
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA
Recurso nº 537/2008. Sentencia nº 337 (07-05-2013)

TEMA: PLANEAMIENTO

ESTUDIO DE DETALLE.

Reordenación del volumen edificable. Variantes.

Catalogado por interés arquitectónico.

Documentación aportada. Protección de arbolado.

Condiciones de ordenación: edificación, distancias entre edificios y linderos, luces y vistas, soleamiento y ventilación. Informe pericial: incumpliendo.

No conforme a derecho.

Fallo: Estimación. Desfavorable al Ayuntamiento.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Juan-Carlos Zapata Hajar

MAGISTRADOS

D. Jesús María Arias Juana (*Ponente*)

D^a Isabel Zarzuela Ballester

D^a Nerea Juste Diez de Pinos

En Zaragoza, a siete de mayo de dos mil trece.

En nombre de S.M. el Rey.

VISTO, por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN (Sección Primera), el recurso contencioso-administrativo número 537 2008, seguido entre partes; como demandante la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS P., de Zaragoza, representada por el Procurador de los Tribunales D. J. y asistida por el Letrado D. F.; y como demandados el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora de los Tribunales Dña. S. y asistido por el Letrado D. C., la compañía mercantil G.S.L., representada por el Procurador de los Tribunales D. P. y asistida por el Letrado D. R., y la compañía mercantil I.S.L., representada por la Procuradora de los Tribunales Dña. B. y asistida por el Letrado D. J. Es objeto de impugnación el Acuerdo del Pleno Municipal del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 25 de julio de 2008, por el que se aprobó con carácter definitivo el Estudio de Detalle de la calle Lagasca, número 2.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: Indeterminada

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La parte actora en el presente recurso, por escrito que tuvo entrada en la Secretaría de este Tribunal en fecha 31 de octubre de 2008, interpuso recurso contencioso administrativo contra el Acuerdo citado en el encabezamiento de esta sentencia.

SEGUNDO.- Previa la admisión a trámite del recurso y recepción del expediente administrativo, se dedujo la correspondiente demanda, en la que tras relacionar la parte recurrente los hechos y fundamentos de derecho que estimaba aplicables concluía con el suplico de que se dictara sentencia por la que se declare no ajustado a derecho, por infringir el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza vigente y ocasionar perjuicio y alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, el Acuerdo impugnado y, en consecuencia, lo anule, con condena en costas a la Administración de oponerse a tal petición.

TERCERO.- La Administración demandada y la mercantil G.S.L., en sus respectivos escritos de contestación a la demanda, solicitaron, tras relacionar los

hechos y fundamentos de derecho que, por su parte, estimaron aplicables, que se dictara sentencia por la que se inadmita o, subsidiariamente, se desestime el recurso interpuesto. Por la mercantil I.S.L., evacuando dicho trámite solicitó, sin formular contestación a la demanda, que prosiguiera la tramitación del recurso.

CUARTO.- Recibido el juicio a prueba, con el resultado que es de ver en autos, y tras el trámite de conclusiones, se celebró la votación y fallo el día señalado, 25 de abril de 2013.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se impugna en el presente proceso por la parte actora el Acuerdo del Pleno Municipal del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 25 de julio de 2008, por el que se aprobó con carácter definitivo el Estudio de Detalle de la calle Lagasca, número 2, redactado con el objeto de reordenar el volumen edificable en la zona de la parcela que deja libre el edificio antiguamente a vivienda y clínica del Doctor L. -catalogado por su interés arquitectónico global en el vigente Plan General y en el Catálogo de Edificios y Conjuntos de Interés-, al amparo de lo dispuesto en el artículo 3.2.9.5 de las normas urbanísticas del Plan General. Precepto que es del siguiente tenor:

"5. En parcelas que contengan edificios de interés monumental o arquitectónico global, podrán autorizarse obras de nueva planta diferenciadas del edificio catalogado situadas sobre el mismo solar, siempre que el acuerdo correspondiente del órgano competente en materia de protección del patrimonio considere que no afectan desfavorablemente a los valores que motivan su protección y dentro de los límites establecidos con carácter general por las normas específicas de la zona y el grado correspondiente.

En este caso, y con el fin de permitir la materialización del aprovechamiento en la zona de la parcela en que se sitúe la edificación que absorbe el derecho, mediante estudios de detalle podrán establecerse variantes en posición de la construcción o elevaciones de la altura o la ocupación del edificio por encima de los límites establecidos con carácter general para la zona y grado, siempre que la solución propuesta sea compatible con las características del entorno y los requerimientos de protección del edificio catalogado a juicio del órgano competente en materia de protección del patrimonio, y que se garantice la satisfacción de las condiciones de iluminación, ventilación, dimensiones de patios, requisitos de vivienda exterior, distancias con respecto a otros edificios y cuantas otras relacionadas con la habitabilidad fueran exigibles con carácter general al edificio y a los de su entorno que pudieran verse afectados por la reordenación.

Los estudios de detalle que contengan esta previsión constarán de la documentación mínima exigida en el artículo 4.1.5 de estas normas, incluyendo en el estudio comparativo de edificabilidades el cálculo de la admitida en el solar de acuerdo con las condiciones generales de la zona, la edificabilidad lucrativa que no puede consumarse por exigencias de conservación del edificio catalogado y la justificación de que la ampliación sobre las condiciones de zona es la necesaria para compensar dicha pérdida y que adopta la disposición urbanística más adecuada de las que pudieran plantearse".

Debiendo significarse, con carácter previo, que no puede prosperar la inadmisibilidad que del recurso sostienen las respectivas representaciones de la Administración y de la mercantil G.S.L., pues, no obstante lo que alegan al respecto, sí consta en las actuaciones el acuerdo de la Comunidad de Propietarios actora para la interposición del presente recurso. Y es que, en efecto, al escrito de interposición del recurso se adjuntó, además de la escritura de poder, como documento número 2, la certificación de la Secretaria-Administradora de la Comunidad de Propietarios de la que resulta que en la reunión celebrada por ésta el 16 de octubre de 2008 se adoptó dicho acuerdo.

SEGUNDO.- Sostiene, en primer lugar, la Comunidad recurrente que el acuerdo recurrido adolece de defectos formales que lo hacen anulable en los términos del artículo 63.2 de la Ley 30/1992.

Tal motivo impugnatorio no puede prosperar toda vez que el Estudio de Detalle aprobado contiene la documentación exigida en los invocados artículos 129 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, y 4.1.5, al que se remite el artículo 3.2.9.5, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza. Conteniéndose en la memoria incorporada la oportuna justificación de la solución propuesta; justificación que, en todo caso, cabe entender completada con los diversos informes emitidos durante la tramitación del procedimiento de aprobación, en los que se dio respuesta a las distintas objeciones planteadas. Las demás deficiencias a las que se alude vienen referidas, en esencia, a la ausencia de un plano específico de ordenación -además de los ya aportados- que refleje la planta de las áreas de movimiento que resultarían de la aplicación directa del planeamiento vigente, a la falta de fotografías en colores en las que se vean los edificios colindantes -sí se incorporaron fotografías en el Anexo II del Estudio de Detalle, que forma parte del mismo, y la propia recurrente aporta nuevas fotografías-, y a ser orientativa la propuesta de conservación de árboles contenida en el Anexo III, condicionada a la conformidad del Servicio de Parques y Jardines y de la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico. Las cuales carecen de todo fundamento para poder concluir, con base en ellas, que impiden al acuerdo alcanzar su fin, ni que le ocasionen indefensión a la recurrente, cuando tal documentación le ha permitido y -pese a lo que sostiene- permite a esta Sala conocer en toda su amplitud el entorno en el que se produce la nueva ordenación, posibilitándole, como así ha hecho, alegar cuanto ha estimado oportuno en contra de la ordenación aprobada. Debiendo significarse en lo que respecta al carácter orientativo de la propuesta contenida en el anexo III, que ello viene determinado por la prescripción en su día impuesta por la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico, tras examinar el proyecto en cuestión, en cuanto al diseño de la valla y conservación del arbolado, disponiéndose en relación a éste que “deberá conservar el arbolado de gran porte, existente en la zona de jardín libre de edificación (propuesta) entre la clínica L. y la C/ Lagasca, nº 4”. De modo que se partía de que determinados árboles, con la edificación propuesta debían ser removidos, por lo que resultaba del todo procedente condicionar la propuesta formulada en el denominado Anexo III a la conformidad del Servicio y Comisión referidos, los que podrían establecer otra solución distinta de la propuesta sobre la ubicación de los que debían ser removidos, mas fuera, necesariamente, de la edificación sobre rasante proyectada, por lo que decisión final al respecto en ningún caso podría hacer inviable el Estudio de Detalle.

TERCERO.- Aduce en segundo lugar la Comunidad que el Acuerdo infringe el artículo 60.3 de la Ley Urbanística de Aragón -de aplicación al caso-, que prevé que los Estudios de Detalle en ningún caso pueden ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación propuesta, y ello por cuanto que, por un lado, por la altura de la edificación propuesta, la fachada lateral de la misma que da frente a la posterior del edificio de la Comunidad actora no respeta la distancia de luces rectas dentro de los límites de la propia parcela, exigible en el artículo 2.3.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General relativo a “patios cerrados o interiores”, rechazando la interpretación que sobre el mismo efectúa la Administración, y que -dice- no hace sino establecer una reserva de dispensación, con vulneración de los artículos 67 y 71.2 de dicha Ley; y, por otro lado, porque la edificabilidad propuesta para el nuevo edificio supera la contemplada en el Plan General. Añadiendo que, tales alteraciones de las condiciones de ordenación perjudicarán a la Comunidad recurrente por el cierre luces y vistas y de soleamiento del sudoeste, e implican una vulneración del principio de jerarquía normativa al ser el Estudio de Detalle un instrumento de inferior rango que el Plan General.

Comenzando con el alegado exceso de edificabilidad, siendo cierto que con un volumen como el proyectado, de planta baja más once alzadas y con las superficies que para una y otras se prevén, se podría superar la edificabilidad máxima, también lo es que ya en el acuerdo de aprobación inicial se condicionó la aprobación definitiva al cumplimiento, entre otras, de la siguiente condición: “En el

cuadro comparativo de las condiciones de aprovechamiento establecidas por el plan y propuestas en el estudio de detalle, se expresarán la ocupación en cada planta y la edificabilidad total que corresponden al edificio de la clínica de L., acreditándose que estos valores, más los establecidos para el nuevo bloque que se proyecta en el solar, no superan los máximos establecidos por el plan para la zona A2. Se considerarán como superficie ocupada en el nuevo bloque los vuelos admitidos en la fachada hacia la calle de Lagasca, para los que el estudio de detalle deberá establecer unos límites dimensionales”. Lo que dio lugar, en el nuevo texto que se aportó para dar cumplimiento a las prescripciones impuestas, a un nuevo cuadro comparativo que limita la edificabilidad del nuevo edificio al máximo permitido por el Plan General para la zona en cuestión, una vez descontada la edificabilidad consumida el edificio protegido. Por lo que el Estudio de Detalle definitivamente aprobado en modo alguno autoriza una edificabilidad superior a la permitida, careciendo, pues, de fundamento el motivo impugnatorio en cuestión.

A distinta conclusión se ha de llegar en cuanto al cumplimiento de distancias de la nueva edificación proyectada. Debiendo aquí reproducirse lo razonado en la sentencia de esta misma fecha dictada en el recurso interpuesto contra el mismo Estudio de Detalle por la Comunidad de Propietarios del edificio núm. 18 del Paseo Sagasta, en respuesta al motivo aducido por ésta de incumplimiento de la norma de separación a linderos y de separación entre edificios, y que determina, igualmente, con estimación del presente recurso, que deba declararse no conforme a derecho el Estudio de Detalle impugnado:

«El recurrente de forma resumida indica que se vulnera el art. 2.3.10.5 del PGOU. En este precepto se establece que el patio no está mancomunado. No respeta la distancia al lindero de la Comunidad de propietarios recurrente. También dice que no cumple las distancias a colindantes en perjuicio de ellos, lo que conlleva falta de soleamiento y falta de distancia en luces directas, lo que no está permitido adoptarse por un Estudio de Detalle de conformidad a lo dispuesto en el art. 60.3 de la LUA.

Como ya adelantamos la cuestión primeramente a decidir en estas cuestiones de distancias entre edificios y linderos es qué normativa urbanística del PGOU, se ha de aplicar para cumplir lo que indica el art. 3.2.9.5 del PGOU cuando dice que *se garantice la satisfacción de las condiciones de iluminación, ventilación, dimensiones de patios, requisitos de vivienda exterior, distancias con respecto a otros edificios y cuantas otras relacionadas con la habitabilidad fueran exigibles con carácter general al edificio y a los de su entorno que pudieran verse afectados por la reordenación.*

En este punto la Sala considera que en este punto la norma no puede interpretarse de forma tan excepcional, como se deduce de los informes que entienden correcto el Estudio de Detalle. Si como dice el informe pericial, al modificar la ocupación del edificio se pasa de un edificio de manzana cerrada, zona A1 grado 2, a otro exento, como si fuese de zona A2, las distancias relativas a iluminación y ventilación, dimensión de patio, requisito de vivienda exterior y distancia a otro edificio, deben cumplirse en atención a la realidad física del nuevo edificio y no como si estuvieras en presencia de un edificio de la zona A1, que le correspondería. Lo contrario sería hacer una interpretación extensiva de una norma que de por sí, ya es restrictiva y todo ello -ahí tiene evidente razón la parte actora- en perjuicio de terceros, como son los colindantes. Pues es claro que las normas relativas a distancias que prevé el PGOU, no son igualmente exigentes para un tipo de construcción que para otra y si lo que se pretende es proteger a los edificios del entorno y a la condición de vivienda exterior, las mismas han de ser exigidas por la realidad de la edificación y no por la clasificación normativa.

A la vista de ello podemos concluir con el informe pericial, que el edificio cumple la distancia con otros edificios en relación con los edificios de la Calle Royo, pero no en relación con los del Paseo Sagasta incumpliendo el art. 4.2.2.4 que dice: *La separación entre edificios situados en una misma parcela será igual a las dos terceras partes (0,67) de la altura del más alto. Se permite el escalonamiento de los volúmenes en altura del mismo modo indicado en el párrafo anterior.*

En el informe pericial se dice que en las secciones aportadas al Estudio de Detalle se cumple esta distancia en relación a la Calle Royo, pero no a Paseo de Sagasta nº 18, ni nº 20. Igualmente se dice que no hay justificación a este

incumplimiento. Y como venimos reiterando la justificación no puede ser interpretarse aún de forma más excepcional el art. 3.2.9.5 del PGOU. El edificio proyectado que es un edificio exento en ordenación abierta, debe cumplir las condiciones de posición del art. 4.2.2.4 respecto de los edificios del Paseo Sagasta nº 18 y 20 y según la pericia no las cumple, basta para ello ver los planos 4 y 5.

Y si esto es así para la separación entre edificios, igualmente se incumple para la separación a linderos. En este caso debe cumplir lo dispuesto en el art. 4.2.2.3 que dice: *En linderos con otras parcelas, los retranqueos serán iguales a la tercera parte de la altura del propio edificio de que se trate, con un mínimo de 5 metros. Se permite la disposición escalonada de los volúmenes, de modo que, en cada planta, la distancia de la fachada al lindero sea igual, al menos, a la tercera parte de la altura de la planta de piso de su forjado de techo con respecto a la rasante del terreno.* Aquí no se cumple tampoco la distancia, establecida para la zona A2 y como se dice en la pericia la única posibilidad para aprobar el proyecto sería ampliar las condiciones de excepción, lo que se reitera iría en contra de la correcta interpretación del art. 3.2.9.5 del PGOU y en perjuicio de los colindantes.

Además de ello en la pericia también se dice que sólo podrán tener la condición de exteriores las viviendas que den a la fachadas Sur, Oeste y Norte y cumplirán las normas de habitabilidad en la del Este, la enfrentada a los edificios del Paseo Sagasta nº 18 y 20 incumpliendo la separación mínima para tener la condición de viviendas exteriores.

Por último y aunque considerásemos que se trata de un patio cerrado o interior ha de indicarse que como dice la parte actora tampoco se respetan las distancias establecidas en el Plan General. El art 2.3.10 indica que: *Para que las piezas habitables que den a un patio cerrado interior tengan la condición de exteriores, el patio deberá cumplir las siguientes dimensiones:*

a) *La dimensión mínima del patio será igual a la cuarta parte de su altura real, con un mínimo de 3'00 metros.*

La cuarta parte de 37,30 o de 31,90 es 9,32 ó 8 por lo que no cumple la distancia que es de 5,40 frente al lindero del nº 18 del Paseo Sagasta y todo ello sin hacer mención a un cuerpo edificado de tres alturas en perfectas condiciones de habitabilidad que no se tiene en cuenta en la medición de distancias en el expediente.

En el expediente se indica que es irrelevante que estén mancomunados o no los patios que la distancia no se puede computar a lindero para luces vistas. Y en la contestación a la demanda se dice que las luces vistas son la fachada que no es el caso. Pero una y otra interpretación, son radicalmente contrarias al PGOU. Las luces son exigibles para toda pieza habitable que tenga condición de exterior (2.3.10.2) y la luz recta es predicable a todo hueco que se abra a patio (art. 2.3.10.3). Por último el art. 2.3.10.5 dice que: *Salvo que se trate de un supuesto de mancomunidad de patios acorde con lo dispuesto en el artículo anterior, los patios lindantes por uno de sus lados con otras fincas cumplirán las condiciones expresadas con la consideración de dicho lindero como una fachada más, aun cuando no estuviera construido.* Por tanto y en contra del criterio del informe municipal, lo correcto es computar la distancia a lindero, tal y como expresamente obliga la normativa. Y así computada la distancia entre el edificio proyectado y el lindero del edificio de Paseo Sagasta, no es la correcta.

Indicando por último que las afecciones de soleamiento y ventilación a que se hace referencia en el informe pericial aportado serán o no contrarias, a Plan si se respetan las distancias que las regulan, se ha de estimar el presente recurso al entender que el Estudio de Detalle no cumple las distancias a lindero a otro parcela y a edificio y tampoco la dimensión de patio y distancia a luces vistas».

CUARTO .- No hay motivos que determinen un especial pronunciamiento en cuanto a costas.

FALLO

PRIMERO.- Estimamos el recurso contencioso-administrativo número 537 del año 2008, interpuesto por la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS P., contra el Acuerdo referido en el encabezamiento de la presente sentencia y declaramos no ser

conforme a derecho el Estudio de Detalle impugnado.

SEGUNDO.- No hacemos especial pronunciamiento en cuanto a costas.

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