

---

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN**  
**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA**  
**Recurso nº 264/2006. Sentencia de 27-01-2010**

---

**TEMA: PLANEAMIENTO**

ESTUDIO DE DETALLE. PLAN PARCIAL 56/1. MANZANA 12.

Finalidad: ordenación de volúmenes entre las propiedades de la manzana.  
Procedencia.

Constitución de servidumbre recíproca de paso, procedencia.

Primacía de las soluciones públicas sobre las privadas en la Ordenación.

---

**Ilmos. Sres.**

**PRESIDENTE**

D. Ricardo Cubero Romeo

**MAGISTRADOS**

D. Jesús-María Arias Juana

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

D<sup>a</sup> Nerea Juste Diez de Pinos (*Ponente*)

En Zaragoza, a veintisiete de enero de dos mil diez.

En nombre de S.M. el Rey.

Visto por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, integrada por los Magistrados que al margen se relacionan, el recurso número 264/06, seguido entre partes, como demandante I.I.,S.L. representado por el Procurador D. I.G.N. y defendido por el Letrado D. M.A.C.C., y como demandado el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA representado por la Procuradora D<sup>a</sup> N.C.A. y defendido por el Letrado D. C.N.C. y como codemandada LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 56-1 DEL PORTAZGO DE ZARAGOZA representada por el Procurador D. J.G.F. y defendida por el Letrado D. J.L.P.L.

Es objeto de la anterior impugnación: La resolución del Ayuntamiento de Zaragoza en Pleno de 23/12/2005 que aprueba con carácter definitivo el Estudio de Detalle de la manzana nº 12 del Plan Parcial del Suelo Urbanizable Programado 56/1 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza de 1986 redactado con objeto de proceder a la división parcelaria de la misma con una distribución del aprovechamiento residencial asignado a cada uno de los propietarios, dando una respuesta volumétrica conjunta y ordenación de los accesos rodados bajo rasante, estimado parcialmente a I.I.,S.L. en los términos expuestos en los informes del servicio técnico de Planeamiento y Rehabilitación de 24 de noviembre y del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística de 2/12/2005, así como la resolución de 31/1/2006 que desestima la reposición interpuesta y confirma la anterior resolución.

**Procedimiento:** Ordinario.

**Cuantía:** Indeterminada.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** La actora mediante escrito presentado el 19/5/2006, dedujo el presente recurso contencioso contra las indicadas resoluciones administrativas.

**SEGUNDO.-** Previa la admisión a trámite del recurso, publicación de su incoación y aportación del expediente administrativo, la parte actora dedujo demanda, en la que después de relacionar los hechos y fundamentos de derecho suplicó se dicte Sentencia por la que estimando el presente recurso, declare nulos, o en su caso anule, los acuerdos recurridos, solicitándose igualmente de la Sala expreso pronunciamiento, tras la pericial que se lleve a cabo, en su caso, acerca de la solución alternativa que se plantea por el recurrente en cuanto a la situación de los accesos a garajes y las rampas correspondientes, según se señala en el Fundamento de Derecho

VI de esta demanda, y todo ello, con expresa condena en costas a quien se opusiese a las justas peticiones aquí reseñadas.

**TERCERO.-** La Administración demandada, en su contestación a la demanda, después de relacionar hechos y fundamentos de derecho suplicó se dicte Sentencia por la que se acuerde la desestimación del presente recurso, habiéndose personado como demandada la Junta de Compensación del Sector 56-1 en el Portazgo de Zaragoza.

**CUARTO.-** Recibido el proceso a prueba, se propuso la propuesta por las partes con el resultado que consta en Autos.

**QUINTO.-** Finado el periodo probatorio, las partes evacuaron el traslado para conclusiones sucintas por escrito, señalándose para votación y fallo del recurso el día 21 de Enero de 2010.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Es objeto de la anterior impugnación: La resolución del Ayuntamiento de Zaragoza en Pleno de 23/12/2005 que aprueba con carácter definitivo el Estudio de Detalle de la manzana nº 12 del Plan Parcial del Suelo Urbanizable Programado 56/1 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza de 1986 redactado con objeto de proceder a la división parcelaria de la misma con una distribución del aprovechamiento residencial asignado a cada uno de los propietarios, dando una respuesta volumétrica conjunta y ordenación de los accesos rodados bajo rasante, estimado parcialmente a I.I.,S.L. en los términos expuestos en los informes del servicio técnico de Planeamiento y Rehabilitación de 24 de noviembre y del servicio jurídico de ordenación y Gestión Urbanística de 2/12/2005, así como la resolución de 31/1/2006 que desestima la reposición interpuesta y confirma la anterior resolución.

**SEGUNDO.-** Los motivos que arguye la parte actora para que, con anulación de la resolución recurrida se estimen sus pretensiones que no son sino dotar a la manzana nº 12 del Sector 56/1 de un único acceso centrado por la parcela común 12.4 a través de la Calle C.5 y posterior desdoblamiento en dos rampas independientes que darían acceso, por un lado al bloque comprendido por las parcelas 12.2 y 12.3 y por otro a la parcela 12.1, consisten en considerar que:

A) Existe una desigualdad de gran magnitud entre los propietarios de las distintas parcelas resultantes que conforman la manzana que es consecuencia de la aplicación del Estudio de Detalle.

B) El Estudio de Detalle está intentando resolver evidentes desajustes provocados por el Proyecto de Reparcelación que no da respuesta adecuada a un necesario reparto equitativo de beneficios y cargas derivadas del planeamiento, pues, estima que crea parcelas desiguales entre sus características físicas, situación, necesidades previas a su edificación, sin que la resolución recurrida en este procedimiento sea el medio idóneo para resolver estas deficiencias que le perjudican a los efectos de depender de otros propietarios para iniciar las obras de edificación o depender de terceros para llevarlas a efecto.

C) El Estudio de Detalle no se adecua a la Ley Urbanística de Aragón, pues el Proyecto de Reparcelación que da lugar a la manzana y parcelas de referencia, no contiene previsiones precisas para que cada una de las parcelas resultantes que la componen pueda ser edificada, sin tener en cuenta las circunstancias especiales en que quedan las mismas al quedar subordinada su construcción a la voluntad de terceras personas.

D) Una serie de cuestiones técnicas no fueron tenidas en cuenta ni rechazadas justificadamente en aspectos relativos a servidumbres, áreas de movimiento y proyectos de obras ordinarias. Las partes demandadas se oponen a las pretensiones de la parte actora.

Sentado lo anterior y poniendo de manifiesto que el Proyecto de Reparcelación del Ayuntamiento de Zaragoza, recurrido ante el Juzgado de lo

Contencioso Administrativo número Dos bajo el número 230/06 no condiciona en modo alguno el Estudio de Detalle objeto del anterior recurso, cuyo objeto no es sino la distribución del aprovechamiento residencial asignado a cada uno de los propietarios dando respuesta volumétrica conjunta, así como ordenación de los accesos rodados bajo rasante, y ello en concordancia con lo establecido en el artículo 60.2.b) de la Ley Urbanística de Aragón 5/1999 de 25 de marzo que prevé como uno de los contenidos atinentes al Estudio de Detalle la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento. A partir de ahí hay que manifestar que el Estudio de Detalle resuelve las cuestiones que se encuentran incluidas dentro de su ámbito, sin que en el tratamiento dado a las parcelas se haya infringido el principio de igualdad que prevé el artículo 14 de la Constitución Española, pues, los aspectos diferentes a abordar a que alude la actora no son sino elementos a tener en cuenta en la gestión posterior a dicho instrumento de planeamiento que se acomoda a la situación específica de cada caso y sin que se vulnere de forma alguna el reparto equitativo de beneficios y cargas y ello se infiere, tanto de los informes del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de 24 de noviembre y del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística de 2/12/2005, como del informe pericial judicial practicado por el Arquitecto D. J.J.A.E. A este respecto ha de concluirse que el Estudio de Detalle cumple con los requisitos establecidos en el Plan Parcial pues constituye una servidumbre recíproca de paso de peatones y vehículos en el subsuelo planta sótano-1 de la finca 12.2 respecto a la 12.3 ya contemplada en el Proyecto de Reparcelación, sin que existan problemas atinentes en razón a gestionar las áreas de movimiento, pues, permite el acceso independiente a cada uno de los bloques ya que cuentan con dos entradas diferenciadas. También permite la puesta en servicio de cada parcela a través de Proyecto de obras ordinarias, siendo el grado de definición de cada proyecto de obras ordinarias cuestión a acordar entre los afectados y aunque el informe pericial se decante porque la propuesta de la parte recurrente es sin duda viable, es claro que solo podría llevarse a efecto si el Ayuntamiento estuviera dispuesto a modificar la situación de accesos previstos en el planeamiento de mayor rango y que todos los propietarios muestren su conformidad en asumir el demérito que supone para el espacio libre mancomunado, la disminución de superficie para disfrute y la notable separación respecto de la calle, concluyendo con que la solución de la actora no mejora sustancialmente la solución que plantea el Estudio de Detalle respecto a la situación de los accesos a garaje y las rampas correspondientes pues, mantiene la servidumbre entre las parcelas 12.2 y 12.3 y representa una carga significativa sobre el espacio libre privado mancomunado, aunque permita una mejora de la solución arquitectónica y aprovechamiento de los edificios, al liberarlos de accesos rodados en sus fachadas laterales a la calle principal.

Lo anteriormente expuesto determina que además de haberse acreditado que no es mejor la solución que presenta el actor para fijar la forma de acceso a la manzana nº 12 del polígono 56/1 que la que presenta la administración sustentada en el planeamiento, pero es que además la potestad que ostenta el órgano público para dilucidar las cuestiones atinentes al planeamiento prima, sin duda, sobre las que aportan los particulares, siempre que, como en el caso que nos ocupa sea acorde a las circunstancias concurrentes, pues, sabido es que tal, y como se infiere de la Sentencia del Tribunal Supremo de 28/4/2009 cuando no se justifique que el Estudio de Detalle haya infringido las normas del Plan que desarrolla, sino que se ha adoptado, como en el caso que nos ocupa, una solución adecuada a las características concretas de la parcela debe prevalecer sobre las soluciones propuestas por particulares. Por tanto al no existir motivo alguno del que se infiera la nulidad de la resolución recurrida procede desestimar el anterior recurso.

**TERCERO.-** A tenor de lo dispuesto en el artículo 139.2 de la Ley Jurisdiccional no procede efectuar especial pronunciamiento en relación a las costas.

En atención a lo expuesto, este Tribunal ha resuelto pronunciar el siguiente

### **FALLO**

**PRIMERO.-** Desestimar el recurso Contencioso Administrativo número

264/06 interpuesto por I.I.,S.L. contra la resolución obrante en el encabezamiento de esta Sentencia.

**SEGUNDO.-** No procede efectuar especial pronunciamiento en relación a las costas.

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