
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCION TERCERA
Recurso nº 409/1996. Sentencia de 11-1-2000

TEMA: PLANEAMIENTO.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

Tubo Plaza España. Acuerdo del COTA de D.G.A.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Eduardo Navarro Peña

MAGISTRADOS

D. Juan Carlos Zapata Híjar

D^a M^a Mar García Matute

D^a Natividad Rapún Gimeno (*ponente*)

En Zaragoza, a once de enero de dos mil.

En nombre de S.M. el Rey.

Es objeto de impugnación el Acuerdo del Consejo de Ordenación del Territorio de 18 de Enero de 1995 por el que se aprueba el Plan Especial de Reforma Interior para el ámbito Tubo-Plaza España de Zaragoza y el Acuerdo de la Diputación General de Aragón de 9 de enero de 1996 desestimando recurso ordinario 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 30 de marzo de 1.996, 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 declarase la nulidad o anulabilidad de los actos impugnados y se reconociera el derecho de los propietarios de la manzana B a la distribución equitativa de las plazas de garaje que se fijen en función de los usos que se atribuyan a cada subunidad, siguiendo los mismos criterios que se hayan determinado para fijar el número máximo de plazas de garaje necesarias y, subsidiariamente, en otro caso, se reconociera su derecho a ser indemnizados por las vinculaciones singulares no susceptibles de ser objeto de distribución equitativa adoptándose cuantas medidas fueran precisas para el pleno restablecimiento de la situación jurídica perturbada.

TERCERO.— La Administración demandada y los codemandados intervinientes en esta causa en sus 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 desestimase el recurso interpuesto.

CUARTO.— 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, se celebró la votación y fallo el día señalado, 10 de enero de dos mil.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.— La cuestión controvertida en este procedimiento se contrae a determinar si en definitiva las previsiones del Plan Especial de Reforma Interior /Tubo-Plaza España/ promovido por la mercantil O. y aprobado definitivamente por el Consejo de Ordenación del Territorio el 18 de Enero de 1995, y específicamente en relación con las superficies previstas para usos bajo rasantes en la Subunidad de Ejecución B (plazas de garages) se ajustan o no a derecho por cuanto los acuerdos impugnados se limitan a confirmar la legalidad del Plan de referencia.

De lo actuado se desprenden los siguientes extremos que consideramos de interés para la resolución de la controversia planteada:

1.— Los recurrentes son copropietarios del inmueble sito en el número ...de la Calle Coso de esta Ciudad.

2.— El PERI de referencia prevé que para hacer posible su ejecución se delimita una Unidad de Actuación discontinua que comprende todo su ámbito y, además, por ser necesario para una mayor facilidad de la gestión de dicha Unidad, ésta queda dividida en cuatro subunidades en las que de forma autónoma es posible, técnica y económicamente, una justa distribución de beneficios y cargas.

3.— El inmueble citado se enclava en la Subunidad B no habiéndose previsto otro uso bajo rasante que la construcción de un primer sótano con fines comerciales o para otros usos permitidos por el PGOU.

4.— En la Subunidad A de 3.259 m², se prevé, como uso bajo rasante y en los sótanos 2,3,4 y 5, la construcción de plantas de estacionamiento para 299 vehículos.

El fundamento del recurso se basa en la presunta infracción del principio de equidistribución de cargas y beneficios derivados del planeamiento (art. 154.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 26 de Junio de 1992); se dice también que “salvo para determinados supuestos en que se establece como un uso dotacional obligatorio más el de garajes, el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza lo considera tal como un uso libre, sin que el volumen edificado compute como aprovechamiento de la parcela al hallarse el mismo bajo rasante. Ante tal situación, parecería que es indiferente el número de garajes a ubicar en la subunidad A, pero al haberse establecido una limitación de las plazas de garaje para todo el ámbito de la unidad de actuación la situación varía radicalmente, pues una vez agotado tal uso en la subunidad A, que es a la que se atribuye en

el proyecto aprobado la ubicación de todas las plazas posibles, a la copropietaria de la subunidad B no le sería posible destinar a dicho uso sus inmuebles". En definitiva, pues, los recurrentes consideran que los beneficios derivados del planeamiento para el uso de garajes quedan exclusivamente en la subunidad A mientras que lo adecuado según su criterio sería atribuir el número de plazas de garaje a cada uno de las unidades en función de los usos que se determinen con respecto a cada una de ellas y fijar así el número máximo de plazas en función de las estrictas necesidades que los usos fijados precisen y de este modo a la subunidad B le corresponderían 114 plazas. Asimismo, para el supuesto en que no fuera posible llegar a una solución que permitiera el ajuste y distribución de beneficios derivados del planeamiento, se pretende, en aplicación de lo dispuesto en el art. 239.2 de la Ley del Suelo, obtener la correspondiente indemnización.

Frente a estas afirmaciones, la Administración demandada y las partes codemandadas oponen los siguientes criterios:

1.— La asignación de la totalidad de las plazas de garaje a una de las tres subunidades de ejecución supone el ejercicio de una potestad discrecional que técnicamente ha sido debidamente motivada en el expediente administrativo sin que se haya incurrido en una actuación arbitraria o en un supuesto de desviación de poder.

2.— El principio de equidistribución de los beneficios y cargas entre los afectados debe realizarse en la fase de ejecución del planeamiento, ejecución que compete al Ayuntamiento de Zaragoza y asimismo, el principio de referencia debe aplicarse dentro de las respectivas unidades de ejecución sin que se haya acreditado que en la ejecución de las tres subunidades previstas no pueda llevarse a cabo una justa y correcta equidistribución de beneficios y cargas.

3.— La aplicación del art. 239 de la Ley del Suelo sólo es adecuada en la fase de ejecución del planeamiento.

4.— El Ayuntamiento de Zaragoza señala, además, que el inmueble propiedad de los recurrentes carece de posibilidades de obtener autorización para ubicar garajes desde el punto de vista de las normas urbanísticas que rigen en la ciudad (PGOU, Ordenanzas Generales de Edificación y Ordenanza de Construcción, Instalación y Uso de Estaciones y Garajes).

5.— La mercantil /P. C./ considera que el recurso parte de un error planteado en dos aspectos diferentes: considerar un beneficio de la ordenación la autorización del Plan Especial para situar plazas de garaje en la planta sótano de la subunidad A y pretender la aplicación del principio de equidistribución de beneficios y cargas directamente en el planeamiento y no en la ejecución de ésta tal y como se desprende del art. 140 de la Ley de Suelo citado por la parte actora.

SEGUNDO.— El ámbito del PERI que nos ocupa recoge un espacio situado entre el Banco Zaragozano y edificios adyacentes a la Calle D. Jaime I, por el Este; Banco de Bilbao y parte posterior del Casino Mercantil, por el Oeste; Plaza de España y Calle del Coso, al Sur y Calle Cuatro de Agosto al Norte. La zonificación según el PGOU es la correspondiente a la zona B (casco histórico) siendo

las condiciones de edificación las asignadas a la subzona B-1, grado 1 y 2. Con el objeto de facilitar la ejecución del Plan, se ha delimitado una Unidad de Actuación discontinua que comprende todo su ámbito en los términos previstos en el art. 117.3 de la Ley del Suelo y art. 3.1.13.5 de las Normas del PGOU, a su vez, a fin de facilitar la gestión de la Unidad de Actuación, ésta se ha dividido en cuatro subunidades en las que de forma autónoma sea posible técnica y económica una justa distribución de beneficios. Así, se respetan las dos manzanas existentes en la actualidad y se prevé que la nombrada como A tenga un desarrollo unitario en función de la concentración de propiedad dejando las demás con capacidad de desarrollo individualizado por propiedades y ello sin perjuicio de una oportuna reparcelación si fuera necesario. En la subunidad A se ha previsto como sistema de actuación el de cooperación con reparcelación discontinua según lo previsto en la Norma 3.1.13.5 del PGOU que podrá tramitarse simultánea o posteriormente a la aprobación del PERI y la Subunidad B o B1 está afectada por las condiciones de edificación correspondientes a la subzona B-1, grado 1 conservándose la catalogación de interés ambiental del edificio sito en el número ...de la Calle Coso y propiedad de la parte actora.

Según el PERI las características de los terrenos comprendidos en el ámbito de la subunidad A hacen posible la construcción de un edificio con cinco sótanos y la creación de un espacio dedicado a parking sin que el acceso al mismo pueda ni deba interferir en la actual estructura viaria previéndose que el acceso al mismo se sitúe en la Calle Cuatro de Agosto y sin superar el número de 300 plazas de aparcamiento.

Centrada así la cuestión objeto del procedimiento debemos señalar que, con carácter general, el PERI como toda actuación urbanística debe perseguir una justa distribución de beneficios y cargas conjugándose intereses particulares y generales sin que se pondere suficientemente en el recurso interpuesto en qué medida el planeamiento impide esta justa distribución ya que las posibles desviaciones o diferencias reales en la necesaria equidistribución, habrán de corregirse mediante los correspondientes ajustes difiriéndose la cuestión al momento de la ejecución del planeamiento. Será pues el proyecto de compensación o reparcelación el que asigne la compensación que le corresponde a cada solar en la equidistribución de beneficios y cargas a que tenga derecho cada propietario interviniente.

Como hemos señalado el PERI que nos ocupa ha previsto como sistema de actuación el de cooperación con reparcelación discontinua admitiéndose su tramitación con posterioridad a la aprobación del planeamiento. Y es que efectivamente y como prevé el art.72 del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de Agosto de 1978, la reparcelación tiene por objeto la justa distribución entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística y ello siempre es necesario cuando el planeamiento de que se trate asigne desigualmente a las fincas afectadas el volumen o la superficie edificable, los usos urbanísticos o las limitaciones y cargas de la propiedad y todo mediante la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en la unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan con adjudicación de las parcelas resul-

tantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus respectivos derechos y a la Administración competente en la parte que le corresponde conforme a la legislación urbanística y el propio plan de que se trate.

Asimismo, la reparcelación comprende también la determinación de las indemnizaciones o compensaciones necesarias para que quede plenamente cumplido, dentro de la unidad reparcelable, el principio de justa distribución de cargas y beneficios.

De otro lado, debemos considerar cada unidad de ejecución no simplemente como una superficie acotada, sino como una comunidad obligatoria o legal de beneficios y cargas de los propietarios de dicha superficie permitiendo, entre otros aspectos, la adecuada equidistribución de beneficios y cargas urbanísticos. Y de lo actuado se desprende que cada una de las cuatro unidades de ejecución definidas en el PERI de referencia resulta ser idónea y equilibrada a efectos primariamente de dicha equidistribución sin perjuicio, claro está, de las necesarias correcciones que puedan y deban hacerse en fase de ejecución del planeamiento mediante el sistema ya previsto de cooperación. Y no habiéndose impugnado ni la formación de las unidades o subunidades de ejecución ni el sistema de actuación previsto en el planeamiento, no queda sino diferir al proyecto de reparcelación la equitativa distribución de beneficios y cargas. Y en la misma línea y como han hecho notar las partes demandadas, la procedencia o no de la indemnización solicitada, así como su cuantía son temas ajenos a la fase de aprobación de los Planes de urbanismo y corresponden a su fase de ejecución, en cuyo momento podrán ejercitarse los derechos de que la parte recurrente se crea asistida.

TERCERO.— En base a lo anteriormente expuesto el recurso interpuesto debe decaer sin que proceda hacer pronunciamiento especial alguno en materia de costas procesales en aplicación de lo dispuesto en el art. 131 LJCA.

Vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación.

FALLAMOS

Desestimamos el recurso contencioso-administrativo interpuesto por D. C. R. M. y otros contra las resoluciones citadas en el encabezamiento de esta resolución sin pronunciamiento especial sobre las costas del procedimiento.

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