



La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA. SALA DE LO
CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN
SEGUNDA

Plaza de San Agustín Nº 6
Las Palmas de Gran Canaria
Teléfono: 928 30 64 60
Fax.: 928 30 64 62
Email: s2contadm.lpa@justiciaencanarias.org

Procedimiento: Procedimiento ordinario
Nº Procedimiento: 0000151/2018
NIG: 3501633320180000445
Materia: Urbanismos y Ordenación del
Territorio
Resolución: Sentencia 000426/2024

Intervención:

Demandante
Demandante
Demandante
Demandado

Interviniente:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran
Canaria

Procurador:

Jesus Quevedo Gonzalvez

JESÚS QUEVEDO GONZÁLVEZ
PROCURADOR
NOTIFICADO 08/01/2025

SENTENCIA

ILTMOS. SRES.:

PRESIDENTE,

D. OSCAR BOSCH BENÍTEZ

MAGISTRADOS,

D^a MARÍA DE LAS MERCEDES MARTÍN OLIVERA (Ponente)

D^a LUCÍA DEBORAH PADILLA RAMOS.

D^a MARIA DEL CARMEN MONTE BLANCO

En Las Palmas de Gran Canaria, a Diecinueve de diciembre de Dos Mil Veinticuatro.

Vistos por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de este Excmo. Tribunal Superior de Justicia de Canarias, con sede en Las Palmas, constituida por los Señores Magistrados expresados, los autos del recurso número 151/2018, promovido contra el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria adoptado en sesión de fecha 5 de junio de 2018, de Aprobación Definitiva del Plan Especial de Protección de Vegeta-Trina (API-01), (BOP Nº 98, de 15-08-2018 y BOP nº 162 de 22-08-2018, siendo en ello partes: como recurrente [REDACTED]

[REDACTED], representados por el Procurador D. Jesús Quevedo González y dirigidos por el Letrado D. Antonio Yeray Alvarado García; y como demandada el AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, representada y dirigida por la Letrada de los Servicios Jurídicos de la citada corporación local.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Tras los oportunos trámites procesales, mediante escrito presentado el 20-05-



2019 se formalizó la demanda correspondiente al recurso del encabezamiento en súplica de que se dicte sentencia por la que estimando el recurso se anule la resolución recurrida, reconociendo como situación jurídica individualizada:

- A) Que la ordenación establecida para la parte del inmueble de los demandantes ordenada como Comercial es una vinculación singular
- B) Que la misma no es equidistribuble y, por tanto, debe ser indemnizada por el Ayuntamiento por el importe que sea fijado en ejecución de sentencia mediante la fórmula propuesta en el fundamento de derecho V.
- C) Y que el Ayuntamiento debe habilitar una partida económica para expropiar parte de la parcela destinada a Espacio Libre Público por el importe que sea fijado en ejecución de sentencia, aplicando la misma fórmula.

Todo ello con expresa condena en costas.

SEGUNDO.- Efectuado el traslado correspondiente, por escrito presentado el 2-07-2019 se opuso a la demanda la Administración demandada, en base a los hechos y fundamentos de derecho que estimó oportunos.

TERCERO.- Recibido el pleito a prueba y evacuado el trámite de conclusiones, se señaló para votación y fallo que ha tenido lugar el 7-11-2024 y posteriores, siendo ponente la Il.tra. Sra. Magistrada Dña. María de las Mercedes Martín Olivera.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Es objeto del presente recurso contencioso-administrativo el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria adoptado en sesión de fecha 5 de junio de 2018, de Aprobación Definitiva del Plan Especial de Protección de Vegueta-Trina (API-01), (BOP N° 98, de 15-08-2018 y BOP n° 162 de 22-08-2018).

I.- La parte demandante sustenta la pretensión de nulidad del citado acuerdo, con el reconocimiento de las situaciones jurídicas individualizadas antes citadas, sobre la base de las siguientes alegaciones:

-Los recurrentes son propietarios del solar sito en la Calle Francisco Gourié nº 83. Durante la tramitación del PEP se modificó la ordenación establecida en el documento inicial para esta propiedad, recalificando el "EL/AP" delimitado en la calle Francisco Gourié como "EL/CO", desarrollándolo a través de un complejo inmobiliario de carácter urbanístico, especificando que, además de la corrección de los documentos enumerados en el primer párrafo, se eliminan en el Estudio Económico Financiero las cantidades correspondientes a la expropiación de las parcelas.

-Las determinaciones del EL/CO están recogidas en la ficha de la página 31 de las Normas de Ordenación del Documento Normativo del Plan Especial. De esta forma, se ordena la propiedad de los recurrentes de dos formas diferentes: Por una parte (algo menos de la mitad del solar más próxima a las edificaciones existentes), viene clasificado como suelo urbano consolidado, calificado como Comercial, con una edificabilidad de una planta bajo rasante, que podrá extenderse hasta la mitad del solar, sin la posibilidad de construir volumen alguno sobre la superficie, pudiendo ocupar no más del 10% de la misma con construcciones ligeras fácilmente desmontables. El resto del inmueble queda ordenado como suelo urbano consolidado destinado a espacio libre público.



-La ordenación dispuesta por el Plan Especial para la parte del solar calificado como Comercial supone un agravio comparativo y una discriminación de trato en relación con los propietarios de los inmuebles de la zona, los cuales se ven favorecidos, no sólo por una edificabilidad notablemente superior a la mínima residual, sino también en cuanto a una limitación de usos.

En el Plano 4.4: Altura Máxima de la Ordenanza VT del Plan Especial, todos los inmuebles que tienen su fachada hacia la calle Francisco Gourié, y no cuentan con ficha de ordenación individual por estar catalogados, tienen una edificabilidad que les permite edificar entre 5 y 7 plantas de altura sobre rasante. Lo que supone un agravio, más aún si se compara con la que el PGO otorga a los inmuebles que se encuentran al otro lado de la calle.

-En cuanto a los usos, el PEP solo permite el Comercial y/o Recreativo-Ocio, mientras que todos los inmuebles que tienen su fachada a la C/ Francisco Gourié y no son dotaciones o equipamientos, están incluidos en la zona A de la ordenanza VT (Plano 4.5 Usos de la norma VT. Zonas del Plan Especial), donde el uso cualificado es el de vivienda y los usos complementarios los definidos en el artículo 3.10 de las Normas Ordenanzas Estéticas del Plan Parcial (almacén, comercial, recreativo-ocio, garaje aparcamiento, alojamiento turístico, oficinas, servicios comunitarios, administración pública).

Considera que estas limitaciones sobre la edificabilidad y los usos constituyen un supuesto de vinculación singular del artículo 48.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, la cual no ha sido equidistribuida por el planeamiento, por lo que genera un derecho de indemnización, y al no prever el Plan la correspondiente indemnización, es un supuesto de nulidad radical.

II.- La Administración demandada interesa la desestimación del recurso contencioso-administrativo, y se declare ajustada a derecho la resolución impugnada.

En su contestación a la demanda, después de relatar el contenido de la ficha correspondiente a dicho espacio libre, alega que en este caso no se trata de una vinculación singular, puesto que la regulación afecta a un colectivo de propietarios cuyos inmuebles están sujetos al deber de conservar y rehabilitar sus propiedades por formar parte del patrimonio histórico.

Y que el aprovechamiento o edificabilidad que pertenece a los recurrentes no es el del edificio colindante, ni el del entorno, sino el asignado por el Plan a su parcela o solar, en función de su grado de protección (el que figura en el PEP) en función de su grado de protección. Y en este caso se pretende comparar situaciones que son física y jurídicamente diferentes, al intentar compararlos con edificios de 5 o 7 plantas. La comparación debe hacerse con los de similares características o categoría (los sitios en la calle Francisco Gourié números 75 al 97) y del PEP se desprende que el parámetro volumétrico, el de uso y los parámetros compositivos son los mismos, por lo que no cabe hablar de una vinculación singular y, por tanto, de ninguna indemnización por restricción de edificabilidad o de uso.

En cuanto a la omisión por parte del PEP de una equidistribución de beneficios y cargas, el PEP no puede establecerlo porque se trata de suelo urbano consolidado.



SEGUNDO.- Lo primero que hemos de exponer es la concreta regulación que se otorga a la parcela objeto del presente recurso, la cual se ubica en la calle Francisco Gourié nº 83 de Las Palmas de Gran Canaria.

Su regulación se recoge (conjuntamente con otras parcelas) en la Ficha de la página 31 del Anexo II (Fichas de parcelas calificadas como Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres) del Documento Normativo del Plan Especial de Protección Vegueta-Triana (ESPACIO LIBRE-COMERCIAL (EL/CO) - Francisco Gourié, entre los números 75 y 97), con el siguiente contenido:

“Descripción

Las parcelas localizadas delante de los números 77, 81, 87 y 95 de la calle Francisco Gourié forman parte del patrimonio público de suelo, mientras que el resto de las parcelas son de titularidad privada. Con el objeto de regenerar este ámbito y mantenerlo sin edificación, conservando el espacio libre existente, se constituirá, en las parcelas privadas, un complejo inmobiliario de carácter urbanístico, al ser la figura más apropiada para regular las relaciones entre una propiedad pública y una propiedad privada, en la que una es propietaria del suelo y el vuelo y la otra propietaria del subsuelo.

**Directrices de ejecución de las parcelas privadas*

Parámetros tipológicos:

- a) Las parcelas se dividen en dos plataformas, delimitadas por una línea paralela a las fachadas de las edificaciones colindantes y situada a una distancia de 7,00 mts de éstas.*
- b) Esta línea divisoria servirá, además, para resolver la diferencia de cota entre la rasante de la calle Fco. Gourié y la cota de suelo de planta baja de las edificaciones.*
- c) El cambio de cota se llevará a cabo en este punto con la ejecución de uno o varios escalones, según las necesidades de la actividad propuesta, sin que se sobrepase, en ningún caso, los 0,85 mts de altura con respecto a la plataforma situada a cota inferior.*
- d) La plataforma o área próxima a la edificación tendrá un tratamiento de plaza o terraza, pudiendo estar vinculada al inmueble, tanto en planta baja como bajo rasante, si las características tipológicas y/o de protección del edificio lo permiten.*
- e) La plataforma inferior, destinada a espacio libre público, tendrá tratamiento de parque, combinando áreas de estancia y zonas ajardinadas, con el tránsito peatonal y arbolado de gran porte.*
- f) No se establece un porcentaje mínimo de arbolado ni de zonas ajardinadas. La relación entre áreas pavimentadas/ajardinadas y el porcentaje de arbolado que se disponga deberá realzar los valores de los edificios y elementos protegidos del entorno.*
- g) No se permitirá el vallado entre parcelas, debiéndose mantener, en todo caso, el libre tránsito entre ellas.*

Parámetros volumétricos:



a) No se permite edificabilidad sobre rasantes, excepto en los casos que sea necesario ubicar elementos de acceso a la planta sótano, bien porque sea imposible el acceso desde la planta baja del local colindante por limitaciones en las características tipológicas y/o de protección o porque no exista vinculación con el inmueble.

b) Se permite, en la plataforma de plaza o terraza, la colocación de estructuras o instalaciones de carácter no permanente que sirvan para complementar la actividad que se desarrolla.

Se establece una altura máxima de 3 mts y la ocupación no superará el 10% de la superficie.

c) Bajo rasante se permite la ejecución de una planta sótano que podrá superar la dimensión de la terraza superior, fijando un máximo de 9 mts medidos desde la fachada de las edificaciones colindantes.

d) El acceso a la planta sótano podrá llevarse a cabo directamente desde la superficie con los elementos adecuados para ello o, desde la edificación si las características tipológicas y/o de protección de la misma lo permite.

e) El escalón que separa la plataforma de la plaza y la del espacio libre servirá para situar los elementos de ventilación de la planta sótano.

Parámetros de uso:

a) Comercial en la categoría de pequeño comercio y/o Recreativo-Ocio en la categoría de Consumo de Bebidas y Comidas tipo I. Se localizará en la plataforma más elevada, colindante con la edificación, permitiéndose también bajo rasante vinculado a la actividad superior. Este uso podrá estar o no vinculado con el uso en la planta baja de la edificación colindante.

b) Espacio Libre, en la plataforma inferior colindante con la calle Fco. Gourié.

c) Uso Alternativo. Espacio Libre

d) Uso autorizable. Ninguno

Parámetros compositivos:

a) Los volúmenes de acceso a la planta sótano se ejecutarán con materiales ligeros.

b) Las consideraciones relativas al cromatismo, de estos volúmenes, será las señaladas en el artículo correspondiente de las Ordenanzas Estéticas.

c) Se admitirán elementos no permanentes para la creación de sombra, tipo sombrillas, así como cortavientos de material transparente o vegetal con una altura igual o inferior a un metro y ochenta centímetros (1,8 m).

*Directrices de ejecución de las parcelas públicas.

No se establece un porcentaje mínimo de arbolado ni de zonas ajardinadas. La relación entre áreas pavimentadas/ajardinadas y el porcentaje de arbolado que se disponga deberá realzar los valores de los edificios y elementos protegidos del entorno.



El uso cualificado es Espacio Libre. No se permitirán usos complementarios, alternativos ni autorizables. Se permite, ocasionalmente, la instalación de estructuras no permanentes para actividades relacionadas con la cultura y el ocio”.

Esta regulación supone una modificación de uso con respecto al PEPRI-2001 que calificaba esta parcela como Espacio Libre/Aparcamiento (EL/AP).

En la Memoria de ordenación, apartado 6.4.2, se contiene la siguiente justificación con respecto a los ajustes y cambios llevados a cabo en las parcelas calificadas como Espacios Libres, EL/AP y EL/CO.

“En relación a los Espacios Libres, por primera vez se señalan como entornos con entidad propia, diferenciados de la red de vías peatonales, frente a la estructura conjunta que planteaba el PEPRI-2001, que no hacía distinción entre ambos tipos de espacio. En el proceso de definición de esta red de Espacios Libres, se han realizado una serie de ajustes que conviene considerar (ver plano 2.1 Modificaciones en las calificaciones de Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres, del Documento de Ordenación).

(.....) g) Parcelas en Francisco Gourié, entre los números 75 y 97. Estas parcelas conforman un vacío urbano que se puede convertir en una oportunidad de revitalización urbana para el ámbito en el que se encuentran, si se plantean como nuevos espacios conectores de actividad y de organización de usos con su entorno urbano. La necesidad de regenerar este ámbito y mantenerlo sin edificación, conservando el espacio libre que se proponía, supone dotar a las parcelas privadas de aprovechamiento lucrativo bajo rasante. En este sentido, el artículo 3.5.5 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del PGO, en su punto 3.h), establece que quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada las plantas bajo rasante, excepto las destinadas a uso Comercial y a uso Recreativo-ocio. Este ámbito está delimitado por el PEP-VT como EL/AP, calificación que también se recoge en otras parcelas del PGO. Por ello, se reflexiona sobre la dualidad EL/AP, y si ésta debe ser única o no, procediendo a calificar este ámbito como EL/CO. Por un lado, se conserva el espacio libre pretendido y por otro, se dota a estas parcelas privadas de aprovechamiento lucrativo. Desde el punto de vista de la gestión de este suelo, se propone la regulación bajo la figura de los complejos inmobiliarios urbanísticos. Ya desde el Texto Refundido de la Ley del Suelo, RDL 2/2008, (TRLR) en su artículo 17.4 relativo a la “formación de fincas y parcelas y relación entre ellas”, se presenta el complejo inmobiliario como figura que regula la superposición de uso privado y dominio público en una única parcela, en la rasante y el subsuelo o el vuelo. Si bien este TRLR está derogado, la redacción del citado artículo se recoge en el artículo 26 de la Ley de Suelo de 2015 (RDL 7/2015, de 30 de octubre), Texto Refundido del Suelo y Rehabilitación Urbana, bajo la denominación de “Formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios”. Este artículo da un paso más y añade el carácter de estos complejos inmobiliarios que serán urbanísticos, con el siguiente tenor: “Cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público se constituirá un complejo inmobiliario de carácter urbanístico en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. Tales fincas podrán



estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificados, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación”.

Por ello, se considera que el complejo inmobiliario urbanístico es la figura más apropiada para regular las relaciones entre una propiedad pública y una propiedad privada. En cuanto a la ordenación de este ámbito, se limita la banda privada a una franja de 7 metros, paralela a las fachadas de las edificaciones, para poder garantizar el cómputo de los espacios libres en el resto de la parcela, ya que debe poder inscribirse, para su consideración como tal, un círculo 12 metros de diámetro. Asimismo, se estima el uso comercial/recreativo-ocio, modificando la calificación EL/AP por EL/CO. Esta primera franja privada se escalonará respecto a la franja pública resolviendo la diferencia de cota entre la rasante de la calle Fco. Gourié y la cota de suelo de planta baja de las edificaciones existentes. Este salto de cota resolverá las necesidades de ventilación de la planta subsuelo. Y tendrá un tratamiento de plaza o terraza pudiendo estar vinculada al inmueble, tanto en planta baja como bajo rasante, sin que se puedan vallar, debiendo garantizarse el tránsito público por ellas. La superficie construida bajo rasante podrá superar la dimensión de la terraza superior, fijando un máximo de 9 metros medidos desde la fachada de la edificación, destinada a uso comercial/recreativo-ocio, mientras que la banda pública destinada a espacios libres será arbolada, con árboles de gran porte, combinando áreas de estancia con el tránsito peatonal. (...)

Para los EL/AP y EL/CO, se ha establecido una regulación que permite unas edificabilidades y alturas reducidas para la dimensión de estos Espacios Libres, al menos en relación a lo que el Plan General en vigor regula en otras parcelas calificadas como Espacio Libre. Esto se debe a la consideración de que nos encontramos en barrios con una estructura edificatoria muy consolidada y con valores a preservar y estos espacios libres constituyen vacíos o pausas de referencia en esta trama tan densa y frágil. Se han tenido en cuenta también, en el caso del EL/AP-01, las determinaciones contenidas en el PEPRI-2001”.

La normativa para parcelas calificadas como dotaciones, equipamientos y espacios libres se contiene en el Capítulo II.

En el artículo 2.3.2.b, en relación a los usos, se establecen las siguientes determinaciones generales: - No se establecen usos autorizables. - El uso Garaje Aparcamiento queda prohibido en todos los edificios en los que no estuviera instalado con anterioridad a la aprobación de este Plan Especial. - Se permite, ocasionalmente, la instalación en los Espacios Libres, de estructuras no permanentes para actividades relacionadas con la cultura y el ocio. - Se permite la instalación de terrazas para el consumo de comidas y bebidas, ligadas a los locales, con este uso permitido, de las edificaciones que conformen el Espacio Libre.

Finalmente hemos de señalar, como dato relevante, tal y como luego veremos, que en la redacción inicial del PEP, aprobado en junio de 2016, se mantenía la misma calificación que



en el anterior PEPRI (EL/AP) pero en el Estudio Económico Financiero se preveía la adquisición del suelo por el Ayuntamiento mediante su expropiación (en concreto, y con respecto a las parcelas sitas en los números 83 y 85 -que denomina parcela F-, el suelo a expropiar se fija en 282 m²). También se preveía la cuantificación económica del total de la superficie a expropiar (971 m²), que fija en 3.000 €/m² (2.913.000 euros).

TERCERO.- Expuesto lo anterior, y centrándonos ya en la cuestión objeto de debate, ya hemos visto que la parte recurrente divide su solicitud en dos partes, sobre la base del diferente trato que se da a la parcela.

En primer lugar, con respecto a la parte del solar al que se le atribuye un uso Comercial, considera que la regulación que se le da supone un agravio comparativo y discriminación con respecto al trato dispensado a los propietarios de los inmuebles de la zona, quienes se ven favorecidos no sólo por una edificabilidad notablemente superior a la que se le atribuye a su propiedad, sino también en cuanto a la limitación de usos a que puede destinarse.

Afirma que la Ordenanza VT del Plan Especial otorga a los edificios del entorno que tienen su fachada hacia la calle Francisco Gourié una altura entre 5 y 7 plantas de altura sobre rasante, y mayor aún a los que se encuentran al otro lado de la misma calle.

Y en cuanto a los usos, sólo se permite el Comercial o Recreativo-Ocio, mientras que otros tienen uso residencial. Lo que le lleva a afirmar que existe una vinculación singular, y al no haberse previsto en el planeamiento la correspondiente equidistribución, debió ser indemnizado por el Ayuntamiento, por lo que el Plan Especial resulta nulo al no contener previsión indemnizatoria de ningún tipo.

Añade que el plan determina un aprovechamiento urbanístico irrisorio para su parcela, obligándole a asumir el esponjamiento urbanístico de la zona, a costa de su patrimonio y sin ningún tipo de compensación.

Y con respecto a la parte de la parcela destinada a espacio libre, considera igualmente que el Plan es nulo, al no prever el impacto económico ni disponer de partida presupuestaria con la que afrontar dicho gasto, o bien la correspondiente previsión económica para la obtención del inmueble si lo que pretendía el Ayuntamiento era la expropiación.

Como recuerda la STS de 26 de marzo de 2013 (Rec. 3142/2010) "Es norma general, que preside el derecho urbanístico, la que establece que la ordenación del uso de los terrenos y construcciones por los Planes de Urbanismo no confiere derecho a los propietarios a exigir indemnización por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística. (...)". Si bien esta regla tiene, entre sus excepciones, la prevista para las vinculaciones singulares, a las cuales se refiere, actualmente, el art. 48.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana con el siguiente tenor:

"Dan lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de los siguientes supuestos: b) Las vinculaciones y limitaciones singulares que excedan de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones y edificaciones, o lleven consigo una restricción de la edificabilidad o el uso que no sea susceptible de distribución equitativa".



Pues bien, en el presente caso, tal y como explicaremos, la regulación que el planeamiento prevé para la parcela propiedad del recurrente traspasa los límites que deben presidir la potestad de planeamiento; en concreto, el principio de equidistribución de beneficios y cargas; implica un sacrificio singular para el propietario en beneficio del interés general, sin contraprestación alguna. Incluso podemos afirmar que estamos, de facto, ante una expropiación, debido a la confusa división y regulación de usos de la parcela, destinando una parte como espacio libre público, y otra, al uso comercial con ciertos límites, pero sin concretar la superficie que debe corresponder a una y otra zona, lo cual resulta relevante a los efectos de poder determinar la cantidad que en concepto indemnizatorio debería corresponder al propietario.

No compartimos la afirmación que hace la parte recurrente de que la vinculación singular venga dada por la restricción de la edificabilidad con respecto a los edificios del entorno, sino ante una restricción en cuanto al uso que se atribuye a la parcela. Y es que para verificar si en el presente caso existe o no dicha vinculación singular no se puede acudir, como pretende la parte actora, a la comparación de la edificabilidad reconocida a los edificios del entorno, ya que el solar de su propiedad no guarda homogeneidad ninguna con su entorno (salvo el resto de los solares incluidos en la misma ficha), ni por su ordenación urbanística, ni tampoco por su calificación urbanística ni por los usos y aprovechamientos que alberga. Por el contrario, esa comparación, de hacerse, tendría que serlo con otros inmuebles de similares características: espacios libres. En efecto, en virtud del principio de igualdad el planeamiento urbanístico debe dispensar un mismo trato a los terrenos y/o edificios que estén en la misma situación. Si la realidad física y/o jurídica es diferente el trato desigual está justificado, es conforme a derecho.

Como dice la sentencia del TS de 10 de octubre de 2011 (rec 3212/2008) “Lo relevante es si las determinaciones que se aplican a uno o varios terrenos son distintas a las de su entorno o a los terrenos de su misma clasificación o calificación”.

La parcela en cuestión tiene una superficie de 157 m² (según informe pericial). El anterior PEP calificaba esta parcela como Espacio Libre/Aparcamiento (EL/AP); y destinaba la totalidad de la parcela a uso privativo de aparcamiento (parcela que, además, se encuentra vallada en todo su perímetro).

Sin embargo, el PEP impugnado no solo modifica su uso, pasando a Espacio Libre/Comercial (omitiendo cualquier estudio sobre el aprovechamiento económico que tal cambio de uso pudiera comportar para su propietario), sino que, además, como ya dijimos, supone de facto una “expropiación” del solar sin contraprestación, ya que, tal y como se recoge en la Ficha, la parcela se divide en dos partes (plataformas). La plataforma próxima a la edificación tiene el tratamiento de plaza o terraza, mientras que la plataforma inferior se destina a espacio libre público, tendrá tratamiento de parque, combinando áreas de estancia y zonas ajardinadas, con el tránsito peatonal y arbolado de gran porte; y no se permite el vallado entre parcelas, debiéndose mantener el libre tránsito entre las parcelas. En definitiva, se destina el espacio a una finalidad pública.



Si bien en la parte destinada a plaza o terraza -plataforma superior- se permite la colación de estructuras o instalaciones de carácter no permanente, para poder destinarla a uso comercial en la categoría de Pequeño Comercio y/o Recreativo en la categoría de Consumo de Bebidas tipo I, lo cierto es que se restringe o limita su uso, con respecto al que venía destinado (aparcamiento en toda su extensión); desconociéndose (porque la Ficha nada dice al respecto) qué superficie en concreto de la parcela es la que puede ocupar esa instalación (solo se dice que no podrá superar el 10%, pero de una superficie indeterminada). Y del plano que incorpora la ficha se desprende que más de la mitad de la parcela se destina a espacio libre público, se pone al servicio de la colectividad, sin compensación alguna.

Es más, que existe una vinculación singular lo pone de manifiesto la diferente ordenación contenida en el documento de aprobación inicial, que mantenía la misma calificación anterior del solar como EL/AP y la adquisición de las parcelas de titularidad particular mediante su expropiación; siendo eliminado en la aprobación definitiva.

Por todo ello, al no ser posible una equidistribución de beneficios y cargas, ya que estamos ante suelo urbano consolidado, es evidente que el propietario tiene derecho a una indemnización. Sin embargo, no es posible, tal y como solicita la parte actora, que se indemnice por una vinculación singular (que en este caso sería por pérdida de uso) una parte de la parcela y la otra por expropiación, dejando para ejecución de la sentencia la fijación de la cuantía, cuando no se concreta en el PEP qué superficie es la que correspondería a una y otra parte de la parcela.

Por todo ello, lo que procede es declarar nula la concreta regulación que el Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana establece para dicha parcela; pero sin más, ya que es potestad discrecional del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria la ordenación urbanística, en el sentido de optar bien por la expropiación total de la parcela, o bien, en caso de mantener la actual regulación, prever la correspondiente indemnización por vinculación singular pero especificando la superficie destinada a zona comercial y la destinada a espacio libre público.

CUARTO.- En cuanto a las costas, el artículo 139.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa dispone que en primera o única instancia, el órgano jurisdiccional, al dictar sentencia o al resolver por auto los recursos o incidentes que ante el mismo se promovieren, impondrá las costas a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que aprecie y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho. En los supuestos de estimación o desestimación parcial de las pretensiones, cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad, salvo que el órgano jurisdiccional, razonándolo debidamente, las imponga a una de ellas por haber sostenido su acción o interpuesto el recurso con mala fe o temeridad.

En el presente caso, pese a la estimación parcial de la demanda, procede condenar al pago de las costas a la Administración demandada, puesto que la satisfacción total no ha sido posible por los motivos ya indicados, achacables a la Administración demandada.

En nombre de Su Majestad El Rey y por la autoridad que nos confiere El Pueblo Español,



FALLO

Estimamos parcialmente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representación procesal de [REDACTED], anulando el Plan Especial de Protección Vegeta Triana, aprobado por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria adoptado en sesión celebrada el 5-06-2018 (BOC 10-08-2018 y BOP 15-08-2018) en el extremo relativo a la ordenación del solar sito en la Calle Francisco Gourié nº 83. Con expresa imposición de las costas procesales a la parte demandada.

Notifíquese esta Resolución Judicial conforme dispone el artículo 248 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, expresando que contra la misma solo cabe interponer recurso de casación ante la Sala correspondiente, única y exclusivamente, en el caso de que concurra algún supuesto de interés casacional objetivo y con los requisitos legales establecidos, todo ello de conformidad con los artículos 86 y siguientes de la Ley de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa en redacción dada por Ley Orgánica 7/2015 de 21 de Julio.

Dicho recurso habrá de prepararse ante esta Sala del Tribunal Superior de Justicia de Canarias en el plazo de treinta días siguientes a la notificación de esta Sentencia, debiendo el escrito de preparación cumplir, en cuanto a su redacción, los requisitos del artículo 89.2 de la LJCA, cuyo incumplimiento determinará que no se tenga por preparado. Y con traslado, caso de entenderse bien preparado, al Tribunal de casación a quien corresponderá apreciar si, efectivamente, el asunto presenta interés casacional objetivo.

Así por esta nuestra Sentencia lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

Publicación: leída y publicada ha sido la anterior sentencia, estando la Sala celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha, de lo que, como Letrada de la Administración de Justicia, certifico

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.





La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



Defendiendo

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
MARÍA MERCEDES MARTÍN OLIVERA - Ponente	20/12/2024 - 10:18:33
ÓSCAR BOSCH BENÍTEZ - Deliberador	20/12/2024 - 10:29:44
MARÍA DEL CARMEN MONTE BLANCO - Deliberador	20/12/2024 - 11:46:22
LUCÍA DEBORAH PADILLA RAMOS - Deliberador	23/12/2024 - 14:00:21
En la dirección https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos puede ser comprobada la autenticidad de esta copia mediante el número de documento electrónico siguiente: A05003250-358df75e31bdee85901678214711734962718565	
El presente documento ha sido descargado el 23/12/2024 14:05:18	