
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA
Recurso nº 1354/1995. Sentencia nº 853 (31-12-1997)
Expediente: 3.153.920/1994

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.

LICENCIA DE OBRAS. EDIFICIO DE VIVIENDAS.

Planes parciales.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Jesús María Arias Juana

Magistrados

D. Isabel Zarzuela Ballester

D^a M^a Mar García Matute (Ponente)

En Zaragoza, a treinta y uno de diciembre de mil novecientos noventa y siete.

Es objeto de este recurso el acuerdo de 30 de noviembre de 1994 desestimando solicitud de licencia de obras de construcción de edificio de 24 viviendas de V.P.O., locales, trasteros y garajes en C/ Sagrado Corazón de Jesús número...

Cuantía: Indeterminada.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. – La actora interpuso ante esta Sala recurso contra la resolución citada. Admitido a trámite, formalizó la demanda por la que interesó la nulidad de aquellas resoluciones.

SEGUNDO. – La Administración demandada contestó la demanda oponiéndose a la misma y solicitó la desestimación de la misma por ser conforme a derecho la resolución recurrida.

TERCERO. – Recibido el juicio a prueba fue practicada la documental y pericial propuesta por la parte actora.

CUARTO. – En conclusiones las partes insistieron en sus alegaciones y peticiones.

QUINTO. – Fue señalado para deliberación y votación de este recurso el día 20-11-97.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. – Constituye el objeto de este recurso determinar si es conforme al Ordenamiento Jurídico el acuerdo de 30 de noviembre de 1994, del Consejo de Gerencia del Ayuntamiento de Zaragoza, desestimando la solicitud de licencia de obras de construcción de edificio de 24 viviendas de V.P.O. , locales comerciales, trasteros y garajes en C/ Sagrado Corazón de Jesús, nº ..., formu-

lada por la representación de la entidad mercantil A., S.L., según proyecto presentado y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos, por no respetar dicho proyecto las previsiones del Estudio de Detalle aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 28 de febrero de 1991, dado que invade las alineaciones previstas en el mismo.

SEGUNDO. – La actora, como propietaria de la parcela catastral 37-c7-0050001, solicitó licencia de obras para la construcción de la edificación indicada conforme al proyecto presentado y cuyas alineaciones se ajustaban al Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza de 1986; dicho Plan no incluía la finca en ninguna unidad de ejecución y señalaba a la parcela una determinada alineación que modificaba las establecidas por el Plan Parcial anterior; del expediente administrativo y de la prueba pericial practicada resulta que el Plan General clasifica los terrenos de Suelo Urbano y los califica de Zona G, incluyéndolos en una manzana de Zona Intensiva Suburbana Modificada. Por ser Zona G le son de aplicación las determinaciones del planeamiento anterior (Plan Parcial del Polígono 37). La alineación del Plan Parcial no coincide con la establecida en el Plan General, de lo que resulta dos parcelas netas con distinta delimitación y superficie, siendo superior la correspondiente al Plan General. La inclusión en el Estudio de Detalle del Area de Intervención U-37-1 del solar de referencia, pero que la delimitación de este área por el Plan General no lo incluía, tenía por finalidad ajustar las alineaciones a la situación de hecho y que coinciden con las alineaciones del anterior Plan Parcial del Polígono 37.

La actora sostiene, en defensa de su pretensión anulatoria del acuerdo impugnado, que el proyecto que sirvió de base a la petición de la licencia se ajusta a las previsiones del Plan General de 1986, y la nulidad del Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 28 de febrero de 1991, que modifica el Plan General e indebidamente incluye su finca dentro de dicha Area de Intervención y los defectos del proyecto de reparcelación en el que se excluye aquélla finca y se declara la innecesariedad de reparcelación para el ámbito de los terrenos del Area de Intervención U-37-1 conforme a lo dispuesto en la letra a) del artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística, sin notificación al propietario de la parcela estas actuaciones administrativas referidas a la aprobación del Estudio de Detalle y al Proyecto de Reparcelación.

TERCERO. – Participando los Planes de la naturaleza de las normas, según reiterada doctrina jurisprudencial y conforme al artículo 2.2 CC, el Plan Parcial quedó sustituido por el Plan General, posterior, que modificó, en el punto que aquí interesa, la alineación de la parcela que nos ocupa. La posterior aprobación del Estudio de Detalle del Area de Intervención U-37-1, cuya delimitación por el Plan General no incluía la parcela, pero que determina una alineación diferente a la prevista por aquél, conlleva la consecuencia de unas parcelas netas con distinta superficie y delimitación. Teniendo en cuenta que la función del Estudio de Detalle es completar o, en su caso, a adaptar las determinaciones, entre otros de los planes generales —las especificaciones del Plan constituyen su único contenido posible—, no pueden dejar de cumplir el Plan al que sirven

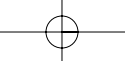
de especificación o detalle (art. 14 TR LS y 65 y 66 RD 2159/1978, Reglamento de Planeamiento Urbanístico), por lo que la determinación contenida de alineación de la finca de la actora es nula, ya que en modo alguno puede entenderse como simple ajuste o adaptación de alineaciones ya establecidas, sino que se trata de una modificación de las mismas y que implica, en perjuicio del propietario, la imposibilidad de agotar la edificabilidad de la parcela, al reducir su superficie neta, y en consecuencia su aprovechamiento urbanístico. Por otra parte, tampoco se ha procedido a la modificación de la Unidad de actuación conforme al procedimiento previsto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística y al mismo tiempo, incluida la parcela en la unidad de actuación, ha quedado fuera de la distribución de cargas y beneficios al acordarse la innecesaria de reparcelación conforme al art.73.a) del Reglamento de Gestión Urbanística, (cuando la totalidad de los terrenos de la unidad de actuación pertenecieran a un solo propietario), y ello unido a la no modificación personal a los interesados directamente afectados comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle —artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico—, evidencian defectos que pueden ser determinantes de su nulidad y, en consecuencia, llevan a la estimación del recurso, con anulación del acuerdo municipal de 30 de noviembre de 1994 de denegación de la concesión de licencia de obras solicitada por la actora, al ajustarse el proyecto básico a las previsiones del Plan General que debe prevalecer frente al Estudio de Detalle que lo complementa —si bien el fallo no puede recoger más pronunciamiento que el de la no conformidad a derecho y anulación del acuerdo impugnado sin que pueda declararse la pretendida nulidad del Estudio de Detalle objeto de impugnación indirecta—, reconociendo el derecho de la actora a obtener la licencia de obras solicitada con la alineación y aprovechamientos determinados en el Plan General.

No puede ser estimada la pretensión de la actora en cuanto a la reclamación de daños y perjuicios por la denegación de la licencia de obras solicitada, toda vez que no ha probado de ninguna forma la realidad de los daños y perjuicios que dice haber sufrido, hasta el punto de que ni siquiera pidió prueba sobre ello; no siempre el retraso en acometer una edificación produce daños y perjuicios, y hasta puede darse el caso de que, por circunstancias objetivas del mercado o las subjetivas del interesado (situación de la empresa, inexistencia de numerario, venta posterior de la parcela, etc.) resulte inocua o conveniente acometer la edificación más tarde. La realidad del daño y del perjuicio debería haberse probado en forma, a falta de prueba, no procede estimar en este extremo el recurso planteado.

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

FALLO

PRIMERO. – Estimamos parcialmente el presente recurso número 1354 de 95 interpuesto por la entidad mercantil A., S.L., contra la resolución específica-



da en el encabezamiento de esta sentencia, la cual anulamos por no ser conforme a derecho

SEGUNDO. – No hacemos especial pronunciamiento en costas.

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

