O.A.A. con fecha 21-11-03.

Acompañado de Estudio de Seguridad y Salud incorporado al proyecto.

El edificio consta de:

Planta sótano	1.422,56 m ²
Planta baja	1.379,32 m ²
Planta primera	1.465,00 m ²
Planta segunda	1.465,00 m ²
Planta bajo cubierta	373,50 m ²
SUPERFICIE TOTAL	6.125,38 m²
SUPERFICIE SOLAR	2.872,00 m²

CONDICIONES DE LICENCIA:

PRIMERA.- La presente licencia se otorga dejando a salvo el derecho de Propiedad y sin perjuicio de tercero, de conformidad con lo previsto en el art. 173 de la L.U.A.

SEGUNDA.- El facultativo director de la obra deberá expedir certificación acreditativa del cumplimiento de la correspondiente licencia urbanística, como trámite previo al suministro de energía eléctrica, agua, gas y telefonía.

TERCERA .- Toda obra debe ejecutarse de acuerdo con el contenido y condiciones especiales de la licencia otorgada al efecto, con sujeción a las disposiciones de las ordenanzas de edificación y bajo la dirección facultativa de persona legalmente autorizada.

CUARTA.- En el lugar de toda obra o construcción deberá tenerse a disposición de los funcionarios del Ayuntamiento.

1º Un ejemplar del proyecto aprobado.

2º. El documento acreditativo de haber sido comunicada al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa de las obras.

3º Copia del plano entregado al interesado por el servicio competente del Ayuntamiento, con el señalamiento de alineaciones y rasantes.

4º Fotocopia de la licencia.

QUINTA.- Deberá comunicar la fecha de inicio de las obras autorizadas

SEXTA.- Al cumplimiento de la normativa vigente en materia de protección contra incendios.

SEPTIMA.- La presente licencia queda sujeta al cumplimiento de los plazos siguientes:

A.- De inicio de las obras UN AÑO desde la fecha de recepción de

la notificación de la presente licencia.

B.- De interrupción de las obras, por causa imputable al titular, SEIS MESES.

C.- De finalización, DOS AÑOS, desde la fecha de inicio de las obras, según lo previsto en el art. 160 de la Ley Urbanística de Aragón.

OCTAVA.- Como garantía del derecho de información urbanística en caso de Publicidad Comercial Inmobiliaria deberá expresarse obligatoriamente la fecha de la aprobación definitiva del Planeamiento Urbanístico aplicable, así como la de la presente licencia.

NOVENA.- Significar que, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 104 de la Ley 39/1988, de 28 de Diciembre y 11 de la Ordenanza fiscal num. 10 vigente, los sujetos pasivos están obligados a practicar y abonar la autoliquidación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras **en el plazo de un mes a partir de la concesión de esta licencia**

DECIMA.- El badén de acceso requerirá la licencia específica e independiente de la licencia de obras del edificio. Su construcción deberá ajustarse a las normas y modelos definidos por el Servicio de Conservación del Área de Infraestructuras.

DECIMOPRIMERA.- El uso autorizado en el aprovechamiento bajo cubierta será exclusivamente el de 5 cuartos de instalaciones previsto en el plano nº AR05 visado por el COAA el 7-7-03 que, deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad vinculados al servicio del edificio (art. 2.2.19 de las Normas del P.G.O.U.-01)

DECIMOSEGUNDA.- El acceso se realizará en prolongación recta del vial Mariana Pineda, en el punto que se señala en plano adjunto, sin afectar en ningún caso a los aparcamientos en batería, señalizando horizontalmente y verticalmente el paso de cebra; los bordillos perpendiculares a la directriz de la C/ Mariana Pineda, no alterarán la rasante actual del andador peatonal de la calle Paula Montal Fomés, en cumplimiento de la prescripción impuesta por el Servicio de Tráfico y Transportes en informe de fecha 25 de marzo de 2003 sobre consulta previa por acceso a través de calle peatonal.

DECIMOTERCERA.- En cumplimiento del RD) 1942/1993 de 5 de Noviembre. las instalaciones de protección contra incendios, deberán ser realizadas por instalador autorizado inscrito en Registro de comunidad autónoma.

DECIMOCUARTA .- Una vez terminada la obra y antes de su apertura u ocupación deberá solicitar la inspección para comprobar que la obra ejecutada y el uso, se ajustan al proyecto aprobado y licencia otorgada.

Con la solicitud se presentará la documentación citada en los arts. 2.1,

2,2, 2.3 y 37, así como los certificados que acrediten el cumplimiento de los arts. 8.2, art. 13 y art. 15.3 de la O.M.P.C.I. de Mayo de 1995.

DECIMOQUINTA.- A la reposición de los servicios urbanísticos afectados por la construcción, obligación garantizada mediante fianza obrante en el expediente, por importe de 28.320 euros.

A la vista del informe emitido por el Servicio de Información Geográfica, la identificación que corresponderá a la construcción proyectada, de acuerdo a la situación de los zaguanes de acceso, quedarán como sigue:

C/ Montal Fornes, P. (And.) 007

Se acompaña plano de Identificación de Fincas.

Por último recordar al interesado que tal y como dispone la Ordenanza que regula la identificación de Vías y Fincas, previa solicitud al Servicio de Información Geográfica (teléfonos 976 724392 6 976 724393), se les entregará gratuitamente placa identificativa correspondiente a la identificación asignada.”

20.- Mediante comparecencia de 12-11-2004 se entregó el Aval bancario requerido, en garantía de la reposición de aceras.

21.- La propuesta fue aprobada por Gerencia de Urbanismo, con fecha 16-11-2004, y elevada a Consejo de Gerencia, que también acordó su aprobación, en misma fecha.

22.- Constan en Expediente las notificaciones de la resolución adoptada: a la Hermandad Nacional de Arquitectos Superiores; a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza; y a la Gestora de Centros Mayores Intercentros H.N.A. S.A..

B) Del Expediente 230788/2003, de Licencia de Actividad :

1.- En fecha 6-03-2003 tuvo entrada en registro municipal solicitud de Licencia de actividad, para la Residencia de mayores.

Con misma fecha se requirió a la Gestora de Centros Mayores Intercentros, peticionaria de la licencia, aportase “declaración (en el caso de no estar dado de alta en el I.A.E. y no ejercer la actividad, que recogerá el epígrafe en el que se encuadrará) o copia de alta en el mismo si ya ejerce la actividad”

2.- Con fecha 7-03-2003, mediante comparecencia, se aportó la declaración solicitada.

3.- En fecha 14-03-2003, se informó el uso como "permitido", y la procedencia de su remisión a Comisión Provincial, para su calificación.

4.- Mediante comunicación interna, de fecha 26-03-2003, se solicitó al Jefe de la Policía Local información sobre las personas o actividades afectadas, a los efectos de notificación personal de la información pública del expediente.

5.- En fecha 26-03-2003, el Jefe de la Sección de Protección Ambiental, informó :

"Para obtener la licencia de instalación hace falta un proyecto, que contenga los siguientes apartados :

1) *Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2412/1961, de 30 de Noviembre (BOE nº 292, de 7 de Diciembre). (Corrección de errores, BOE de 7 de Marzo de 1962)*

2) *Orden de 15 de Marzo de 1963 (Gobernación), por la que se aprueba una Instrucción que dicta normas complementarias para la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (BOE nº 79, de 2 de Abril de 1963)*

32) *Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente. Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, BOPZ nº 135, de 13 de Junio de 1986.*

35) *Ordenanza para la protección contra ruidos y vibraciones. Excmo. Ayto. de Zaragoza, BOPZ nº 280 de 5 Diciembre 2001.*

NOTA : Informe realizado con arreglo a la documentación técnica firmada por D. Enrique Riera Rivas y visada el 20-02-03."

6.- Por su parte, el Jefe de la Sección Técnica de Actividades, en informe fechado en 2-04-03, hacía constar :

"Requírase del peticionario complete el proyecto de instalación presentado :

- *Situando en plano de sección las máquinas, aparatos y elementos que componen la instalación, así como las medidas correctoras adoptadas (anclajes, aislamientos, ventilaciones, etc.)*

De acuerdo con lo exigido por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961 y Ordenanzas Municipales."

7.- Mediante comunicación de fecha 14-04-2003, se requirió a los solicitantes de la licencia :

"Deberá dar cumplimiento a los informes técnicos de fechas 26-3-03 y 2-04-03 de cuyo contenido se acompaña fotocopia.

Por otra parte se deberá aportar un ejemplar del proyecto de prevención de incendios y, en su caso, anexo para su remisión a la DGA."

8.- Los Arquitectos redactores del Proyecto, mediante escrito de fecha 16-04-2003, cumplieron el requerimiento.

9.- En B.O.P. nº 89, de 21-04-2003, se publicó anuncio de exposición al público del Expediente de licencia de actividad.

10.- La Policía Local informó, en fecha 22-04-2003, de la inexistencia de inmuebles colindantes del solar sobre el que se proyectaba la Residencia de mayores.

11.- En fecha 25-04-2003 informó favorablemente la Sección de Protección Ambiental, considerando que el proyecto aportado, visado en fecha 21-04-03, era ajustado a las Ordenanzas de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Zaragoza.

12.- Con fecha 12-05-03 se emitió informe por el Ingeniero Técnico Industrial de la Unidad Técnica de Acondicionamiento e Instalaciones, en relación con la Instalación de Residencia que nos ocupa, haciendo constar :

“1.- El proyecto presentado da cumplimiento a

- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1961.

2.- Calificación de la actividad : molesta.

3.- Causas y grado de intensidad : ruidos, gases y humos.

4.- Medidas correctoras : las indicadas en el proyecto presentado.

Se consideran : aceptables.

5.- Emplazamiento : Zona A-2

Uso : permitido

Situado en : edificio exclusivo.

Efectos aditivos : no se aprecian.

6.- LICENCIA : Debería quedar condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos :

a) Ajustarse estrictamente a lo especificado en el proyecto de instalación visado con fecha : 20-02-03 y Anexo de 21-04-03.

b) Deberá ajustarse al art. 41 y 42 de la vigente Ordenanza Municipal Contra Ruidos y Vibraciones.

c) Horario : sin especial mención.

d) Condic.: deberá el peticionario firmar todos los documentos del proyecto y anexo.”

13.- En fecha 22-05-2003 se certificó la no presentación de reclamaciones contra la licencia de actividad solicitada.

14.- En Informe del Servicio de Prevención de Incendios, de fecha 2-09-2003, como ya recogíamos en relato del anterior Expediente de Licencia de Obras, se ratificaba en el ya emitido en fecha 3-07-2003.

15.- En fecha 16-09-2003, se emitió Informe Jurídico, concluyendo que *“La Unidad Jurídica de Acondicionamientos e Instalaciones informa favorablemente la licencia de actividad clasificada solicitada dado el carácter*

favorable de los informes técnicos obrantes al expediente.” Y formulaba la siguiente Propuesta de Resolución :

“PRIMERO.- Informar favorablemente la licencia de actividad clasificada solicitada en el expediente arriba referenciado, con la indicación de que, según resulta de los informes técnicos obrantes al mismo, el emplazamiento propuesto y demás circunstancias se encuentran de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y demás Normativa aplicable, a tenor de lo previsto en el art. 30.c) del citado Reglamento.

SEGUNDO.- Remitir el expediente a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de la Diputación General de Aragón, para la calificación de la actividad a los efectos previstos en el art. 31 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.”

La propuesta fue dictaminada favorablemente por la Comisión municipal de Urbanismo y Arquitectura, en fecha 23-09-2003, y sometida a la Alcaldía-Presidencia.

16.- La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en sesión celebrada el día 30-09-2003, adoptó acuerdo de “calificar como MOLESTA por RUIDOS, VIBRACIONES, HUMOS Y OLORES, la actividad de CENTRO RESIDENCIAL Y ASISTENCIAL PARA MAYORES, solicitada por “GESTORA CENTROS MAYORES INTERCENTROS H.N.A., S.A.”

17.- A la vista de la calificación de Comisión Provincial, y previo informe de la Unidad Jurídica de Edificación e Instalaciones, fechado en 25-10-2004, se formuló Propuesta de Resolución :

“Visto el informe emitido por esta Unidad y de acuerdo con lo dispuesto en el artº 171 de la Ley Urbanística 5/1999, de 25 de marzo, que regula la resolución única en materia de licencias, la Unidad Jurídica de Edificación e Instalaciones del Servicio de Licencias de Actividad, tiene a bien realizar la siguiente propuesta de resolución :

PRIMERO.- Conceder a GESTORA CENTROS MAYORES INTERCENTROS H.N.A., S.A. licencia de actividad clasificada para la actividad de residencia de mayores (MOLESTA por RUIDOS, VIBRACIONES, HUMOS Y OLORES), sita en Área 11, Parcela P-36 de Actur.

A.- Dicha licencia queda sometida a las siguientes:

a) **PRESCRIPCIONES GENERALES:**

^{1ª} La presente licencia, que no da derecho a la práctica de operaciones insalubres, peligrosas o muy incómodas para el vecindario, se otorga de modo que no perjudique a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros. No pudiendo ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran los beneficiarios en el ejercicio

de la actividad. (art. 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales).

2ª Las instalaciones de protección contra incendios deberán, en cumplimiento del R.D, 1942/1993 de 5 de noviembre, ser realizadas por instalador autorizado, inscrito en el Registro de la Comunidad Autónoma; debiendo los extintores a instalar tener marca de conformidad a normas.

3ª La distancia mínima de órganos móviles a paredes y medianerías, será de un metro; debiendo estar protegidos los órganos de transmisión y cumpliéndose en su caso a efectos de evitar o atenuar las perturbaciones que la instalación pudiera producir tanto en receptores radioeléctricos cuanto en aparatos de televisión, el Reglamento de instalaciones receptoras, las Ordenanzas Municipales, el Reglamento sobre interferencias de Radiodifusión sonora y Televisión de 14 de Julio de 1966 y el Decreto del Ministerio de Gobernación de 17 de Abril de 1933.

4ª Las instalaciones de fontanería deberán cumplir las prescripciones exigidas por la Orden del Ministerio de Industria de 9 de diciembre de 1975, sobre normas básicas para instalaciones interiores de suministro de agua.

5ª Todas las actividades que produzcan ruido se ejercerán con ventanas y puertas cerradas (Anexo 7.6.d) de las OOMM de Ruidos.

6ª Una vez terminadas las obras y previamente al ejercicio de la actividad, deberá solicitar o obtener la correspondiente Autorización (le puesta en funcionamiento de actividad clasificada a fin de comprobar que lo ejecutado se ajusta a la licencia otorgada y sus condiciones.

B) PRESCRIPCIONES ESPECÍFICAS.

1ª Las instalaciones de la actividad deberá hacerse con arreglo al proyecto presentado que obra en el expediente visado con fecha 20-3-03 por el COAA y anexo de 21-4-03 y el proyecto de prevención de incendios visado con fecha.

2ª Deberá ajustarse al art. 41 y 42 de la vigente Ordenanza Municipal de Protección Contra Ruidos y Vibraciones.

3ª HORARIO: Sin especial mención.

4ª Licencia condicionada a:

- Cumplimiento del régimen de comunicación y/o autorización de puesta en servicio aplicable a las instalaciones eléctrica, térmica, de gas, de almacenamiento de combustibles (grupo electrógeno), frigorífica, de aparatos elevadores y de aparatos a presión, ante el Servicio Provincial de Industria, Comercio y Turismo.

- Los residuos resultantes de los procesos de producción y de mantenimiento de la maquinaria se deberán gestionar dentro de las instalaciones según la Ley 10/1998 de 21 de Abril, de Residuos y por la normativa autonómica vigente en función de sus características intrínsecas, diferenciándose si se tratan de residuos peligrosos o no peligrosos. Para todos aquellos residuos que tienen la consideración de peligrosos (residuos sanitarios tipo III y superiores, aceites de mantenimiento, envases, etc.) el titular de la actividad deberá inscribirse en el Registro de Pequeños Productores de Residuos Peligrosos en el Instituto Aragonés de Gestión

Ambiental (INAGA), del Departamento de Medio Ambiente.

- De acuerdo con el Art. 3 de la NBE CPI 96, presentar certificado de empresa instaladora en Servicio Provincial de Industria, Comercio y Turismo.

- Cumplimiento de las prescripciones del RD 865/2003 por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.

- Cumplimiento del Decreto 19/1999, de 9 de febrero de 1999 del Gobierno de Aragón de Supresión de Barreras Arquitectónicas.

- Cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 2263/74, de 20 de julio por el que se aprueba el reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria y en el Decreto 106 1/96, de 11 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban normas de policía sanitaria mortuoria.

- Solicitar autorización sanitaria, como elaborador de comidas preparadas, ante el Servicio Provincial de Salud y Consumo de Zaragoza.

- Disponer de autorización para la Instalación de Centros y servicios Sanitarios de acuerdo al Decreto 106/2004 de 27 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el reglamento que regula la autorización de centros y servicios sanitarios de Aragón.

- Inscripción en el Registro de Centros y Régimen Jurídico del Departamento de Servicios Sociales y Familia.

B.- Dar traslado del presente acuerdo a Asuntos Generales y Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza de la Diputación General de Aragón.”

18.- Con fecha 10-11-2004, el Servicio de Licencias de actividad, Unidad Jurídica de Edificación e Instalaciones, formuló, por una parte, Informe jurídico y propuesta de resolución única, antes reproducido en el apartado 19 del Expediente de Licencia de Obras.

19.- La propuesta fue aprobada por Gerencia de Urbanismo, con fecha 16-11-2004, y elevada a Consejo de Gerencia, que también acordó su aprobación, en misma fecha, practicándose en legal forma la notificación a los interesados, como ya hemos señalado en apartados 21 y 22 del Expediente de Licencia de Obras.

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- Examinadas las copias de los Expedientes municipales remitidos, de Licencia de actividad (Expte. 230.788/2003) y de licencia de obras (Expte. 1.233.941/2002), y las copias de documentación técnica igualmente remitidas con los citados Expedientes, en lo que se refiere al procedimiento administrativo seguido por el Ayuntamiento para su tramitación consideramos procedente hacer las siguientes observaciones :

a) La tramitación municipal, iniciada con la solicitud de licencia de

obras, presentada en fecha 31-12-2002, y por lo que respecta a la licencia de actividad, en fecha 6-03-2003, y culminada por Resolución única de 16-11-2004, adolece de una excesiva duración (casi dos años), frente al plazo señalado, en art. 175 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, de cuatro meses. Tratándose de un Proyecto de relativa complejidad, en el que se ha venido produciendo la sucesiva emisión de Informes de los distintos servicios municipales, y la subsanación de deficiencias y aportación de documentación complementaria, o sustitutiva, en ocasiones, de la inicialmente presentada, para dar cumplimiento a requerimientos administrativos, y no tratándose de queja por parte de los peticionarios de la licencia, no parece procedente hacer más hincapié al respecto.

b) Por lo que sí haya podido o pueda afectar a la persona presentadora de la queja, o a otros afectados, en relación con la tramitación de la licencia de actividad, sí consideramos pertinente hacer referencia a la insuficiente cumplimentación, por parte de la Policía Local, del trámite relativo a la notificación personal de la exposición al público del Expediente.

Mediante comunicación interna de fecha 26 de marzo de 2003, se solicitó al Jefe de la Policía Local informe acerca de los nombres, apellidos y domicilio de los vecinos del inmueble donde se pretendía llevar a cabo la actividad de la Residencia, y de los inmuebles colindantes. A lo que se respondió por dos agentes de la Policía de Barrio de la Margen Izquierda, que el solar no tenía inmuebles colindantes.

A este respecto, consideramos procedente recordar que el trámite de notificación personal previsto en el art. 30. 2. a) del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 1961, hace referencia a la *"notificación personal a los vecinos inmediatos al lugar de emplazamiento propuesto"*, por lo que nos parece restrictivo de la deseable información pública la omisión, por parte de la Policía Local, de información sobre los Presidentes de las Comunidades de Propietarios de edificios sitos en la C/ Mariana de Pineda, a través de la que se accede a la Residencia.

c) Igualmente, y atendiendo a lo previsto en el mismo art. 30.2.b) del citado Reglamento de Actividades, constatamos la ausencia, en dicho Expediente, de informe de Sanidad.

d) Entre la documentación técnica remitida a esta Institución no figura el Plano AR-05, de planta azotea, visado en 7-07-2003, al que se hace expresa referencia en la Condición décimoprimer de la Licencia.

SEGUNDA.- Dicho lo anterior, y en cuanto a la cuestión de fondo que afecta a la interesada, y motiva su queja ante esta Institución, creemos pertinente, por una parte, aclarar a la misma (aunque ya le constaba, según se desprende de la propia queja) que la parcela en cuestión era susceptible tanto de uso religioso, como de ubicar en la misma un equipamiento de asistencia social privado, como lo es una Residencia de Mayores. Así aparece en los Planos de Ordenación Urbanística del P.G.O.U., aprobado

definitivamente en 2001. Por tanto, nada cabe objetar respecto al uso de la edificación que motiva su queja.

TERCERA.- Centrándonos ya en el núcleo de su queja, entiende la presentadora de la misma, que se estaba sobrepasando en la construcción la altura permitida para la zona, porque estaban construyendo planta baja más tres pisos.

Pero, por una parte, ha de aclararse a la interesada que, conforme a las condiciones urbanísticas, de fecha 3-12-2001, que facilitó el Ayuntamiento a los redactores del Proyecto, y que se recoge como Anejo a la Memoria del Proyecto Básico, y como prescripción en la misma fotocopia del Anejo III del P.G.O.U. adjunto a la queja, *“En las parcelas de equipamiento se aplicarán los aprovechamientos señalados en los cuadros adjuntos. Si la edificabilidad señalada en ellos fuera inferior a la reconocida con carácter general en el título octavo de estas normas urbanísticas, se les permitirá alcanzar esta última. En este supuesto, el número máximo de plantas será de tres (B + 2), cumpliéndose en relación con la edificabilidad y posición de las edificaciones lo establecido por estas normas para la zona A2, sin perjuicio del resto de las limitaciones contenidas en su título octavo. Si como consecuencia de las limitaciones de posición y de altura máxima de B+ 2, no puede materializarse la edificabilidad, ésta quedará limitada por aquéllas, sin derecho a indemnización alguna. En todo caso, se podrá alcanzar la señalada en el cuadro.”*

En cuanto al semisótano, el antes citado Informe municipal de condiciones urbanísticas, de 3-12-2001, añadía : *“En relación con la posibilidad de uso del semisótano hay que señalar que es posible su destino a los expresados usos de equipamiento asistencial y/o religioso, pero si se tratare de una residencia comunitaria los locales de estancia y dormitorios deberán situarse en la planta baja o en las alzadas, no en el semisótano ni en sótanos. Hay que señalar que el semisótano, si no se destina a aparcamientos, cuartos trasteros o de instalaciones al servicio del edificio y de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 2.2.19 de las Normas del Plan General computará la edificabilidad en superficie que corresponda. En todo caso, a efectos del volumen señalado, computará todo aquél que sobresalga de la rasante de la acera”.*

En el bien entendido de que la Planta semisótano (o sótano, según se denomina en los Planos de Proyecto), en principio y a los efectos del cómputo de número de plantas máximo permitido, no debe tenerse en consideración, por situarse bajo rasante, el Proyecto al que se otorgó licencia cumplía con el parámetro de las tres alturas (B + 2), y por tanto nada hay que objetar, ni al Proyecto, ni a la edificación ejecutada.

Si lo que la presentadora de queja entiende como B + 3 es la suma de la Planta Baja, de acceso a la Residencia desde la C/ Mariana de Pineda,

más las dos plantas alzadas idénticas, y considera como planta 3 lo construido en lo que el Proyecto denomina azotea, debemos aclarar a aquélla, que las propias normas del P.G.O.U. admiten la construcción de una serie de elementos por encima de la altura máxima permitida (veáse al respecto lo previsto en art. 2.2.22, en relación con el art. 2.2.19, de las Normas Urbanísticas), y, dejando a salvo lo que luego diremos sobre la edificabilidad máxima permitida, no consideramos, atendiendo a dichas Normas, que los elementos construidos en planta de azotea deban computarse como una planta más, a los efectos que nos ocupan, aunque ciertamente admitamos que puedan limitar la visión que la interesada tenía antes de ejecutarse esta edificación de Residencia comunitaria, pero no menos que lo haría un cerramiento de cubierta a dos aguas. En la tramitación de la licencia, como ya hemos relatado, los propios servicios técnicos municipales apuntaron en su momento las deficiencias en que podía incurrir lo inicialmente proyectado, y en el Condicionado de la Licencia (veáse la condición Decimoprimer) se dispone que *“el uso autorizado en el aprovechamiento bajo cubierta será el de 5 cuartos de instalaciones previsto en el Plano AR05 visado por el C.O.A.A. el 7-7-03, que deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad vinculados al servicio del edificio (art. 2.2.19 de las Normas del P.G.O.U..-01)”*

CUARTA.- Desestimada, pues, la apreciación de la presentadora de queja, en relación con que se hayan superado el número de plantas permitidas, tan sólo nos resta centrarnos en el cumplimiento de la edificabilidad máxima permitida.

En principio, el Proyecto presentado a licencia, hacía referencia a una superficie de solar de 2.904 m², que, con una edificabilidad máxima permitida en dicha zona de 1'50 m²/m², permitía acoger a licencia una edificabilidad total de 4.356 m².

El Informe técnico municipal de fecha 24-06-2003, de la Unidad Técnica de Proyectos de Edificación, en relación con el Proyecto Básico presentado a licencia, precisaba, entre otras deficiencias, que *“la superficie de la parcela según el Acta de Replanteo de alineaciones es de 2.872 m² y, en consecuencia la edificabilidad máxima que le corresponde es de 4.308 m²”*.

Como quiera que, por una parte, la documentación técnica del Proyecto de Ejecución (así el Plano SE-01), a pesar de dicha observación técnica, mantiene sin modificación los datos que, sobre edificabilidad máxima aparecían en el mismo Plano del Proyecto Básico; que, en cambio, en hojas resumidas del Proyecto sí apreciamos la modificación de datos numéricos, entre las visadas en fecha 27-12-2002 y las visadas en fecha 21-11-2003, y también entre los que se recogen en éstas y los que aparecen en las características del Proyecto expresadas en el apartado Tercero de la Resolución única de Licencia (en Planta sótano, y en plantas tipo); que la

suma de superficie total a construir autorizada, sobre 2.872 m² de solar, es de 6.125'38 m², con lo que sólo se cumpliría el límite de edificabilidad máxima (4.308 m²), si los usos de la planta sótano y de la planta azotea permiten su exclusión del cómputo de edificabilidad; pero al mismo tiempo, al presentar el Proyecto de Ejecución, se certificaba que los Planos desarrollaban los del Proyecto Básico sin haber introducido cambios, lo que es contradictorio con las diferentes superficies resumidas en cada caso; y, además observamos diferencias entre Planos del Proyecto de Ejecución, visado en 21-11-2003 y del Plano de Medidas correctoras en planta azotea del Expediente de Actividad, con visado en 21-04-2003, puede suscitarse la duda razonable acerca de si en la ejecución real de la edificación, y en lo que respecta a los usos a que se destinan realmente determinados espacios, en planta sótano y en construcción en planta azotea, según sea su uso puedan o no computar como edificabilidad (recuérdese la condición décimoprimeras de la licencia), ya ejecutada la obra, el cómputo total de la edificabilidad pueda haber superado la edificabilidad máxima permitida de 4.308 m².

QUINTA.- Sin perjuicio de la posibilidad de comprobación que asiste a la Administración urbanística municipal, del ajuste de la obra al Proyecto autorizado, y de que así se prevé expresamente en la Condición Decimocuarta de la propia Licencia : *“una vez terminada la obra y antes de su apertura u ocupación, deberá solicitar la inspección para comprobar que la obra ejecutada y el uso, se ajustan al proyecto aprobado y licencia otorgada”* , y como quiera que, por tratarse de una actividad clasificada, por aplicación de la normativa reguladora de este tipo de actividades, conforme al art. 34 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 1981, y art. 8º del Decreto 109/1986, de 14 de noviembre, de Diputación General de Aragón, y apartado III.5º de la Orden de 28-11-1986 que lo desarrolla, debe realizarse preceptivamente un Acta de Comprobación en el que se haga la verificación de tal ajuste de la obra al Proyecto autorizado, y en definitiva a la normativa de aplicación, consideramos procedente recordar a la Administración municipal dichas facultades para que gire visita de inspección a la obra, una vez ejecutada, y mediante las mediciones que sean pertinentes, compruebe dicho ajuste, el cumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia, y en particular si hubiera podido haber algún exceso de edificabilidad consumida, que deba ser objeto de corrección o sanción.

III.- RESOLUCION

Por todo lo anteriormente expuesto y en virtud de las facultades que me confiere la Ley 4/1985, de 27 de junio, Reguladora del Justicia de Aragón, me permito formular **SUGERENCIA FORMAL al AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA :**

Para que, terminada que haya sido la edificación a que se refiere la

queja, en cumplimiento de las disposiciones antes citadas, se gire visita, y se levante Acta de Comprobación del ajuste de la obra ejecutada al Proyecto autorizado por licencia, a todas y cada una de las condiciones impuestas en la misma, y a las Normas urbanísticas que sean de aplicación, haciendo especial comprobación del cómputo de la edificabilidad total ejecutada, en relación con la máxima permitida conforme a las disposiciones del vigente Plan General de Ordenación Urbana, remitiendo a esta Institución copia de Informe resumen justificativo de dicha comprobación, y de la distribución por plantas de la edificabilidad realmente consumida, atendiendo, en su caso, a los usos existentes en Planta sótano y en Planta azotea, así como de copia de los Planos y certificación de final de obra. Y en caso de comprobarse que la edificabilidad consumida supera a la máxima permitida, se adopten las medidas procedentes en Derecho.

En lo referente a la notificación personal de los expedientes de licencia de actividad, se sugiere la adopción de las medidas que se consideren más oportunas para corregir actuaciones, como la de la Policía Local en el caso examinado, que puedan ser restrictivas de dicho trámite para con vecinos de edificios próximos al emplazamiento proyectado de la actividad.

Y, en relación con la incompleta remisión de la documentación técnica del Expediente, hacemos recordatorio formal de la obligación legal de facilitar a esta Institución toda la documentación solicitada para investigación de las quejas presentadas ante la misma.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comuniqué si acepta o no la Sugerencia formulada, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funde su negativa.

26 de enero de 2007

EL JUSTICIA DE ARAGON

FERNANDO GARCIA VICENTE