
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA
Recurso nº 155/2008. Sentencia nº 160 (24-02-2011)

TEMA: PLANEAMIENTO

PLAN ESPECIAL. ÁREA DE INTERVENCIÓN K-65-2.

Parcelación urbanística irregular a regularizar por el PGOU.

Parámetros urbanísticos ajustados a la legalidad.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Ricardo Cubero Romeo

MAGISTRADOS

D. Jesús-María Arias Juana

D^a Isabel Zarzuela Ballester

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

En Zaragoza, a veinticuatro de Febrero de dos mil once.

En nombre de S.M. el Rey.

VISTO, Por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGON, integrada por los Magistrados que al margen se relacionan, el recurso número 155/08, seguido entre partes, como demandante D. A.A.C., D. M.O.M., D. V.V.P., D. L.R.M.V., D^a M.T.C.P., D^a R.M.M. y D. J.G.F. representados por el Procurador D^a. R.V.R. y defendido por el Letrado D. P.C.B.; y como demandada EL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora D^a N.C.A. y defendida por el Letrado D^a M.J.P.S.

Es objeto de impugnación: El Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza de 30/11/2007 que acordó estimar parcialmente el recurso de reposición interpuesto por D. F.P.H., D. J.G.F., D. M.O.M., D. A.A.C., D^a M.T.C.S. y D. V.V.P. contra el acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 27 de abril de 2007, por el que se aprobó definitivamente el Plan Especial de desarrollo del Área de Intervención K-65-2 en el sentido de corregir el error en el cuadro de superficies y edificabilidades de la zona B.C. en cuanto a las parcelas 1C a 9C en la forma en que se reseña y se desestima el recurso interpuesto en cuanto al resto de argumentaciones.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: Indeterminada.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La actora mediante escrito presentado el 3 de Marzo de 2008, dedujo el presente recurso contencioso contra las indicadas resoluciones administrativas.

SEGUNDO.- Previa la admisión a trámite del recurso, publicación de su incoación y aportación del expediente administrativo, la parte actora dedujo demanda, en la que después de relacionar los hechos y fundamentos de derecho suplicó se dicte Sentencia por la que se declare: 1º. *La anulación del acto administrativo impugnado exclusivamente en cuanto a las concretas pretensiones desestimadas del recurso de reposición interpuesto por mis mandantes, contra el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial del Sector K-65-2 del PGOU de Cuarte de Huerva, en lo referido a no considerar un ámbito único el Sector K-65-2, a los efectos de aplicación de definir los parámetros de parcela mínima valoración y edificabilidad en el referido Plan.* 2.- *El reconocimiento de la situación jurídica individualizada, consistente en que se introduzca en el Plan Especial del Sector K-65-2 del PGOU de Zaragoza, una nueva cuantificación en los cuadros numéricos del Plan Especial respecto de las parcelas de los recurrentes en cuanto al índice de edificabilidad, superficie edificable máxima y número máximo de parcelas/vivienda conforme al cuadro numérico de dichos parámetros que contemplaba el documento de Plan Especial formulado inicialmente, y que se reproduce en el antecedente*

fáctico primero de este escrito de demanda. 3°. La obligación del Ayuntamiento de Zaragoza de estar y pasar por tales pronunciamientos y adoptar las medidas pertinentes para su efectivo cumplimiento: en concreto, la adecuación del apartado 5 de las normas urbanísticas del Plan Especial del Sector K-65-2 y su cuadro numérico de índice de edificabilidad, superficie edificable máxima y n° máximo de parcela/vivienda. 4°. En todo caso, la imposición a la parte demandada de las costas del presente procedimiento, si se opusiera con temeridad o mala fe a las pretensiones de esta parte.

TERCERO.- La Administración demandada, en su contestación a la demanda, después de relacionar hechos y fundamentos de derecho suplicó se dicte Sentencia por la que se acuerde la inadmisión del recurso interpuesto por los actores, integrantes de la urbanización B.C., por las causas señaladas en el Fundamento de Derecho I de esta contestación a la demanda, desestimando en todo lo demás, o alternativamente se desestime en su integridad. Con expresa imposición de costas a la actora.

CUARTO.- Recibido el proceso a prueba, se propuso la propuesta por las partes con el resultado que consta en Autos.

QUINTO.- Finado el periodo probatorio, las partes evacuaron el traslado para conclusiones sucintas por escrito, señalándose para votación y fallo del recurso el día 17 de Febrero de 2011.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Es objeto de impugnación: El Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza de 30/11/2007 que acordó estimar parcialmente el recurso de reposición interpuesto por D. F.P.H., D. J.G.F., D. M.O.M., D. A.A.C., Dª M.T.C.S. y D. V.V.P. contra el acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 27 de abril de 2007, por la que se aprobó definitivamente el plan especial de desarrollo del Área de Intervención K-65-2 en el sentido de corregir el error en el cuadro de superficies y edificabilidades de la zona B.C. en cuanto a las parcelas 1C a 9C en la forma en que se reseña y se desestima el recurso interpuesto en cuanto al resto de argumentaciones.

SEGUNDO.- De los datos obrantes en el procedimiento se deducen los siguientes extremos:

a) Comprendidas las tres Comunidades de Propietarios de las Urbanizaciones C.F., L.S. y B.C. en el proyecto de Plan Especial del área de intervención K-65-2 inferido a un ámbito clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza como Suelo Urbano No Consolidado, respecto al que se practicó informe jurídico el 27/2/2004 por el Ingeniero de Caminos Jefe de la Unidad en el que se dejaba constancia de que: *“El artículo 6.2.11 de las normas urbanísticas especifica que estas áreas corresponden a Suelo Urbano No Consolidado que soporta núcleos de población formados irregularmente sobre Suelo No Urbanizables de planes generales anteriores.*

Las parcelaciones irregulares que hayan quedado incluidas en Suelo Urbano No Consolidado, zona IX, deberán desarrollarse mediante la aprobación y ejecución de Planes Especiales destinados a ordenar sus condiciones urbanísticas a las previsiones del Plan General revisado, tanto en orden a la regulación de aprovechamientos, como a la delimitación de viales, espacios libres y suelos para dotaciones con dimensión suficiente, y al saneamiento de las condiciones de la implantación... El proyecto del Plan Especial, en el punto 5° de la memoria justificativa, establece el cálculo de parámetros de parcela mínima, edificabilidad y aprovechamiento medio.

La parcela mínima se ha establecido igual para todo el ámbito que incluye el área de intervención, cuando de las tres comunidades de propietarios afectadas constituyen sectores con diferentes características respecto de las parcelas mínimas para cada una de ellas, tal y como señala el apartado 4° del artículo 6.2.13 de las

normas urbanísticas del Plan General.

Así mientras en C.F. la parcela mínima será de 700 m² en L.S. será de 1.397 m² y en la de B.C. de 3.678 m².

El cálculo de la superficie construida máxima de vivienda deberá realizarse también para cada uno de los tres sectores, ya que reúnen diferentes características en cuanto a las superficies. Para el cálculo de la superficie edificable lucrativa y del aprovechamiento medio, hay que tomar como referencia la superficie parcelada neta. Dado que esta debe variar en función de las modificaciones del viario, no puede determinarse con exactitud y hasta que la orientación no sea definitiva. Y como en los casos anteriores diferenciadas para cada sector homogéneo.

Todo ello no significa que la ejecución del Plan Especial puede realizarse en más de una unidad de actuación, ya que esta deberá ser única”.

b) Con fecha 1 de julio del año 2005 se aprobó inicialmente el Área de Intervención K-65-2, sometiéndose el expediente a información pública durante el plazo de 1 mes.

c) La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza el 31/1/2007 emitió informe parcialmente favorable con carácter previo a la resolución definitiva municipal con los siguientes reparaos:

1) Deberá introducirse dentro del ámbito del Plan Especial la franja paralela la carretera de Garrapinillos, excluida sin justificación aparente.

2) Se realizará un estudio geotécnico completo en el que se determinen los riesgos geológicos existentes.

3) Se adecuará la ordenación del entramado urbano, eliminando los finales de saco y completando los viales perimetrales de manera que se posibiliten circulaciones completas se procurará además la adecuación de la anchura de los viales y/o el establecimiento de chaflanes con solución a los giros.

4) Se deberá cumplir el módulo de espacios públicos de un 10 % de la superficie del sector. Se procurará su ubicación en el interior del ámbito original, tal y como se expone en la parte expositiva si ello no fuera posible se ubicarán en el ámbito más cercano posible a que aquel que sirven.

5) Se incorporará una normativa urbanística con una regulación específica para los espacios libres y con referencia a los espacios urbanos.

6) Se prohibirán expresamente los usos industriales y terciarios.

7) Se requiere la altura máxima de cumbre.

8) Se compatibilizará la regulación de los retranqueos con la que permite la vivienda familiar pareada.

9) Se adecuará la parcela mínima según los tres ámbitos, una por cada urbanización inicial.

10) Se corregirá la doble regulación dentro del articulado de las ordenanzas con referencia a los aparcamientos, se entiende que se aplicara el artículo 8.1 de las mismas.

11) Se recomienda el estudio de los pendientes, debido a la subhorizontalidad del ámbito. Asimismo se recomienda la eliminación de ramales de fincas particulares.

12) Se recomienda la eliminación de los tramos de tendidos aéreos sin exclusión.

d) Con fecha 27/4/2001 se aprobó con carácter definitivo por el Ayuntamiento en Pleno el Plan Especial de desarrollo del Área de Intervención K-65-2 y por resolución de 30/11/2007 se estimó parcialmente el recurso de reposición en los términos expuestos.

TERCERO.- Con carácter previo a entrar en el fondo del asunto procede analizar la causa de inadmisibilidad opuesta por la Administración demandada por falta de legitimación activa respecto a D. L.R.M.V. y D^a R.M.M., pues, a ambos les fue notificada la aprobación definitiva del Plan Especial de desarrollo del Área de Intervención K-65-2 el 29/5/2007, que se publicó a su vez en el BOP de 21/6/2007 en el que se advertía que: *“la anterior resolución agota la vía administrativa y contra la misma podrá interponerse, previo recurso de reposición potestativo ante el órgano que la dictó en el plazo de un mes, recurso contencioso administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón en el plazo de*

dos meses contados desde la publicación de la presente resolución de conformidad con lo previsto en los artículos 8 y 46 de la Ley 29/1998 de 13 de julio reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa..." Plazo que obviamente incumplieron dichos actores que no interpusieron recurso contencioso administrativo sino hasta el 3/3/2008. Por ello careciendo de virtualidad las manifestaciones se efectúan en escrito de conclusiones de que la Sra. R.M.M. es cónyuge de D. F.P.H., a los efectos de comparecencia en este procedimiento, o que su legitimación dimana de las parcelas de las que son titulares, es claro que concurre en razón a los recurrentes referidos la causa de inadmisibilidad 69 c) y e) que cita la Administración demandada en su contestación, al tener por objeto disposiciones, actos o actuaciones no susceptibles de impugnación. Por ser firmes cuando se ha interpuesto el anterior recurso.

CUARTO.- La actora pretende que se deje sin efecto la resolución recurrida por considerar: a) El Plan Especial objeto de este recurso tiene como ámbito un sector único y una única unidad de ejecución al resultar una porción continua y homogénea resultando arbitrario y carente de justificación urbanística definir subámbitos en el sector K-65-2 exclusivamente a efectos de parcela mínima y edificabilidad de la superficie de las parcelas. De ello infiere que dicha medida se considera generadora de una situación de desigualdad injustificada e inseguridad jurídica con el único objetivo de reducir el aprovechamiento urbanístico que corresponde a las parcelas de los actores. b) Improcedencia jurídica de la privación de aprovechamiento que supone la inclusión de las parcelas de los actores en un artificioso subámbito específico exclusivamente a efectos de parcela mínima y edificabilidad, que se contradice con el aprovechamiento medio y obligaciones y cargas que se establecen en todo el sector, sin que se pretenda impugnar indirectamente el PGOU de Zaragoza pues, no se ha cuestionado la validez de ningún precepto de la regulación de la zonificación K contenida en los artículos 6.2.11 a 6.2.17 del Plan General de Ordenación Urbana, sino lo solicitado es la específica aplicación a efectos de determinación de la parcela mínima del artículo 6.2.13.4 que conlleva, en aplicación de su segundo párrafo, que la parcela mínima para todo el sector sea de 700 m² y no de 3.761,12 m², como es la atinente al B.C. y ello por lo que estima también se incumple el artículo 102 en la Ley Urbanística de Aragón 5/1999 y el artículo 2.1.9.6 de las normas urbanísticas del PGOU que establece que: "el aprovechamiento subjetivo correspondiente a cada propietario en el suelo urbano no consolidado será el resultante de aplicar a su propiedad aportada el 90 % del aprovechamiento medio del sector que se incluya", además del artículo 101. 2 de la LUA que dice: "El aprovechamiento medio de una unidad de ejecución no podrá diferir en más de un quince por ciento del correspondiente a cualquier otra unidad de ejecución del sector". c) La aplicación de las condiciones de aprovechamiento urbanístico asignado a las parcelas de los recurrentes, en el Texto Refundido del Plan Especial del Sector K-65-2 conlleva de facto los mismos efectos que una desclasificación urbanística del suelo urbano a efectos de parcela mínima y edificabilidad con los graves perjuicios que se derivan. A las pretensiones de la parte actora se opone la parte demandada.

QUINTO.- Así las cosas a los efectos de resolver la controversia suscitada por las partes en razón a la resolución recurrida hay que inferir del conjunto de la prueba practicada, teniendo especial relevancia el informe emitido por el Perito judicial en base a los criterios de racionalidad y objetividad de que se está dotado, teniendo carácter determinante la situación de hecho existente lo que se infiere de la Sentencia del Tribunal Supremo de 14/12/2000. Dicho lo anterior el informe emitido por el Arquitecto D. J.M.G. se pronuncia en los términos siguientes: "El Sector K-65-2 es efectivamente una porción de terreno continua, y como se dice en los apartados 3 y 6 de la memoria informativa del Plan Especial, los núcleos integrantes del sector están desconectados entre sí; y tienen géneros diferentes, ya que provienen de la segregación de fincas matrices diferentes y de operaciones de parcelaciones urbanísticas irregulares y diferentes.

Por ello el Plan Especial los diferencia en cuanto a los parámetros o cálculos. Ha sido el propio Plan Especial el que detecta y define estos núcleos como

homogéneos y diferenciados..... El Plan no delimita tres subámbitos, sino que reconoce como punto de partida la existencia de tres áreas con características y procesos de formación determinantes y así según el artículo 6.2.5 de las normas urbanísticas del Plan General, el Sector puede subdividirse a éstos efectos en cuantas porciones continuas homogéneas se detectaron en el ámbito de Plan Especial.

No se puede argumentar una distribución desvirtuada de beneficios y cargas por cuanto cada posición identificada tiene características diferentes en cuanto a índices de consolidación, de edificación y tamaño de las parcelas y el Plan General establece nítidamente la forma de determinar la edificabilidad el aprovechamiento medio y el tamaño de las parcelas.

La desigualdad en cuanto al tratamiento de cada sector viene dado por las características intrínsecas de cada uno de ellos, repartiéndose las cargas de urbanización según el criterio de edificabilidad con lo que a mi juicio no se desvirtúa la equidistribución de beneficios y cargas”.

En base a lo anterior y también expuesto por el Perito que los cálculos de edificabilidad responden a la aplicación de los artículos 6.2.13 y 6.2.15 de las normas urbanísticas del Plan General añadiendo que: “la edificabilidad reconocida a las zonas K nada tiene que ver con la edificabilidad asignada al resto del suelo clasificado como urbano no consolidado, y ello porque estas zonas K tienen como característica fundamental que provienen de parcelaciones urbanísticas irregulares que el Plan General quiere regularizar”. Lo anteriormente expuesto determina que la asignación que se ha efectuado en la resolución recurrida tanto en lo atinente a la superficie de parcela mínima de cada una de las tres áreas aludidas, como la edificabilidad establecida, responde a sus características peculiares, sin que pueda pretenderse por ello que se haya provocado una desigualdad de trato, pues, la justificación de las diferencias aludidas estriba en las circunstancias peculiares de cada una de las tres áreas que obviamente son distintas, por lo que no puede pretenderse que se haya infringido el principio de igualdad previsto en el artículo 14 de la Constitución pues requiere para ello como premisa previa a determinar como elemento comparativo, la existencia de dos situaciones iguales que obviamente no se dan. Tampoco se puede sostener que haya habido una vulneración de la equidistribución de los beneficios o cargas, pues, el informe pericial referido, justifica suficientemente que la forma de determinar la edificabilidad y los aprovechamientos, depende de índices de consolidación, edificación y tamaño de las parcelas sin que pueda así mismo sostenerse que la actuación administrativa no se ha ajustado al Plan General y legislación aplicable, o se haya obrado vulnerando la seguridad jurídica o con arbitrariedad, pues, la finalidad que se busca no es sino la que se establece en el ordenamiento jurídico. En consecuencia procede desestimar el anterior recurso.

SEXTO.- Conforme el artículo 139 de la Ley Jurisdiccional no procede efectuar especial pronunciamiento a los efectos de imposición de costas.

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

FALLO

PRIMERO.- Se declara inadmisibile el recurso respecto a D. L.R.M.V. y D^a R.M.M.

SEGUNDO.- Se desestima el recurso Contencioso Administrativo número 155/08 interpuesto por D. A.A.C., D. M.O.M., D. V.V.P., D^a M.T.C.P., y D. J.G.F. contra la resolución obrante en el encabezamiento de esta Sentencia.

TERCERO.- No procede efectuar especial pronunciamiento en relación a las costas.

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