

TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA

SANCIÓN URBANÍSTICA. OBRAS SIN LICENCIA.

Infracción urbanística grave.

Orden de demolición de construcción.

Presupuesto de hecho: obras de saneamiento en edificación en suelo urbano no consolidado. Ausencia de Plan Especial, si bien en tramitación.

Comprobación por Inspección.

Dictamen pericial: edificación terminada (más de 30 años).

Procedimiento: no ajustado a derecho. Anulación de la actuación administrativa.

Fallo: Estimación. Desfavorable al Ayuntamiento.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D^a Concepción Gimeno Gracia

En Zaragoza a veintisiete de noviembre de noviembre de 2014, habiendo visto los presentes autos Concepción Gimeno Gracia, Magistrada-juez de este juzgado; y

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Partes del recurso:

Recurrente: D. J., representado por el Procurador D. J. y defendido por el Abogado D. D.

Demandado: Ayuntamiento de Zaragoza, representado por la Procuradora D^a. S. y defendido por la Abogada D^a. R.

SEGUNDO.- Actuación recurrida:

Acuerdo de 14-03-13, del Consejo de Gerencia de Urbanismo, que requiere al recurrente para que, en el plazo de un mes, proceda a demolición de construcción de edificación en Alta Jsl 82; y desestimación presunta, por silencio administrativo, del recurso de reposición interpuesto el 19-04-13, contra el Acuerdo anterior (Expte. Nº 1094857/2012).

TERCERO.- Cuantía del procedimiento: Indeterminada.

CUARTO.- Pretensiones de la parte recurrente:

Se dicte Sentencia por la que estimando la demanda se declare la Nulidad de Pleno Derecho o la Anulabilidad de las resoluciones dictadas e impugnadas, por no ser conformes a Derecho, habiendo quedado desvirtuadas todas las manifestaciones vertidas en vía administrativa por la demandada.

QUINTO.- Pretensiones de la Administración demandada:

Se dicte Sentencia por la que se desestime el recurso interpuesto.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Como motivos de impugnación frente a la actuación administrativa impugnada, mantiene la recurrente:

1-Que la resolución impugnada de 21 de junio de 2013, es nula de pleno derecho por haberse dictado prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido.

Al respecto el recurrente mantiene que la resolución obra en el expediente y que sólo se intentó una notificación al interesado, pasando seguidamente a su publicación en el BOP y edictal en suma.

Añade que la defectuosa notificación ha ocasionado indefensión material al

recurrente, al haber interpuesto el recurso contra una desestimación por silencio o presunta y existir una resolución que desconocía, siendo por ello su indefensión palmaria, habiendo existido en el proceso otras faltas de notificación al interesado, (folios 19 y 20), desconociendo su incoación y habiéndose personado el mismo tan pronto tuvo conocimiento del procedimiento, sin que se le concediera plazo para alegaciones y finalmente las desestimara pese a extemporáneas.

2-Ausencia de presupuesto de hecho que constituya la base de las infracciones graves cuyas consecuencias jurídicas declara la Administración.

3-Falta de motivación y de concreción de la conducta antijurídica atribuida al actor, lo que conlleva la nulidad de pleno Derecho o anulabilidad de las diferentes resoluciones.

SEGUNDO.- El expediente administrativo remitido y unido a las actuaciones, revela los siguientes datos:

1-Al folio 1, obra boletín de denuncia efectuada al aquí recurrente por “Edificar una construcción de aproximadamente 140 m2 por planta, teniendo ésta dos plantas, sin licencia municipal urbanística”, en Juslibol, ..., C/Alta, número 82.

En dicho Boletín se hace constar que el denunciado recibe copia, pero “Rehusa firmar”, y su DNI y N° Tfno.

Al boletín de denuncia se adjunta reportaje fotográfico.

2-Al folio 7, obra informe del Servicio de Inspección al Servicio de Disciplina Urbanística, en el que se hace constar que, no se había encontrado en el Servicio ningún expediente de licencia urbanística asociado a las obras denunciadas, concluyendo que las mismas se habían realizado sin la preceptiva autorización.

Igualmente se decía que la construcción se encuentra situada en el área F-67-1, Zona de Suelo Urbano No Consolidado, con instrumento de Desarrollo en tramitación en expte n° 962.970/2007, mediante Proyecto de Plan Especial, y se entiende que la edificación sería legalizable en su caso, con arreglo a dicho procedimiento.

3-Al folio 14, el Servicio de Inspección manifestaba que no era posible informar (el informe era de fecha 11 de diciembre de 2012) respecto al Plan Especial en tramitación, hasta que no contase con la aprobación definitiva, por las posibles modificaciones que sobre el mismo pudieran plantearse.

4-Al folio 18, se inicia procedimiento de restablecimiento del orden urbanístico infringido en relación con el acto de construcción de edificación en suelo urbano no consolidado, sin haberse aprobado el correspondiente Plan Especial, realizado por D. J., toda vez que resultaba acreditado que el acto incumple con la normativa urbanística de aplicación, carece de licencia u orden de ejecución, no se ajusta a lo autorizado en aquéllas, resultando incompatible con la ordenación vigente.

La resolución tenía fecha de 17 de enero de 2013 y concedía a los interesados trámite de audiencia en el plazo de 15 días.

5-Al folio 19 y a su dorso, obra notificación efectuada en la dirección de la denuncia a D. G., en la condición de “autorizado” en fecha 1 de febrero de 2012.

6-En fecha 15 de febrero, comparece el denunciado y aquí recurrente ante el Ayuntamiento de Zaragoza, quien manifestaba haber tenido conocimiento del expediente en tramitación, solicitando copia de las actuaciones, añadiendo que la resolución de 17 de enero de 2013, no era conocida por él y que al haber sido recibida por una persona con la que no tiene vinculación, sino intereses contrarios, en ese momento recibía notificación de la resolución y solicitaba se le otorgase nuevo plazo para alegaciones.

7-El día 21 de febrero de 2013, recibe a través de su letrado, copia del expediente en el Ayuntamiento de Zaragoza.

8-En fecha 26 de febrero de 2013, presenta alegaciones el recurrente ante el Ayuntamiento (en correos el día 19 de febrero de 2013), folio 25, y en fecha 14 de marzo de 2013, folio 36, se acuerda requerir al recurrente para que en el plazo de un mes procediese a la demolición de lo construido, desestimando sus alegaciones, resolución ésta que le es notificada en fecha 20 de marzo de 2013 (folio 37).

Nos limitamos al procedimiento de restablecimiento del orden urbanístico infringido, por ser el único aquí impugnado.

9-En fecha 26 de abril de 2013, el recurrente interpone recurso de reposición

contra la resolución de 14 de marzo de 2013.

10-Al folio 141, el Servicio de Inspección mantiene en fecha 29 de mayo de 2013:

“Se informa que la vivienda que aparece en la tasación coincide en sus parámetros exteriores con la que es objeto del expediente, si bien en la tasación no se valora la vivienda sino el terreno,

Según el Plan Especial provisionalmente aprobado, la vivienda se ubicaría en la parcela denominada en el plano de zonificación como B-2 constituyendo una edificación residencial existente cuya conservación se permite independientemente de la superficie registrada y construida actualmente, si bien en caso de derribo y/o alteración del uso existente actualmente debería ajustarse al nuevo aprovechamiento detallado en el Plan.

Finalmente, señalar que en el proceso de tramitación del Plan Especial que continúa en expediente nº 962.970/2007, existe informe del Servicio de Ingeniería y Desarrollo Urbano de fecha 12 de diciembre de 2012, sobre un Estudio Geotécnico de riesgos de estabilidad de taludes e hidrológicos incorporado al expediente, visado por el Colegio de Geólogos con fecha 19 de octubre de 2009, según el cual la parcela en cuestión se encontraría afectada por la Zona C, calificada con riesgo de desprendimientos de Nivel Bajo, y cito textualmente “caracterizado porque las personas apenas se encuentran amenazadas y se debe prever en caso de producirse el fenómeno adverso ciertos daños materiales En estas zonas el riesgo es asumible y es necesario utilizar medidas preventivas activas (de predicción, corrección)”.

Según el informe, las medidas de corrección propuestas son adecuadas y necesarias y deberán completarse con otras (se adjunta copia del informe).

11-Al folio 162, obra resolución por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto, en relación a la cual constan dos intentos de notificación personal sin resultado y la oportuna notificación edictal, concretamente al BOP de 13 de agosto de 2013.

12-Finalmente haremos referencia al hecho de que la sanción pecuniaria impuesta en principio al recurrente, fue revocada (la sanción se imponía por la comisión de una infracción grave consistente en la construcción de edificación en suelo urbano no consolidado y sin aprobación del correspondiente Plan Especial, de conformidad con el artículo 275 b) y 275 c) 4ª de la Ley 3/2009.

TERCERO.- El primero de los motivos de impugnación debe de ser íntegramente desestimado, ya que la resolución de 21 de junio de 2013, o de desestimación expresa del recurso de reposición frente a la resolución de 14 de marzo de 2013, consta oportunamente notificada a los folios (163 al dorso) en el que constan los dos intentos de notificación personal en su domicilio, uno efectuado el día 2 de julio y otro el día 3 de julio, ambos realizados con un intervalo de una hora, y tras ello, consta la oportuna notificación edictal tal y como acreditan los folios siguientes del expediente administrativo, acreditándose concretamente la publicación en el BOP de Zaragoza, en fecha 13 de agosto de 2013.

Dicha conclusión impide entender la existencia de una vulneración procedimental que haya causado indefensión al recurrente, por resultar la notificación conforme y ajustada a Derecho.

Por lo demás, tampoco entendemos que hayan existido en el expediente otros supuestos de falta de notificación y concretamente, no podemos compartir que el recurrente desconociera la incoación del procedimiento, como mantiene, tal y como consta acreditado en el expediente, habiendo comparecido ante el Ayuntamiento todavía en plazo para presentar alegaciones, solicitando una copia del expediente.

En cualquier caso, las alegaciones que se efectuaron por el mismo y pese a realizarse de manera extemporánea, fueron valoradas por la Administración y desestimadas expresamente, lo que, dejando a salvo la cuestión de la motivación en las resoluciones que luego analizaremos, debe llevarnos a la íntegra desestimación del motivo de impugnación aquí analizado.

CUARTO.- Por lo demás y en cuanto a la ausencia de presupuesto de hecho que constituya la base de las infracciones cuyas consecuencias jurídicas declara la Administración, se mantiene por el recurrente que se habla de “edificar una

construcción sin licencia” cuando en realidad de lo que se trata es de unas obras menores de saneamiento interior de una edificación, de una antigüedad que supera los 30 años, a lo que añade que la Administración pretende la demolición de una construcción para restablecer el orden urbanístico infringido, que sin embargo no se altera puesto que el Plan Especial, tal y como ha comprobado la Administración a través del Servicio de Inspección, conserva la vivienda del recurrente expresando taxativamente, dice, que no debe ser demolida.

Concluye en este punto que todas las resoluciones carecen de la motivación exigible y que el expediente se inicia con una denuncia formulada por la Policía Local en la que se pone de manifiesto la existencia de una construcción sin licencia urbanística, pero realmente el expediente administrativo lo que pone de manifiesto en realidad, es la existencia de material de construcción acumulado que responde a la realización de obras de saneamiento del interior de una edificación antigua y sin licencia para tales obras.

El recurrente añade que consta acreditado a través del Expediente, que el recurrente no realizó las obras de saneamiento o de decoro de la vivienda, sino que adquirió la edificación tal y como obra en los reportajes fotográficos unidos al expediente.

En conclusión, estamos ante unas obras menores y de mantenimiento interior de una edificación y que en verdad fueron realizadas sin licencia por el anterior propietario del inmueble.

Pues bien, lo cierto es que el expediente administrativo remitido y puesto de manifiesto más arriba, en el que lo que se imputa es la construcción de edificación en suelo urbano no consolidado y sin haberse aprobado el correspondiente Plan Especial, nos ofrece serias dudas para determinar que la resolución que se ha dictado por la Administración, sea conforme a Derecho, incluso desde el punto de vista fáctico o de los hechos concurrentes.

Lo primero, es que las obras realizadas debían estar terminadas (fueran las que fueran) ya que en ningún momento consta en las actuaciones que existiese una orden de paralización, pero de las fotografías añadidas a la denuncia parece deducirse que quien la efectuó partió de una obra en construcción.

Ha de añadirse que en todo momento el expediente parte de que lo que se está construyendo o se habría construido es la edificación (construcción de aproximadamente 140 m², por planta; teniendo dos plantas sin licencia municipal), pero ciertamente todas las fotografías del reportaje que se acompañaba a la denuncia, son del interior de la edificación, con acopio de material de trabajo.

Por otro lado, el Servicio de Inspección en fecha 22 de noviembre de 2012, remite informe al Servicio de Disciplina, concluyendo que las obras denunciadas (ya no tenemos claro a cuales se refiere, es decir, si a las interiores o a las de la edificación-construcción) se habrían realizado sin la preceptiva autorización, y manteniendo que la construcción se encuentra en área F-67-1, Zona de Suelo No Consolidado con Instrumento de Desarrollo en tramitación en expte. n° 962970/2007, mediante Proyecto de Plan Especial, pero lo que sí nos queda claro es que el informe **entiende y concluye, que la edificación sería legalizable, en su caso, con arreglo a dicho procedimiento.**

Debe añadirse que en autos obra un informe de tasación de terreno de T.S.A, en el que, haciéndose constar que el terreno no puede considerarse SOLAR, y que, “el bajo valor del terreno a valorar deriva de la reducida superficie edificable que le asigna al terreno B2 objeto de valoración el Plan Especial.

De una superficie de terreno reconocida de 139,60 m², le adjudica una superficie edificable de 64,60 m²”.

Aunque, dice, se ha metido una superficie construida de la vivienda actualmente existente de 295,48 m², claramente quiere interpretar el Plan Especial que aunque viendo la vivienda existente únicamente le reconoce una superficie edificable de 64,60 m², para dicho terreno. El resto está fuera de ordenación y difícilmente sería legalizable.

Hacemos alusión al informe de T.S.A, en el que obra una fotografía de la edificación, porque el mismo es de fecha 26 de julio de 2012, es decir, anterior a la denuncia que dio origen al presente expediente, y en ese momento, ya estaba construida la edificación que nos ocupa y ya existen en el mismo fotografías

sobre la reforma de su interior.

A su vez, obra en el expediente un informe de 29 de mayo de 2013 del Servicio de Inspección del Ayuntamiento de Zaragoza, dirigido al Servicio de Disciplina Urbanística, en el que se mantiene lo siguiente:

"Se informa que la vivienda que aparece en la tasación coincide en sus parámetros exteriores con la que es objeto del expediente, si bien en la tasación no se valora la vivienda sino el terreno.

Según el Plan Especial provisionalmente aprobado, la vivienda se ubicaría en la parcela denominada en el plano de Zonificación como B-2, constituyendo una edificación residencial existente, cuya conservación se permite independientemente de la superficie registrada y construida actualmente, si bien en caso de derribo y/o alteración del uso existente actualmente debería ajustarse al nuevo aprovechamiento detallado en el Plan".

Dicho lo anterior, la Administración concluye dictando resolución por la que desestima el Recurso de Reposición interpuesto contra la resolución de requerimiento de demolición de la construcción, por entender acreditado:

1-Que si bien el recurrente no es responsable de la construcción de la edificación, no obstante es la persona que actualmente tiene la capacidad de disposición y quien podrá restablecer el orden urbanístico infringido.

2-Que si es responsable de las obras de acondicionamiento interior, y

3-Que se ajusta al Plan Especial Provisionalmente aprobado.

Debe hacerse constar que en dicho Plan Especial y en cuanto a las Edificaciones Existentes, (como es el caso) se hace constar literalmente (esta información obra en la pericial de T.SA, bajo la rúbrica Documentación):

"Se encuentran en el sector tres edificaciones de uso agrícola de almacenamiento y un grupo de tres viviendas unifamiliares las cuales se encuentran en buen estado y se conservan en la ordenación como variante tipológica (B) "Edificaciones existentes".

Dichas viviendas fueron adquiridas por sus actuales propietarios al Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza como suelo urbano, siendo la superficie construida de cada una de ellas la que consta en el Registro de la Propiedad nº12 de los de Zaragoza...

Las identificadas viviendas, hasta que no se produzca su total renovación de acuerdo a las normas establecidas en este instrumento de planeamiento, no se considerarán, en ningún caso, fuera de ordenación, remitiéndose a la normativa que le es de aplicación con respecto al Título Tercero, Capítulo 31 de las Normas Urbanísticas del TRPGOU.

Para el resto de las edificaciones se ha previsto su demolición.....,"

Por último el expediente concluye con una estimación de la reposición contra la sanción impuesta en el expediente sancionador -también tramitado- por la que se imponía al recurrente 6.000,01 €, por entender que el recurrente no es responsable de las obras de construcción de la edificación.

QUINTO.- Pues bien, de lo anteriormente expuesto a nuestro entender ha de concluirse esencialmente y en lo que aquí nos ocupa:

1-Que las obras de edificación y construcción del inmueble o edificio (a salvo las de reforma interior) estaban totalmente culminadas en el momento de la denuncia.

2-Que el recurrente mantiene que la edificación tiene más de 30 años.

3-Que la Administración ordena su demolición por resultar la edificación incompatible con el Ordenamiento Jurídico.

4-Que se está tramitando la aprobación de un Plan Especial F-67-1, que reconoce a la edificación como existente y que según mantiene el Servicio de Inspección, no se considerarán fuera de ordenación hasta su derribo o total demolición, habiéndose previsto para otras edificaciones su demolición.

Dicho lo anterior, para nosotros el expediente se tramita o al menos se inicia, en la creencia de que nos encontramos ante una edificación en construcción y en modo alguno la Administración se planteó que era una edificación terminada y que la infracción a imputar pudiera haber prescrito, con las consecuencias que de ello debieran derivarse en relación al restablecimiento de la legalidad urbanística.

Igualmente, ha de añadirse que la edificación parece de una antigüedad

determinada, dadas las manifestaciones que en relación a la misma se efectúan en el Plan Especial en tramitación.

Por lo demás, la Ley Urbanística de Aragón de 2.009 (vigente en el momento de los hechos), establece al respecto de los Planes Especiales:

ARTÍCULO 61. CONTENIDO

1. *Podrán formularse planes especiales, con carácter independiente o en desarrollo de directrices de ordenación territorial y del plan general de ordenación urbana, de conformidad con lo establecido en este capítulo.*

2. *Los planes especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo de las correspondientes directrices o plan general y, en su defecto, as propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas en la memoria, planos, catálogos, ordenanzas, plan de etapas y evaluación de costes.*

3. *En ningún caso los planes especiales podrán sustituir al plan general en su función de instrumento de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.*

4. *Los planes especiales desarrollan y complementan las determinaciones del plan general de ordenación urbana y, salvo expresa previsión en contrario en éste, podrán modificar su ordenación pormenorizada de acuerdo con los criterios y directrices en él previstos, sin alterar en modo alguno la ordenación estructural.*

ARTÍCULO 64. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

1. *En desarrollo de las previsiones contenidas en el plan general, las Administraciones competentes y, en su caso, los particulares podrán formular planes especiales para las siguientes finalidades:*

a) *El desarrollo de los sistemas generales.*

b) *La protección del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje.*

c) *La mejora de las condiciones de salubridad, higiene y seguridad mediante la ejecución de obras de abastecimiento y saneamiento de aguas o el tratamiento de residuos.*

d) *La protección del patrimonio edificado y la reforma interior en suelo urbano.*

e) *La vinculación del destino de terrenos a la construcción de viviendas protegidas preferentemente de alquiler, incrementando las reservas iniciales del plan general o vinculando terrenos o construcciones a otros usos sociales.*

f) *La protección de conjuntos históricos declarados conforme a la normativa de patrimonio cultural aragonés.*

g) *Otras finalidades análogas.*

2. *El procedimiento de aprobación de estos planes será el establecido para los planes parciales en los arts. 57 ó 60.*

Nos centramos en la redacción de la normativa vigente en el momento de la incoación del expediente.

A lo anterior ha de añadirse que, según el PGOU de 2007, en su capítulo 5, destinado al Suelo Urbano No Consolidado (como el que aquí nos ocupa), la zona F, (también la que nos ocupa) se refiere a áreas de nueva ordenación, en ámbitos vacantes u obsoletos pendientes de Planeamiento.

Se incluyen en una Zona propia (F) que comprende varios grados, cada uno de ellos caracterizado por un índice de edificabilidad real y una densidad de viviendas, aplicable a la superficie del ámbito.

Las condiciones de ordenación de cada área de la Zona F, se desarrollan en una Ficha Particular que viene a expresar los parámetros específicos de edificabilidad máxima real y densidad y el tipo de ordenación de la edificación y sus usos, compatibles o complementarios, se rigen por las normas reguladoras de la Zona F, y por remisión a las fichas.

Estos suelos se desarrollan (también según el Plan en el Capítulo mencionado) mediante Planes Especiales, donde se determinarán todas las previsiones relativas a la ordenación urbanística pormenorizada, en satisfacción de las condiciones de las NNUU y las fichas y de acuerdo con las funciones de equipamiento.... requeridas por la Zona.

El Plan Especial ordena la Edificación y asigna la regulación urbanística acorde al ámbito respetando índices de aprovechamiento y otros, y reproduciendo las

condiciones de las normas en relación a tipos genéricos de edificación y usos.

En conclusión, entendemos que conforme a lo hasta aquí expuesto la actuación administrativa impugnada no puede entenderse conforme a Derecho, porque la conclusión final en relación a la edificación que nos ocupa, dependerá de lo que el Plan Especial que se encuentra en tramitación determine específicamente para la misma (el Plan General, remite al mismo para dicha determinación) y hasta el momento, y así lo informa el Servicio de Inspección del Ayuntamiento de Zaragoza, el Plan Especial -al parecer en este momento ya aprobado provisionalmente- acoge la edificación que nos ocupa como “existente” calificándola como “no fuera de ordenación” excluyendo la situación de demolición o renovación absoluta de la misma, que no es el caso.

No nos encontramos por tanto ante la existencia de una normativa vigente completa que regule íntegramente la situación de la edificación de autos (nos referimos al Plan General), normativa ésta que haya podido ser vulnerada por la recurrente mercedo la decisión que aquí se adopta, no nos encontramos por el contrario ante una edificación pendiente aún, de conformidad a lo que el Plan General establece, de regulación completa y definitiva a través del oportuno Plan Especial, por lo que entendemos que la actuación que se impugna no es conforme y ajustada a Derecho.

Cabe poner de relieve lo establecido en los artículos 117 y 118 del Reglamento de Planeamiento, en los que se establece:

ARTÍCULO 117

1. En el acuerdo de formación de los Planes, Normas, Programas o Estudios de Detalle, o con posterioridad, hasta que se haya efectuado la aprobación inicial, el órgano competente para esta aprobación y la provisional podrá acordar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos y de edificación, con las condiciones siguientes:

a) La suspensión se referirá a áreas o usos comprendidos en el territorio que se prevé que abarcará el futuro Plan.

b) Estará fundamentada en la conveniencia de estudiar el nuevo planeamiento o la reforma del que esté en vigor.

c) Su duración no podrá ser superior a un año, a contar desde el momento de la publicación del acuerdo de suspensión.

2. El acuerdo de suspensión se publicará en los Boletines Oficiales de la provincia o provincias afectadas y en uno de los periódicos de mayor difusión de cada una de ellas.

ARTÍCULO 118

1. La suspensión de licencias sólo podrá referirse a las que tengan por objeto actividades de parcelación de terrenos y edificación o demolición, pero no a las obras de reforma, salvo que por la trascendencia de ésta sea equiparable a una reedificación del edificio, no justificada en razones de urgencia o suponga un aumento de volumen edificado.

2. La suspensión podrá abarcar la totalidad o parte del territorio objeto de estudio a efectos de elaboración del planeamiento. Si con posterioridad al acuerdo de suspensión se redujese el ámbito territorial considerado, la autoridad que la hubiere acordado procederá a levantar la suspensión en relación con el suelo objeto de exclusión.

Y más específicamente y concretamente en normativa aragonesa (Ley 3/2009), establecen los artículos 70 y ss:

ARTÍCULO 70. SUPUESTOS

1. El Ayuntamiento Pleno podrá acordar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y demolición para áreas o usos determinados con el fin de estudiar la formación o reforma de los planes urbanísticos o estudios de detalle.

2. El acuerdo de aprobación inicial de los citados instrumentos determinará la suspensión del otorgamiento de las licencias enumeradas en el apartado anterior en aquellas áreas cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, siempre que tal acuerdo señale expresamente las áreas afectadas por la suspensión.

3. La suspensión de licencias no afectará a los proyectos que cumplan

simultáneamente el plan o estudio de detalle en vigor y la modificación de uno u otro aprobada inicialmente.

ARTÍCULO 71. PLAZOS

1. La suspensión a que se refiere el apartado primero del artículo anterior se extinguirá, en todo caso, en el plazo de un año. Si se hubiera producido, dentro de ese plazo, el acuerdo de aprobación inicial, la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones supongan modificación de la ordenación urbanística y sus efectos se extinguirán definitivamente transcurridos dos años desde el acuerdo de suspensión adoptado para estudiar el planeamiento o su reforma.

2. Si no se hubiese suspendido el otorgamiento de licencias conforme a lo dispuesto en el apartado primero del artículo anterior con anterioridad al acuerdo de aprobación inicial, la suspensión determinada por dicha aprobación inicial tendrá una duración máxima de dos años.

3. En cualquier caso, la suspensión se extingue con la aprobación definitiva del instrumento correspondiente. Extinguidos los efectos de la suspensión en cualquiera de los supuestos previstos, no podrán acordarse nuevas suspensiones en el plazo de cuatro años por idéntica finalidad.

4. Cuando el órgano autonómico competente suspenda la emisión de informe o la aprobación definitiva en los supuestos establecidos en esta Ley, la suspensión de otorgamiento de licencias se prorrogará por ministerio de la Ley, salvo que el municipio opte por levantarla, por el plazo que medie entre el acuerdo de suspensión y el levantamiento de la misma conforme a lo establecido en el art. 50.3.

ARTÍCULO 72. OBLIGATORIEDAD

1. Los particulares, al igual que las Administraciones Públicas, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones establecidas en los planes, normas y ordenanzas urbanísticos.

2. Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieren en los planes, normas y ordenanzas urbanísticos, así como las que, con independencia de ellos, se concedieren.

ARTÍCULO 73. EJECUTIVIDAD

1. Los planes urbanísticos serán inmediatamente ejecutivos una vez publicada su aprobación definitiva, el texto íntegro de las normas que contengan y, en los supuestos previstos en esta Ley, el documento refundido de planeamiento. Cuando el plan urbanístico haya sido sometido a evaluación ambiental deberá publicarse simultáneamente la documentación señalada en el art. 20 de la Ley 7/2006, de 22 de junio.

2. Si la aprobación definitiva se hubiera otorgado parcialmente, los planes carecerán de ejecutividad, en cuanto a la parte objeto de reparos, hasta tanto no fueran publicados el documento refundido o la aprobación definitiva de la correspondiente rectificación.

Por último, pondremos de relieve la Sentencia del TSJ de Aragón, Sala de lo Contencioso-administrativo, de fecha 13 de junio de 2014, en el rec. 156/2011, que establece

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La sentencia apelada, con estimación del recurso contencioso-administrativo interpuesto por las recurrentes, anuló la resolución de la Alcaldía Presidencia del Ayuntamiento de La Almunia de D^a Godina de fecha 28 de diciembre de 2009, por la que se aprobó con carácter definitivo el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución número 6 del suelo urbano no consolidado del Plan General de Ordenación Urbana de La Almunia de Doña Godina.

A tal conclusión llega el Juzgado, tras desestimar otros motivos de impugnación aducidos por las partes, en esencia, por no haberse redactado un Estudio de Detalle que fijara las rasantes, al no estar determinadas en el Plan General, y por la inclusión dentro de la Unidad de Ejecución en éste delimitada de la superficie sita al norte de la misma calificada como vial, sin seguir el procedimiento establecido para la modificación del Plan General.

SEGUNDO.- La Junta de Compensación, en su apelación, objeta en primer lugar a la sentencia recurrida el haber incurrido en incongruencia en cuanto al particular relativo a la modificación de la delimitación, aduciendo que tal cuestión

fue introducida ex novo por las recurrentes en el escrito de conclusiones. Motivo impugnatorio que carece de todo fundamento toda vez que, aparte de que como señala el Juzgador ya en la demanda se hizo alusión a la modificación por el proyecto de urbanización impugnado del propio ámbito de actuación marcado en el Plan General y de que tal extremo fue objeto de prueba -interrogatorio de la Administración y pericial-, ante la objeción de la representación de la Junta en su escrito de conclusiones que tal cuestión se introducía por primera vez en ese trámite, el Juzgador, con base en que se había planteado de forma imprecisa en la demanda, optó, en aras a garantizar el derecho de defensa de las demandadas, oír a estas sobre tal concreto extremo al amparo de la facultad prevista en el 65.2 de la Ley Jurisdiccional, trámite que fue evacuado por aquellas alegando la representación de la Junta que en el Plan General se trataba de un simple error que no precisaba para su corrección de la modificación de dicho Plan. Por lo que, en definitiva, ninguna indefensión cabe apreciar.

Y la misma suerte desestimatoria ha de correr el segundo de los motivos impugnatorios por el que insiste en que no existió modificación de la delimitación de la Unidad de Ejecución sino error material en la redacción del Plan General, bastando al efecto con remitirse a lo razonado por el Juzgador en su sentencia, cuyos razonamientos en modo alguno han quedado desvirtuados, pues, pese a lo que reitera la Junta recurrente, no se trata de un error que pueda corregirse al amparo del artículo 105 de la Ley 30/1992 EDL 1992/17271. Conforme a reiterada doctrina jurisprudencial, de la que es exponente la sentencia del Tribunal Supremo de 5 de julio de 2010 EDJ 2010/140159, el referido precepto “lo único que autoriza es la rectificación de aquellos errores que se producen en la transcripción o de simple cuenta, pero no de los que supongan una alteración sustancial del acto rectificado (STS 15 de marzo de 2005 EDJ 2005/30423) y “el error material o de hecho se caracteriza por ser ostensible, manifiesto, indiscutible y evidente por sí mismo, sin necesidad de mayores razonamientos, y por exteriorizarse “prima facie” por su sola contemplación...”; lo que es claro que no concurre en el presente caso.

TERCERO.-La Junta de Compensación, en el tercero de los motivos impugnatorios, sostiene que la modificación de la delimitación de la Unidad de Actuación se efectuó de acuerdo con lo previsto en el artículo 78 del Reglamento de Gestión en el proyecto de reparcelación. Motivo que igualmente es mantenido por la representación del Ayuntamiento demandado en su apelación, aduciendo que la legislación no exige que la modificación de las unidades de ejecución se realice por medio de una modificación del Plan General, y que debe efectuarse, conforme al artículo 99.3 de la citada Ley Urbanística, por el procedimiento establecido en su artículo 61 -para la aprobación de los Estudios de Detalle-, con la variante del citado artículo 78, que posibilita la inclusión de superficies exteriores vinculadas económica y funcionalmente a la Unidad de Ejecución, estando justificada tal inclusión en el caso y habiéndose seguido el procedimiento establecido al aprobarse el proyecto de reparación, dado que fue sometido a información pública y audiencia de los interesados por el plazo de treinta días hábiles -como establece el citado artículo 61 LUA- y así mismo se acordó abrir un plazo de quince días adicionales a los efectos del referido artículo 78 RG, garantizándose -concluye- el trámite esencial previsto en ambos preceptos.

Idéntico motivo impugnatorio fue sustentado por el Ayuntamiento en el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia del Juzgado de lo contencioso-administrativo número 4 de esta ciudad de fecha 26 de julio de 2011, que anuló el acuerdo por el que se aprobó definitivamente el proyecto de reparcelación al que aluden las apelantes, siendo rechazado el motivo en cuestión en sentencia de esta misma fecha por el que se desestima dicho recurso de apelación, por lo basta con reproducir aquí lo en ella razonado:

"...el proyecto de reparcelación modifica la unidad de ejecución tal y como estaba delimitada en el Plan General, ampliando la misma con la inclusión del referido vial, sin que tal modificación pudiera efectuarse en el proyecto de reparcelación, aun cuando el mismo se siguiera el trámite procedimental del artículo 61 -exigido para los proyectos de reparcelación conforme al artículo 129 LUA-, ni al amparo del invocado artículo 78, precisamente por cuanto al tratarse de una modificación del Plan General debía seguirse la tramitación requerida para las

modificaciones de este instrumento de planeamiento.

Así resulta, pese a lo que alega el Ayuntamiento recurrente, de la reiterada doctrina jurisprudencial de la que es exponente la sentencia de 26 de abril de 2001 EDJ 2001/15310, que, con cita de las de 21 de abril de 1997 y 19 de marzo de 2001 EDJ 2001/12121, declara que “el procedimiento aplicable para modificar la delimitación de un polígono o Unidad de Actuación, ya efectuada previamente en el Plan General, no es el previsto en el citado artículo 38, sino el establecido en el artículo 41 y siguientes de la Ley del Suelo EDL 1992/15748 de 1976, pues tanto el precepto del artículo 118 de la Ley del Suelo EDL 1992/15748 de 1976, como el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística se refieren a la delimitación y modificación de las Unidades de Actuación, cuando la misma no esté contenida ya en Los Planes de Ordenación, ya que como indica el artículo 49 de la Ley del Suelo EDL 1992/15748 de 1976, la modificación de cualquiera de los elementos de los Planes, normas y ordenanzas, se sujetará a las mismas disposiciones enunciadas para su formación”. En igual sentido la sentencia del mismo Tribunal de 7 de febrero de 2000 EDJ 2000/3137 afirma que “es cierto que el artículo 118.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo EDL 1992/15748 de 9 de abril de 1976, y su desarrollo en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978, prevén un procedimiento específico para la modificación de unidades de actuación, pero el mismo no se puede efectuar contra las determinaciones del Plan General”.

En nuestro caso, ciertamente, el artículo 99.3 de la Ley Urbanística de Aragón remite para la modificación de la delimitación de las unidades de ejecución al procedimiento establecido para los Estudios de Detalle en su artículo 61. Sin embargo, ha de entenderse -como sucedía con los preceptos estatales recogidos en la jurisprudencia citada-, que tal precepto se refiere exclusivamente a la modificación de las unidades de ejecución cuando los Planes de Ordenación no contuvieran la delimitación. Pues de contenerla, como es el caso de autos, de aplicación el artículo 73 de dicha Ley, referido a las modificaciones aisladas de las determinaciones de los planes, cuyo apartado segundo establece que “las modificaciones se realizarán ordinariamente por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes Planes, salvo en el caso del Plan General, cuyas modificaciones aisladas se llevarán a cabo, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes, conforme al procedimiento regulado en el art. de esta Ley para los Planes Parciales de iniciativa municipal” -con las variantes que seguidamente especifica-”.

CUARTO.- Finalmente, muestran las apelantes su disconformidad con la sentencia al apreciar, como segundo motivo de anulación del proyecto de urbanización, el que en éste se fijan las rasantes cuando ello debió hacerse en un Estudio de Detalle. Sosteniendo el Ayuntamiento, en contra de lo razonado por el Juzgado, en que la exhaustiva regulación del Plan General conllevaba la innecesariedad de prever rasantes y que la jurisprudencia permite considerar conforme a derecho el proyecto recurrido en atención al escaso alcance de las rasantes previstas y sus pequeñas diferencias de altura; y la Junta de Compensación que la anulación del proyecto por dicho motivo vulnera el principio de proporcionalidad. **Lo que tampoco puede ser acogido, debiendo, igualmente, darse aquí por reproducidos los razonamientos del Juzgador que tampoco han sido desvirtuados por las recurrentes. Y es que, conforme a la normativa aplicable, entre las determinaciones que ha de contener el Plan General en suelo urbano consolidado, se encuentra la del señalamiento de rasantes artículo 34.d) de la Ley Urbanística de Aragón-; no obstante lo cual, caso de que no estuvieran fijadas en ese instrumento de planeamiento, habrían de señalarse, de haberlo, en el Plan Parcial, conforme a su artículo 45, y, en último extremo, en un Estudio de Detalle con arreglo al artículo 60 de la misma Ley. Sin que la ordenación propuesta en el Plan General eximiera del señalamiento de rasantes -al no estar contenidas en aquél- en un Estudio de Detalle conforme a este último precepto, por más que estén suficientemente definidas, como apunta el perito judicial, las alineaciones, retranqueos, ocupación, alturas y volumen de las edificaciones a realizar, y de que se trate de una parcela prácticamente horizontal -se habla de diferencias de alturas entre 0,80 centímetros y un metro-, dado que las rasantes, fijadas en este**

caso por un instrumento no normativo, como es un proyecto de urbanización, pueden condicionar el desarrollo de las parcelas colindantes, como así vino a reconocer dicho perito al aclarar su informe en presencia judicial.. No pudiendo servir de amparo a la postura de las apelantes las sentencias del Tribunal Supremo que se citan al referirse a supuestos que difieren del examinado.

Debiendo, por último, significarse que la Junta de Compensación, con posterioridad a la aprobación del proyecto de urbanización, instó la aprobación de un Estudio de Detalle -en la sentencia recurrida se hace referencia a la convocatoria de una junta para su elaboración para la determinación de las rasantes-. Constándole a esta Sala que fue definitivamente aprobado por el Ayuntamiento el 7 de septiembre de 2010, contra el que se interpuso el recurso contencioso-administrativo seguido en esta Sección el número 309 de 2010, en el que recayó sentencia del pasado 14 de mayo anulándolo, por no ser conforme a derecho -al modificar y alterar el Plan General, por suprimir en algunas parcelas el retranqueo a linderos previsto en éste-.

QUINTO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 139.2 de la Ley Jurisdiccional, procede imponer las costas de los recursos de apelación a los recurrentes, al desestimarse totalmente los mismos y no apreciar la concurrencia de circunstancias que justifiquen su no imposición. Si bien al amparo de la facultad prevista en el apartado tercero de dicho artículo, se determina que el importe de las mismas no podrá rebasar la cantidad de 1.500 euros por cada parte recurrente”.

A nuestro entender y con las salvedades oportunas derivadas de la diferencia de los asuntos analizados, los razonamientos y conclusiones a las que se llega en la Sentencia expuesta más arriba parcialmente, abundan a las conclusiones que ya hemos expuesto más arriba, debiendo por ello estimarse la demanda y declarar la disconformidad a Derecho de la resolución impugnada.

SEXTO.- Las costas del procedimiento se imponen a la Administración demandada con un límite de 1.700 €.

En consecuencia, vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLO

ESTIMAR el presente recurso P. Abreviado 45/2014-AA, interpuesto por D. J., a través de la representación y defensa especificada al inicio de la presente contra la actuación administrativa a la que se hace referencia en los antecedentes de hecho de esta resolución, y en su consecuencia:

PRIMERO.- Declarar no conforme y ajustada a Derecho la actuación administrativa recurrida, anulándola en su consecuencia:

SEGUNDO.- Imponer a la Administración demandada las costas del procedimiento con un límite de 1.700€

Así por esta sentencia, lo pronuncia, manda y firma Concepción Gimeno Gracia, Magistrado-juez del Juzgado de lo contencioso-administrativo nº 4 de Zaragoza.