

---

**TRIBUNAL SUPREMO**  
**SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCIÓN QUINTA**  
**Recurso de casación nº 2477/2000. Sentencia de 8-07-2003**

---

**TEMA: PLANEAMIENTO**

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

Modificación del ámbito de actuación del A.I. en el PGOU.

Improcedencia de exclusión de finca.

---

**Ilmos. Sres.**

**PRESIDENTE**

D. Mariano de Oro-Pulido y López

**MAGISTRADOS**

D. Juan Manuel Sanz Bayón

D. Ricardo Enríquez Sancho (*Ponente*)

D. Pedro José Yagüe Gil

D. Jesús Ernesto Peces Morate

D. Manuel Vicente Garzón Herrero

En la Villa de Madrid, a ocho de Julio de dos mil tres.

El recurso de casación, que ante Nos pende, interpuesto por la entidad mercantil D. I. de Z., S.A., representada por el Procurador D. F. V. M.C. contra la sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón de fecha 31 de enero de 2000, sobre aprobación definitiva de Plan Especial de Reforma Interior.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.**— Por acuerdo de 30 de junio de 1994 el Ayuntamiento de Zaragoza aprobó definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior del Área de Intervención U-11/16-1, delimitado por las calles Cartagena (prolongación de Cesareo Alierta) Raquel Meller y Pablo Remacha.

**SEGUNDO.**— Contra la anterior resolución se interpuso por la entidad mercantil D. I. de Z., S.A. recurso contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón con en nº 916/95, en el que recayó sentencia de fecha 31 de enero de 2000 por la que se estimaba en parte el recurso interpuesto, se anulaba el acuerdo impugnado en cuanto imponía la cesión al Ayuntamiento del 15% del aprovechamiento lucrativo del área de intervención y en cuanto se exigía un aval por importe del 6% de los costes de urbanización en función de 8.000 pesetas por metro cuadrado, declarando que el importe de estos últimos debían ser de 486,96 pesetas/metro cuadrado, y se desestimaban las restantes pretensiones ejercitadas en la demanda.

**TERCERO.**— Frente a la anterior sentencia han interpuesto recurso de casación tanto el Ayuntamiento de Zaragoza como D. I. de Z., S.A. Por auto de 27 de

septiembre de 2000 se declaró la inadmisión del primero y del motivo sexto de los formulados por la segunda.

**CUARTO.**— Se ha señalado para votación y fallo el día 2 de julio de 2003, fecha en la que se ha llevado a cabo el acto.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.**— La entidad mercantil D. I. de Z., S.A. interpone, al amparo del artículo 88.1.d) de la Ley reguladora de esta Jurisdicción (LJ), recurso de casación contra la sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón de 31 de enero de 2000, que estimó en parte el recurso contencioso administrativo interpuesto por dicha sociedad contra el acuerdo del Ayuntamiento de Zaragoza de 30 de junio de 1994 por el que se aprobó con carácter definitivo el Plan Especial de Reforma Interior del Área de Intervención U-11/16-1, delimitado por las calles Cartagena (prolongación de Cesareo Alierta), Raquel Meller y Pablo Remacha.

La Sala de instancia anuló el plan en cuanto exigía una cesión en favor del Ayuntamiento del 15% del aprovechamiento lucrativo del área y en cuanto estimaba en 8.000 pesetas/metro cuadrado el coste de urbanización del espacio libre cuyo importe debía ser garantizado por el correspondiente aval y desestimó las restantes pretensiones ejercitadas en la demanda, a las que se refieren los distintos motivos de casación articulados.

**SEGUNDO.**— En su primer motivo de casación, la parte recurrente alega que la sentencia de instancia ha infringido el artículo 49.1 en relación con los artículos 35.1 y 2, 40 y 43 del Texto refundido de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976 (LJ), de donde, a su juicio, resulta que los planes especiales no pueden alterar las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación. Aunque en motivo aparte (el quinto) se invoca la doctrina sentada en las sentencias de esta Sala de 2 de junio de 1998 y 5 de febrero de 1991 que insisten en la relación de dependencia de aquellos respecto a los planes generales.

Conviene advertir que aprovechando este motivo de casación la parte recurrente realiza una confrontación general entre los datos de la ficha del Área U-11/16-1 según el Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) y según el PERI impugnado que desborda el marco en el que esta causa de nulidad se planteó ante el Tribunal de instancia. En la demanda esta desviación del PERI respecto al Plan General se concretó en la reducción de su ámbito territorial, al haberse excluido del mismo parte de una finca sita en la calle Castelar que según el Plan General de Ordenación del Municipio (PGOM) debía formar parte de él así como a la modificación de la extensión y emplazamiento de una zona verde prevista en el Plan General de Ordenación, y a estas alegaciones hemos de limitarnos en el presente motivo de casación, pues no cabe con ocasión de él suscitar cuestiones nuevas que no fueron planteadas oportunamente ante la Sala «a quo».

En cuanto a la zona verde procede rechazar las alegaciones de la parte recurrente porque la sentencia de instancia ha constatado que no existe una

modificación del espacio previsto para zona verde en el PGOM, sino que se trata de una pequeña ampliación de esa zona que no supone cambio en su localización.

Respecto a la exclusión de parte de una finca del ámbito del PERI, la sentencia recurrida la justifica en función de lo dispuesto en los artículos 117 LS y 85.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, argumentando que, dada la naturaleza no normativa de las determinaciones del PGOM relativas a la delimitación del área de intervención, el PERI puede efectuar la delimitación que considere razonable, aunque se aparte de la establecida en el Plan General, siempre que se respeten las exigencias materiales impuestas en el artículo 117. L.S. La Sala de instancia parte de una confusión entre lo que el PGOM denomina «áreas de intervención» y los polígonos o unidades de actuación delimitados para su ejecución. El «área de intervención» en el caso de que tratamos es el espacio físico acotado para actuar mediante un PERI, por lo que es claro que si el PERI altera la delimitación de aquella efectuada en el PGOM está modificando éste. El artículo 85.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico no presta cobertura a esta modificación, porque ese precepto autoriza a los Planes Especiales solamente a delimitar los polígonos o unidades de ejecución correspondientes, y tampoco lo hace el artículo 23.3 LS, porque de este precepto no se desprende que los Planes Especiales puedan modificar el Plan General con el único límite de que no alteren la estructura fundamental de aquél. Esto ocurre como, resulta claramente del artículo 83.2 y 3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, cuando se trata de operaciones de reforma interior no previstas en el Plan General, porque cuando éste prevé ese tipo de operaciones y establece todas o algunas de las líneas fundamentales que han de inspirarlas, la superioridad jerárquica del Plan General, establecida en el artículo 17.1 LS, se impone sobre el PERI que no puede apartarse de las determinaciones establecidas en el PGOM.

**TERCERO.**— Por lo expuesto procede estimar el anterior motivo de casación, sin que sea necesario el examen de los restantes motivos de casación formulados, puesto que, en cuanto al fondo, procede declarar la nulidad del PERI que da lugar a este proceso. No cabe hablar, como hace la Administración, de que la exclusión de la finca de la calle Castelar del ámbito del PERI sea razonable porque su inclusión se debe a un error material del PGOM, puesto que no se ha procedido a una rectificación de ese error sino que sin modificar el PGOM se ha prescindido pura y simplemente de las previsiones del mismo y tampoco de que la unidad de actuación delimitada permite la justa distribución de beneficios y cargas resultantes, pues aunque se produzca esa posibilidad ha de atenderse en todo caso a la equidistribución que resulta directamente de las previsiones del PGOM. Esto supone la estimación parcial del recurso contencioso administrativo interpuesto por D. I. Z., S.A. pues, como antes se ha razonado, procede la desestimación de la pretensión ejercitada en relación con la zona verde prevista en el PERI.

**CUARTO.**— Conforme al artículo 139.2 LJ, no procede hacer declaración expresa sobre las costas causadas en la instancia ni en este recurso.

**FALLAMOS**

**PRIMERO.**— Declaramos haber lugar al recurso de casación interpuesto por la entidad mercantil D. I. de Z., S.A. contra la sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón de 31 de enero de 2000.

**SEGUNDO.**— Casamos dicha sentencia.

**TERCERO.**— Estimamos en parte el recurso contencioso administrativo interpuesto por la parte recurrente contra el acuerdo del Ayuntamiento de Zaragoza de 30 de junio de 1994 por el que se aprobó definitivamente el PERI del área de intervención U-11/16.1.

**CUARTO.**— Anulamos dicho acuerdo por no ser ajustado al ordenamiento jurídico.

**QUINTO.**— Confirmamos las declaraciones de la sentencia de instancia tanto respecto a la improcedencia de la cesión al Ayuntamiento del 15% del aprovechamiento lucrativo y respecto al importe del aval exigido para garantizar los costes de urbanización del espacio libre.

**SEXTO.**— Declaramos improcedente la exclusión del ámbito del PERI de la finca de la calle Castelar.

**SÉPTIMO.**— Desestimamos las restantes pretensiones ejercitadas en la demanda.

**OCTAVO.**— No hacemos especial declaración sobre las costas causadas en la instancia y en este recurso.

Así por esta nuestra sentencia, definitivamente juzgando, pronunciamos, mandamos y firmamos.