

---

**EXCMO. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN**  
**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCION PRIMERA**  
**Recurso nº 1234/1994. Sentencia de 4-11-1997**

---

**TEMA: PLANEAMIENTO.**

ESTUDIO DE DETALLE.

Ordenación de volúmenes y configuración de tipología edificatoria en Área de detalle de A.I. del Plan General.

---

**Ilmos. Sres.**

**PRESIDENTE**

D. Ricardo Cubero Romeo

**Magistrados**

D. Jesús M<sup>a</sup> Arias Juana (*Ponente*)

D<sup>a</sup>. Isabel Zarzuela Ballester

D<sup>a</sup>. Nerea Juste Díez de Pinos

En Zaragoza, a cuatro de noviembre de mil novecientos noventa y siete.

En nombre de S.M. el Rey.

Es objeto de impugnación el Acuerdo del Pleno Municipal de fecha 24 de febrero de 1994 por el que se aprobó con carácter definitivo el Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes y configuración de tipología edificatoria en el Área de Detalle B-3 a B-6 del Área de Intervención U-57-1, y el Acuerdo de fecha 30 de junio de 1994 desestimatorio del recurso de reposición interpuesto contra el anterior.

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 4 de noviembre de 1994, interpuso recurso contencioso administrativo contra las resoluciones citadas en el encabezamiento de esta sentencia.

**SEGUNDO.** – Previa la admisión a trámite del recurso, publicación de su interposición 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 la anulación del acuerdo impugnado y «en su lugar se dicte otro por el que se rectifique el estudio de detalle aprobado en los siguientes términos: A) Que los aprovechamientos globales se ajusten a los establecidos en el P.E.R.I. y Proyecto de Compensación. B) Que el acceso rodado a las viviendas a construir en el Área de Detalle B-3 a B-6 (parcela 5) se realice por la parcela 9 del Proyecto de Compensación, destinada precisamente a acceso privado de vehículos de las parcelas 5, 6, 7 y 8, tal como se prevé en los Proyectos aprobados, en lugar de pretender acceder por la parcela 4. Todo ello con expresa condena en costas a la parte que se opusiera a los justos pedimentos que aquí se manifiestan».

**TERCERO**— La Administración demandada, en su escrito de contestación a la demanda, solicitó, tras relacionar los hechos y fundamentos de derecho que, por su parte, estimó aplicables, que se dictara sentencia por la que se desestimase el recurso interpuesto.

**CUARTO.** — La entidad codemandada, en su escrito de contestación a la demanda, solicitó, tras relacionar los hechos y fundamentos de derecho que, por su parte, estimó aplicables, que se dictara sentencia por la que se declarase la inadmisibilidad del recurso o, subsidiariamente, su desestimación, con expresa imposición de costas a la parte actora.

**QUINTO.** — Recibido el juicio a prueba y practicada la propuesta por las partes con el resultado que es de ver en autos, y tras evacuarse el trámite de conclusiones, aportarse determinada documentación de la que se dieron los oportunos traslados y acordarse por esta Sala la práctica de una diligencia para mejor proveer, cuyo resultado se puso de manifiesto a las partes, se celebró la votación y fallo el día señalado, 23 de octubre de 1997.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.** — Se impugna en el presente proceso por la parte actora el Acuerdo del Pleno Municipal de fecha 24 de febrero de 1994 por el que se aprobó con carácter definitivo el Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes y configuración de tipología edificatoria en el Área de Detalle B-3 a B-6 del Área de Intervención U-57-1, y el Acuerdo de fecha 30 de junio de 1994 desestimatorio del recurso de reposición interpuesto contra el anterior.

**SEGUNDO.** — Con carácter previo debe señalarse respecto a las causas de inadmisibilidad opuestas por la representación de la sociedad codemandada, y para su desestimación, por un lado, frente a la extemporaneidad que ad cautelam se invoca, que la resolución de 30 de junio de 1994 le fue notificada a la recurrente el día 19 de septiembre siguiente y ésta presentó el escrito interponiendo el presente recurso en la Secretaría de esta Sala el día 4 de noviembre, dentro por tanto del plazo legalmente establecido; y, por otro, frente a la alegada falta de acreditación de la representación, que el poder en favor del procurador que representa a la actora fue otorgado por quien en el momento de su otorgamiento era el Presidente de la Comunidad y en su condición de tal, subsistiendo dicho poder, en tanto no sea revocado, aún cuando con posterioridad cambiase la persona que ostentaba el cargo, y, además, según consta en las copias de las actas aportada con la demanda, en la Asamblea General Extraordinaria celebrada el 29 de diciembre de 1993 se acordó expresamente recurrir la aprobación del Estudio de Detalle presentado por «M-I 2, S.L.» y en la de 14 de septiembre de 1994, interponer las demandas judiciales que procediesen.

Así mismo se pretende por la codemandada que se declare la inadmisibilidad parcial del recurso respecto de los pronunciamientos que se solicitan por la actora junto con la pretensión anulatoria del acto impugnado, lo que debe igualmente rechazarse como tal causa de inadmisibilidad, y sin perjuicio de lo que

después se dirá, en cuanto que ha de entenderse que se solicitan como reconocimiento de una situación jurídica individualizada para el supuesto de declararse nulo dicho acto.

**TERCERO.** – Entrando en el fondo, ha de recordarse que como se señala en la sentencia del Tribunal Supremo de 11 de abril de 1996 (ar. 5471) «los Estudios de Detalle tienen una función simple de adaptación de los Planes Generales o Parciales, como pieza complementaria de los mismos, constituyendo el último escalón con relación a los Planes de Ordenación —Sentencias de 26 y 29 de abril de 1985— cumpliendo, pues, una función subordinada a los mismos. Se trata de un instrumento de planeamiento derivado, ejecutivo, que no integra un escalón de ordenación propia e independiente, siendo destacable su carácter de instrumento interpretativo en la aplicación de determinaciones ya concretadas y pormenorizadas en los Planes, careciendo por tanto de carácter innovativo e incurriendo en ilegalidad si se excediere de esa función subordinada y complementaria, intentando colmar un vacío de ordenación urbanística mediante la adopción de determinaciones originarias que son propias de los Planes, y sin olvidar —artículo 14 de la Ley del Suelo— que el contenido de los Estudios de Detalle, lo constituyen el señalamiento de alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes, conforme a las especificaciones del Plan, si bien son admisibles pequeñas rectificaciones respecto del Plan Parcial en relación con las alineaciones —Sentencia de 30 de junio de 1989—, así como la concreción localizada de los usos previstos en el planeamiento superior —Sentencia de 17 de junio de 1989— y la creación de pequeñas vías públicas de acceso a los edificios cuya ordenación concreta se lleva a cabo a través del Estudio —Sentencias de 25 mayo de 1985 y 25 septiembre de 1991—».

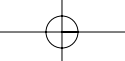
**CUARTO.** – En el presente caso sostiene, en esencia, la recurrente, en su pretensión de que se anule el Estudio de Detalle aprobado por las resoluciones impugnadas, que se ha producido un aumento de la superficie total ordenada y un aumento de la superficie correspondiente a área de movimiento de la edificación del área de detalle B-3 a B-6 (parcela 5), respecto de la contenida en el Plan Especial de Reforma Interior y en el Proyecto de Compensación del Área de Intervención U-57-1 del P.G.M.O. de Zaragoza, y en concreto en 233,52 metros cuadrados, que implica la reducción de la superficie de las parcelas colindantes (las números 3 y 4 del Proyecto de Compensación de la Comunidad recurrente), y que el Estudio de Detalle, modificando los referidos P.E.R.I. y Proyecto de Compensación, prevé el acceso de vehículos a las viviendas a construir en la citada parcela 5 a través del vial de la primera fase o parcela 4, en lugar del viario en su día previsto a tal efecto y ello, además, implica —según sostienen— el tener que alterar y destruir el viario peatonal existente en la parcela 4, por lo que, en definitiva, se alteran las condiciones de las parcelas 3 y 4, causando un perjuicio a sus propietarios, al constituirse o agravarse una servidumbre de paso.

**QUINTO.** – Por lo que se refiere a la primera de las cuestiones planteadas, si bien la superficie total del ámbito objeto de ordenación que se concreta en el Estudio de Detalle —10.388,52 metros cuadrados— difiere de la especificada

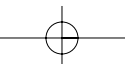
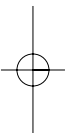
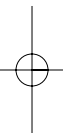
en el P.E.R.I. —10.155 metros cuadrados—, sin embargo no se ha producido, como parece sostener la recurrente, un incremento del aprovechamiento. Ese pequeño aumento de la superficie —233,52 m<sup>2</sup>, lo que representa un 2,29 % de la fijada—, viene justificado en la memoria del Estudio de Detalle en el hecho de haberse realizado una medición topográfica una vez ejecutada la urbanización, dando como resultado de la medición real la expresada superficie de 10.388,52. Y tal aumento ha supuesto así mismo el incremento en 233,52 metros cuadrados del área de movimiento de la edificación, mas ello sin alterar las condiciones urbanísticas previstas en el P.E.R.I. en cuanto a número de viviendas —46—, edificabilidad —7.776 m<sup>2</sup>—, espacios de interconexión privados —1.347 m<sup>2</sup>—, espacios libres privados —1.171 m<sup>2</sup>— y ocupación total —4.360 m<sup>2</sup>—. Así lo han venido a considerar acertadamente las resoluciones impugnadas, y resulta claro de lo actuado en el expediente administrativo y en el presente recurso; el perito designado en este último pone de manifiesto que la mayor superficie de 233,52 metros cuadrados se destina en el Estudio de Detalle impugnado a espacio libre ajardinado vinculado al uso privativo de cada vivienda «sin alterar la ocupación máxima prevista para la edificación», «no se produce —dice más adelante— incremento de la superficie edificada». Por otra parte, en modo alguno ha quedado acreditado que el referido incremento haya supuesto la reducción de la superficie de las parcelas colindantes, y en concreto de los números 3 y 4 del Proyecto de Compensación correspondiente a la Comunidad recurrente. A este respecto la alegada reducción, de haberse producido, tendría que haber sido en el lindero sur y suroeste, afirmándose por el perito que tal lindero no está grafiado con el debido retranqueo que marca el Plan Especial, una acera de cinco metros, cuando la anchura de ésta en el Estudio de Detalle es de cuatro metros; sin embargo el propio perito reconoce que se trata de un error gráfico, pues en la realidad, como pudo comprobar, el vial privado, correspondiente a la parcela 4, se encontraba urbanizado y en uso sin que observara nada anómalo con respecto a lo establecido en el proyecto de urbanización, salvo el cerramiento de una malla metálica lindante con la parcela número 5 que no se correspondía con la distancia establecida en el Plan Especial y Proyecto de Urbanización —de 5 metros, encontrándose a 4 ó 4,05 metros— que sin embargo parecía provisional, toda vez que el muro de contención de tierras construido en la parcela 5, y que en buena lógica supone que marca el verdadero límite entre propiedades, respeta la distancia mínima de 5 metros.

En definitiva, la mayor superficie ha de considerarse que responde a un mero ajuste o adaptación topográfica del terreno, que no implica un incremento de la superficie de ocupación de las viviendas, ni de la edificabilidad, ni ha supuesto una reducción de las parcelas de la Comunidad actora, por lo que ningún perjuicio se le ha ocasionado por tal motivo, lo que determina la desestimación del motivo impugnatorio examinado.

**SEXTO.** – A conclusión distinta ha de llegarse respecto al segundo de los motivos impugnatorios aducidos, esto es, el de que el Estudio de Detalle modifica los referidos P.E.R.I. y Proyecto de Compensación en cuanto que prevé el



acceso de vehículos a las viviendas a construir en la parcela 5 a través del vial de la primera fase o parcela 4, en lugar del viario en su día previsto a tal fin. Y al efecto es especialmente significativo el informe pericial emitido en el presente recurso con los requisitos y garantías de los artículos 610 y siguientes de la LEC, siendo de resaltar que la designación del perito tuvo lugar de común acuerdo por la representación de la Comunidad actora y de la entidad codemandada, recayendo la designación en el arquitecto D. M. F R., precisamente coautor de los citados PERI y del Proyecto de Compensación, sin que haya base alguna a juicio de esta Sección para dudar de su imparcialidad. Dicho perito, tras poner de manifiesto las características y criterios relativos a los viales de uso privado del Plan Especial, transcribiendo las referencias al respecto contenidas en la «Memoria» y en el documento relativo a «Ejecución y Plan de Etapas», afirma que de acuerdo con ello y con los planos del Plan «los viales de uso privado están desarrollados de manera diferenciada, en dos tramos o ramales separados, siguiendo la topografía del terreno, configurando las parcelas de la urbanización privada a las que sirve de acceso, para dotar a cada etapa de accesos y viales privados independientes. Así mismo, tras recoger las características relativas a tales viales en el Proyecto de Compensación, afirma que éste, siguiendo los criterios del Plan Especial «considera a la parcela 4 como vial privado cuyo aprovechamiento urbanístico tiene como destino servir de acceso exclusivo de las viviendas que se construyan en la finca residencial de la parcela número 3, de la que es anejo inseparable» y «considera a la parcela 9 como vial privado cuyo aprovechamiento urbanístico tiene como destino servir de acceso a las viviendas que se construyen en las parcelas 5, 6, 7 y 8, de la que es anejo inseparable». Siendo concluyente en la contestación efectuada a la pregunta A. 6ª al informar que «el Estudio de Detalle aprobado por el Ayuntamiento de Zaragoza no respeta las determinaciones establecidas en el Plan Especial y Proyecto de Compensación en lo referente al sistema de accesos privados a las viviendas, en base a las siguientes argumentaciones: a. – Utiliza para el acceso un vial privado cuyo aprovechamiento urbanístico es exclusivo de otra parcela residencia distinta. b. – No utiliza para el acceso el vial privado que le corresponde para tal fin. c. – Altera el equilibrio circulatorio y de densidad de vehículos previstos en el Plan Especial, que separaba los accesos rodados en dos vías independientes para cada Fase y sus zonas residenciales correspondientes. La ordenación de accesos del Estudio de Detalle supone un incremento perjudicial de la densidad de circulación, en el vial privado de la parcela 3, ya que se aumenta de 77 viviendas a 123 (el 60% más), reduciéndose favorablemente, en el vial privado de la parcela 9, ya que se minoran de 100 viviendas a 54 (el 46% menos)». E, igualmente, al contestar a la pregunta A. 9ª informa que «los dos accesos previstos en el Estudio de Detalle aprobado por el Ayuntamiento de Zaragoza para acceder a la parcela 5, a través del vial privado situado en la parcela 4, alteran, a nuestro juicio y por todas las razones expuestas en los puntos precedentes, la ordenación prevista y definida en el Plan Especial, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización...», haciendo expresa alusión a que de acuerdo, entre otros, con el apartado 5.3 de la Memoria del P.E.R.I. y del artículo 9.4 de sus Ordenanzas se requeriría para tal



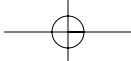
alteración acudir a la Modificación del Plan Especial. Por otra parte, y en contestación a preguntas de la entidad codemandada, pone de manifiesto que los accesos a los estacionamientos de las viviendas de la parcela ..., sitios en planta sótano, «pueden resolverse mediante rampas de acceso desde los espacios de comunicación secundarios existentes en la propia parcela, sin necesidad de hacerlo desde otra propiedad ni, concretamente, desde la parcela ...».

Tales conclusiones del informe, que se asumen al considerarlas lo suficientemente razonadas y convincentes, y acertadas teniendo en cuenta precisamente las características y criterios respecto a los viales de uso privado del Plan Especial y seguidos por el Proyecto de Compensación, conducen a la anulación del Estudio de Detalle impugnado por no respetar las determinaciones establecidas en estos por aquéllos, alterando las condiciones de ordenación de los predios colindantes, con evidente perjuicio para los mismos.

A lo expuesto ha de añadirse, además, frente a la validez y eficacia de la servidumbre en la que se apoyó el autor del Estudio de Detalle impugnado para resolver el acceso a los garajes de las viviendas de la parcela ... a través del vial sito en la parcela ... y que ha servido a la Administración demandada para aprobarlo, que como resulta de la diligencia acordada por esta Sala para mejor proveer, la Sección cuarta de la Audiencia Provincial de Zaragoza ha dictado sentencia de fecha 21 de marzo de 1997 por la que, con revocación de la dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 14 de esta ciudad, declara que «la servidumbre de paso constituida mediante la escritura de declaración de obra nueva y constitución del régimen de propiedad horizontal de la Urbanización «Torre Pajaritos» a que se refiere este litigio, no contempla ni ampara la posibilidad de acceso de vehículos a los sótanos de las viviendas construidas en la parcela nº ... de la mencionada Urbanización, a través del vial privado en que consiste la parcela nº ..., careciendo los demandados de derecho a realizar obras de destrucción o alteración de dicha parcela en su configuración actual». Es cierto que tal sentencia no es firme al haber sido interpuesto recurso de casación por la entidad codemandada, mas la misma no puede ser ignorada al ser precisamente la Jurisdicción civil la competente para declarar la existencia de la servidumbre, su contenido y extensión.

**SEPTIMO.** – Lo anteriormente expuesto determina, con estimación del recurso, la anulación de las resoluciones impugnadas, sin que —y en ello tiene razón la entidad codemandada—, dado el carácter revisor de esta jurisdicción, puede hacerse el pronunciamiento que se pretende por la recurrente en el suplico de la demanda de que se dicte por esta Sala otro rectificando el estudio de Detalle en los términos que interesan, excediendo tal pronunciamiento de lo que constituye el reconocimiento de una situación jurídica individualizada.

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



## FALLAMOS

**PRIMERO.** – Rechazamos las causas de inadmisibilidad opuestas por la entidad codemandada.

**SEGUNDO.** – Estimamos el recurso contencioso-administrativo número 1.234 del año 1994, interpuesto por la Comunidad de Propietarios T, contra las resoluciones referidas en el encabezamiento de la presente sentencia, las cuales anulamos por no ser conformes a derecho.

**TERCERO.** – 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.

