

---

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN**  
**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA**  
**Recurso nº 428/2008. Sentencia nº 582 (28-09-2011)**

---

**TEMA: PLANEAMIENTO**

PLAN PARCIAL SUZ 38/1. PLAN ESPECIAL QUINTA JULIETA.

Anulación algunas prescripciones acuerdo anulación definitiva.

Validez del resto del planeamiento.

---

**Ilmos. Sres.**

**PRESIDENTE**

D. Jesús María Arias Juana (*Ponente*)

**MAGISTRADOS**

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

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

En Zaragoza, a veintiocho de septiembre de dos mil once.

En nombre de S.M. el Rey.

VISTO, por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN (Sección Primera), el recurso contencioso-administrativo número 428 de 2008, seguido entre partes; como demandantes la compañía mercantil E.I.,S.A. y la JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD CONJUNTA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUZ 38/1 Y DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "QUINTA JULIETA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA -esta última por sucesión procesal de LA JUNTA GESTORA DEL SECTOR SUZ (D)-, representadas por la Procuradora de los Tribunales Dña. I.V.P. y asistidas por el Letrado D. J.L.C.M.; y como demandada el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora de los Tribunales Dña. N.C.A. y asistido por el Letrado D. C.N.C. Es objeto de impugnación el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 30 de mayo de 2008, por el que se aprobó, con carácter definitivo, el Plan Parcial del Sector SUZ 38/1 y Plan Especial de Reforma Interior "Quinta Julieta", con determinadas rectificaciones.

**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 29 de julio de 2008, interpuso recurso contencioso administrativo contra el acuerdo citado en el encabezamiento de esta Sentencia.

**SEGUNDO.-** Previa la admisión a trámite del recurso 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 acuerde anular el acuerdo impugnado del Pleno Municipal de 30 de mayo de 2008 en los siguientes aspectos:

«- Ejecución a cargo del Sector 38/1 de la conducción enterrada del Barranco de la Muerte desde el punto donde termina la obra del Sector SUZ 88/1 bajo el antiguo trazado del Canal Imperial hasta su conexión con la infraestructura existente en el paso bajo el vial de conexión entre el Tercer y el Cuarto Cinturón, únicamente, en el tramo entre el antiguo y el nuevo trazado del Canal (límite noroeste del ámbito).

- Condición que obliga a que "los apoyos de la red eléctrica aérea a subterránea se situarán fuera del ámbito del Sector al otro lado de las infraestructuras que lo delimitan".

- Cuantificación del aval del 6 % previsto en el artículo 99.1.e) del

Reglamento LUA por lo que se refiere a la inclusión en su cálculo del impuesto sobre el Valor Añadido, pasando, en consecuencia, de 540.570,54 (6 % de 9.009.509,00 € = 540.570,54 €) a 466.009,08 € (6 % de 7.766.818 € = 466.009,08).

- La prescripción del siguiente tenor: “En cuanto a la conveniencia de fijar un período de garantía superior al ordinario para asumir posibles desperfectos en las obras de urbanización que puedan surgir a consecuencia del asiento de las dolinas existentes, se remite esta decisión al Proyecto de Urbanización a tramitar en ese ámbito, indicando que si resultase necesario se requeriría en ese momento la constitución de una Entidad de Conservación”.

La condición que establece: “En cuanto a la propuesta planteada en el Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, de carácter no vinculante, de realizar una prospección arqueológica sistemática, se remite esta cuestión al Proyecto de Urbanización a tramitar en ese ámbito en el que se valorará la conveniencia de atender a lo informado por este órgano”.

Y, finalmente, la prescripción que obliga a determinar “el régimen concreto que corresponde a la vivienda protegida que procede del ámbito de Quinta Julieta teniendo en cuenta la legislación vigente en ese momento que distinguía dentro de las viviendas de protección pública las de precio máximo, precio básico y régimen especial. En función del tipo de vivienda protegida que se concrete en el acuerdo plenario, se deberán rectificar todas las determinaciones del proyecto relativas a la tipología de la vivienda protegida en el área de Quinta Julieta y al cálculo del aprovechamiento medio de este Sector”».

**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 inadmita y, en su caso, se desestime el recurso interpuesto.

**CUARTO.-** Recibido el juicio a prueba, con el resultado que es de ver en Autos, y tras el trámite de conclusiones, se celebró la votación y fallo el día señalado, 22 de septiembre de 2011.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Se impugna en el presente proceso por la parte actora el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 30 de mayo de 2008, por el que se aprobó, con carácter definitivo, el Plan Parcial del Sector SUZ 38/1 y Plan Especial de Reforma Interior “Quinta Julieta”, según proyecto visado en fecha 19 de mayo de 2008, con las rectificaciones derivadas de los informes emitidos por el Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística de 26 de mayo de 2008 y Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano de 21 de mayo de 2008, disponiendo que debía aportarse por la Junta Gestora del SUZ 38/1 la documentación necesaria para introducir esas rectificaciones en el proyecto aprobado junto con los avales preceptivos, y que quedaba condicionada la eficacia del Acuerdo al momento en que por la Corporación se mostrase la conformidad a esa documentación; disponiéndose, así mismo, en dicho Acuerdo -apartado sexto- que “se remite al proyecto de urbanización de este ámbito la valoración de la conveniencia de fijar un período de garantía superior al ordinario para asumir los posibles desperfectos en las obras de urbanización que puedan surgir a consecuencia del asiento de las dolinas existentes, indicando que si resultase necesario se requeriría en ese momento la constitución de una Entidad de Conservación. Igualmente se remite a la tramitación del proyecto de urbanización la propuesta planteada en el informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, de carácter no vinculante, de realizar una prospección arqueológica sistemática, valorándose en ese momento la conveniencia de atender a lo informado por este órgano”.

Dicho Acuerdo es cuestionado por las recurrentes en su demanda únicamente en los concretos aspectos que anteriormente han quedado relacionados, instando, por tanto, la anulación de aquel en lo que a esos aspectos se refiere y que requieren un examen individualizado de cada uno de ellos; si bien con excepción del que hace referencia a la realización de una prospección arqueológica sistemática, al desistirse

expresamente en el escrito de conclusiones de la petición que al respecto se había formulado.

Debiendo, no obstante, ponerse de manifiesto con carácter previo, en relación a la falta de capacidad procesal que alega la representación de la Administración demandada en su contestación respecto de la Junta Gestora del Sector SUZ (D), y consiguiente pretensión de inadmisión del recurso en lo que a ella se refiere, que la misma no puede prosperar toda vez que con el escrito de interposición del recurso se adjuntó la correspondiente escritura de poder a favor de Procuradores a la que se halla unida certificación de Secretario de la Junta haciendo constar el acuerdo de su Asamblea General para la interposición del recurso contencioso administrativo contra el referido Acuerdo municipal. Siendo de significar, igualmente, que la Junta de Compensación que por sucesión procesal -aprobada por Auto de 16 de febrero de 2009- ha venido a sustituir a aquella en su posición, también aportó al personarse los oportunos acuerdos a tal fin.

**SEGUNDO.-** En primer lugar, cuestionan las recurrentes la obligación que resulta del Acuerdo recurrido de ejecución a cargo del Sector 38/1 de la conducción enterrada del Barranco de la Muerte desde el punto donde termina la obra del Sector SUZ 88/1 bajo el antiguo trazado del Canal Imperial hasta su conexión con la infraestructura existente en el paso bajo el vial de conexión entre el Tercer y el Cuarto Cinturón, si bien únicamente, en el tramo entre el antiguo y el nuevo trazado del Canal (límite noroeste del ámbito), y que en el plano que se adjunta a la demanda como documento número 1 es el que queda comprendido entre las letras "g" y "h". No se cuestiona, por tanto, la referida obligación en el tramo restante -el comprendido entre las letras "h" e "i".

Basan, en esencia, su pretensión de anulación de tal prescripción en que con esta concreta prescripción se le impone una carga de sistema general sin cobertura legal alguna, al no tener amparo en el artículo 18 de la Ley Urbanística de Aragón, en la redacción dada por la Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, y que rompe el principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos garantizado por el artículo 9 de la Constitución, cuando la zona de sistema general enclavada entre el antiguo y nuevo trazado del canal, en la que se ubica el tramo aquí en cuestión, fue objeto de reestructuración, acondicionamiento y urbanización por parte de las Administraciones Públicas, entre ellas el Ayuntamiento, con motivo de la Expo Zaragoza 2008.

La obligación de ejecutar el concreto tramo en cuestión se introdujo en el Acuerdo impugnado como una de las rectificaciones que habían de introducirse derivadas del informe emitido por el Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano que se asumía -folios 495 a 497 del expediente-. El proyecto inicial únicamente contemplaba la ejecución del barranco en el tramo contiguo al lindero norte del sector -el comprendido entre las letras "h" e "i".

Pues, bien, al respecto, es, en efecto, especialmente significativo, como señala la parte actora, lo expuesto en la Memoria del Plan Parcial sobre el particular:

«La solución de saneamiento y drenaje para el sector tiene que plantearse en función de los elementos externos al mismo, y que forman parte del sistema general de saneamiento en la ciudad. Estos elementos son:

-El colector recientemente construido en Ronda Hispanidad, en sentido hacia el río Ebro, que en el tramo adyacente al sector es una tubería de 1.200 mm de diámetro.

-Canalización del "barranco de la Muerte", en forma de gran cuneta, realizada desde la rotonda de acceso al barrio de la Paz, en el lado derecho de la Ronda Hispanidad, considerado el sentido hacia el río Ebro.

El colector de Ronda Hispanidad, y en el tramo que se relaciona con el sector, tiene una capacidad limitada, correspondiente a una tubería de 1.200 mm, que desde luego no puede recoger los caudales de lluvia, generados por aguaceros de cierta importancia, en las superficies urbanizables previstas en el Plan General y que afectan a dicho colector. En consecuencia, el aprovechamiento del colector exige la retención y laminación de los caudales de lluvia y su vertido controlado en el tiempo, de manera que no coincida con el máximo caudal circulante en el colector.

El Barranco de la Muerte es el elemento de drenaje natural de una cuenca de aproximadamente 6,5 km<sup>2</sup>, en la que se incluyen los terrenos del sector. En las obras de la Ronda Hispanidad y en el tramo que es afectado por este barranco, la canalización mencionada y ejecutada por el Ministerio de Fomento permite el desagüe de 11 m<sup>3</sup>/s, caudal justificado en el anejo de hidrología y drenaje del proyecto.

Es de señalar, a este respecto, la ejecución ya efectuada por el Ministerio de Fomento, con motivo de las obras del Cuarto Cinturón, del estudio y solución del desagüe del Barranco de la Muerte (indicado en las condiciones de desarrollo del sector SUZ (D) 38/1 por el Plan General) entre la Ronda de la Hispanidad, a la salida del acueducto del Canal, hasta el corredor verde del escurredero de la media legua, después de pasar por el vértice norte de dicho sector y continuar por el túnel de comunicación con el sector SUZ 38/4. (...)

El Plan Parcial incorpora la previsión de ejecución de la conducción enterrada de las aguas del Barranco de la Muerte desde el límite noroeste del sector hasta su conexión con la infraestructura existente en el paso bajo el vial de conexión del Tercer con el Cuarto Cinturón. Este elemento se dimensionará de forma que no suponga una disminución de la capacidad disponible, tanto aguas abajo como aguas arriba. No se incorpora la ejecución de la conducción enterrada entre los límites del sector 88/1 y del sector 88/3-1 por tratarse de un Sistema de Espacios Libres municipal, recientemente urbanizado, en una actuación conjunta Ayuntamiento-CHE en el que se ha obviado tal obra a pesar de las numerosas comunicaciones y avisos al respecto, efectuadas incluso por la Comisión de Seguimiento de Expo Agua».

Con la prescripción impuesta en el Acuerdo impugnado se extiende, pues, la obligación de ejecución de la conducción enterrada del barranco a un tramo que no linda con el sector, sino que se ubica entre éste y el Sector SUZ 88/1 -que también asumió tal obligación en el tramo lindante con su ámbito-, dentro del sistema general de espacios libres existente entre ambos sectores. Pues bien, la extensión de tal obligación al referido tramo se ha de concluir que, efectivamente, excede de las obligaciones que, en relación a los sistemas generales, se impone a los propietarios del suelo urbanizable en el artículo 18 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en la redacción dada por la citada Ley 1/2008 -de aplicación al caso-, al que se remite su artículo 29. Toda vez que dicho artículo impone la obligación de ceder gratuitamente al Municipio los terrenos destinados a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma y de costear y, en su caso, ejecutar “las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales; incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos”. Quedan, por tanto, excluidas las obras de urbanización correspondientes a los sistemas generales, y así lo ha venido declarando reiteradamente el Tribunal Supremo en aplicación del artículo 18 de Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones; en tal sentido, la Sentencia de 18 de septiembre de 2009, con cita de la de 5 de marzo de 2007, declara que «no parece coherente una interpretación que incremente los deberes de urbanización incluyendo en ellos la realización de las obras requeridas para los sistemas generales; conclusión, ésta, que no se ve desvirtuada por la circunstancia de que el número 2 del artículo 18 incluya entre los deberes de los propietarios de suelo urbanizable el referido a la cesión obligatoria y gratuita del suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al ámbito correspondiente, pues esa gratuidad lo es para la Administración, pero en sí misma, o sin el complemento que le presten otras previsiones sobre el cálculo del aprovechamiento del ámbito, no comporta necesariamente que los propietarios no hayan de percibir el aprovechamiento urbanístico de ese suelo cedido en otro distinto». Concluyendo el Alto Tribunal que «la interpretación de la Ley 6/1998, por tanto, en orden a fijar el alcance del deber de urbanizar que corresponde a los propietarios de suelo urbanizable, se resume en que no se impone como condición básica del ejercicio del derecho de propiedad que tales propietarios hayan de costear o ejecutar la urbanización de los sistemas generales con carácter general, más allá de aquello a lo que expresamente se refiere el número 3 de su artículo 18 “costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o

refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere" según las condiciones del planeamiento general».

Por otro lado, no deja de tener razón la recurrente cuando viene a sostener la falta de justificación de la obligación que ahora se le pretende imponer cuando el sistema general en el que se ubica fue recientemente urbanizado con ocasión de la Exposición Internacional de Zaragoza 2008, al amparo del Convenio de Colaboración suscrito con fecha 3 de octubre entre el Ministerio de Medio Ambiente y el Ayuntamiento de Zaragoza.

Por todo lo cual debe ser anulado el Acuerdo impugnado en el aspecto examinado.

**TERCERO.-** En segundo lugar, muestran las recurrentes su disconformidad con la prescripción impuesta en el acuerdo impugnado, al asumir el citado informe del Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano, de situar fuera del sector los apoyos de la red eléctrica aérea a subterránea.

La pretensión que al respecto se ejercita ha de ser igualmente estimada y ello al considerar que la prescripción impuesta carece de toda justificación. Y es que, en efecto, pudiendo ubicarse los referidos apoyos dentro del sector, como así fue proyectado, no se encuentra explicación para instalarlos fuera; no habiéndose dado razón alguna por la Administración por la que se hiciera necesario, o cuando menos conveniente, sacarlos fuera de su ámbito, con las consecuencias que de ello se derivarían en orden a su gestión, que podría verse dificultada de modo innecesario, especialmente ante la eventualidad de tener que tramitarse un expediente expropiatorio con los titulares de los suelos exteriores al ámbito en donde habrían de ser instalados tales apoyos.

**CUARTO.-** Por lo que se refiere a la cuantificación del aval del 6 % previsto en el artículo 99.1.e) del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, cuestionan las recurrentes la inclusión en su cálculo del Impuesto sobre el Valor Añadido, dada la posibilidad que tiene el Ayuntamiento de deducírselo o compensarlo cuando, como es el caso, se trata de la ejecución de obras de urbanización mediante una actuación sistemática, a lo que añaden que el propio Ayuntamiento ha venido excluyendo el IVA en Planes Parciales y Especiales aprobados con anterioridad, sin que ahora se justifique el cambio de criterio.

Tal pretensión también ha de prosperar toda vez que el referido artículo 99.1.e), toma en consideración, al fijar -en el referido porcentaje del 6 %- el importe de la garantía que ha de prestarse para el cumplimiento de los compromisos contraídos por el promotor, "el coste de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial"; y tal coste parece razonable entender, con las recurrentes, que es el gasto real presupuestado de las obras y servicios, en el que no ha de quedar incluido el impuesto en cuestión dada la posibilidad de deducción o compensación, por lo que, en definitiva, no supondrá un incremento sobre el coste total.

Tal solución, por otro lado, tiene su apoyo normativo en la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, cuyo artículo 83.1, relativo a la garantía definitiva que han de constituir los adjudicatarios en las licitaciones de los contratos que celebren las Administraciones Públicas, la fija un 5 por ciento del importe de adjudicación, "excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido"; disponiendo su artículo 76 que "a todos los efectos previstos en esta Ley, el valor estimado de los contratos vendrá determinado por el importe total, sin incluir el impuesto sobre el Valor Añadido, pagadero según las estimaciones del órgano de contratación".

El propio Ayuntamiento, como alegan la recurrentes y no se ha negado de contrario, en otras actuaciones anteriores ha excluido el reiterado impuesto en el cálculo de la garantía -y así se acredita, además, por la actora con la documental aportada en período probatorio-.

Consecuentemente, dado que el costo de la implantación que los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, según resulta del estudio económico financiero, se estima en la cantidad total de 7.766.818 euros -con gastos generales y beneficio industrial, cuya inclusión no cuestiona la recurrente-, la cuantificación del 6 % de la garantía se ha de efectuar sobre aquella cantidad, resultando un importe de 466.009,08 euros.

**QUINTO.-** Por lo que respecta a la prescripción impuesta en el apartado sexto del Acuerdo impugnado, por la que se remite al Proyecto de Urbanización a tramitar en ese ámbito la decisión sobre la conveniencia de fijar un período de garantía superior al ordinario, para asumir posibles desperfectos en las obras de urbanización, que puedan surgir a consecuencia del asiento de las dolinas existentes, lo primero que ha de ponerse de manifiesto es que, como así ha quedado acreditado en período probatorio, por el Ayuntamiento demandado se aprobó con carácter definitivo, el 9 de diciembre de 2008, el Proyecto de Urbanización del ámbito en cuestión, acordándose expresamente que "el plazo de garantía de los suelos de cesión (espacios libres, zonas verdes y viario), constará de dos tramos: uno de carácter general de dos años y un segundo, más amplio, que responda a posibles desperfectos en la urbanización derivados del asiento de las dolinas existentes siendo como máximo el mínimo de los siguientes valores: a) OCHO (8) años a contar desde la recepción de las obras de urbanización; b) DOS (2) años a contar desde la ejecución del 80 % de la edificación prevista en el sector".

No se contiene, pues; en este proyecto, decisión alguna que haga referencia a la constitución de una Entidad de Conservación al amparo de la prescripción impugnada en el Acuerdo recurrido. Siendo ello así, la concreta impugnación sobre este particular ha devino carente de objeto -al igual que la que hacía referencia a la realización de una prospección arqueológica sistemática, de la que, como ya se ha dicho, se desistió por la parte actora en su escrito de conclusiones-. Y es que, los motivos con base a los cuales se venía a sostener la nulidad de tal prescripción se centran en la improcedencia de imponer obligaciones de conservación superiores a las ordinarias y de la remisión efectuada al respecto a un instrumento carente de naturaleza normativa; apoyándose, en gran parte, en el propio informe del Servicio Jurídico en el que se ponían de manifiesto las objeciones que al respecto se apreciaban -en el que se hace constar que si bien el artículo 68 del Reglamento de Gestión Urbanística posibilita la imposición por un instrumento de planeamiento de la obligación de conservación de las obras de urbanización, debiendo en tal caso integrarse los propietarios en una Entidad de Conservación, la regla general es la conservación por la Administración actuante, una vez que se haya, efectuado la cesión de aquéllas, exigiendo la jurisprudencia que las excepciones a esta regla sean limitadas; y que también debía tenerse en cuenta que el objeto que tendría no encajaría con la finalidad que a las entidades de conservación atribuye la legislación que se cita-.

El Plan impugnado no impone tal obligación de conservación, recogiendo sólo la referida remisión al Proyecto de Urbanización relativa a la constitución de una Entidad de Conservación, sobre la que -se insiste- en éste nada se acuerda.

Cuestión distinta, como acertadamente señala el representante municipal, a la obligación de conservación y mantenimiento de la urbanización, es la relativa al establecimiento de un período de garantía para el supuesto de que se produjesen daños o desperfectos por una inadecuada o deficiente ejecución o, como apunta el Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano (folios 486 y 497), en relación a posibles desperfectos debidos a hundimientos kársticos, para el "caso de que se produzcan asientos por una deficiente solución". Sobre tal particular sí se le ha de dar la razón a la citada representación en el sentido de que el Plan impugnado no llega a establecer nada al respecto, puesto que remite al Proyecto de Urbanización "la valoración" de la conveniencia de fijar un período de garantía superior al ordinario; lo que viene a tener su amparo en el artículo 218 de la citada Ley 30/2007; de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, en cuanto previene que el plazo de garantía se ha de establecer "atendiendo a la naturaleza y complejidad de la obra" -sin que pueda ser inferior a un año salvo casos especiales-. Ningún obstáculo se aprecia para que la valoración y decisión al respecto se adopte en el Proyecto de Urbanización,

pues el citado artículo 68 del Reglamento de Gestión no se refiere al periodo de garantía, sino -se reitera- a la conservación y mantenimiento de la urbanización -también el artículo 99.1.c) del citado Decreto 52/2002 que invocan las recurrentes se refiere a “conservación de la urbanización”. Y dado que no es objeto de impugnación del presente recurso el referido Proyecto de Urbanización, aprobado por el Acuerdo de 9 de diciembre de 2008, no cabe entrar a enjuiciar la decisión que sobre el plazo de garantía se estableció en él, máxime cuando se desconoce la valoración que llegó a realizarse en la toma de tal decisión y los informes que pudieron tenerse en cuenta al efectuarla. Por todo lo cual, este motivo impugnatorio no puede prosperar.

**SEXTO.-** Finalmente, pretenden las recurrentes la anulación de la prescripción que obliga a determinar el régimen concreto que corresponde a la vivienda protegida que procede del ámbito de Quinta Julieta, y, en consecuencia, el mantenimiento de la redacción dada al artículo 5.1.2.apartado 4, de las Normas Urbanísticas del Plan -a cuyo tenor “La tipología de la vivienda protegida correspondiente al ámbito del PERI “Quinta Julieta” se determinará de acuerdo con el propio convenio y la legislación sectorial de aplicación”-.

Admitiendo, como sostiene el representante de la Administración, que, pese a lo alegado por las actoras, no se establece en el acuerdo impugnado la imposición de la clase de vivienda protegida que habrá de ser instalada -al no llegar a recogerse el informe del Gerente que entendía que era el de viviendas de precio máximo, equivalente a la vivienda protegida de régimen general-, lo que sí obliga es a determinar el régimen concreto de la vivienda protegida de dicho ámbito, y ello, en esencia, según resulta del informe jurídico al que se refiere dicho acuerdo, porque los Planes Parciales y Especiales han de contener el aprovechamiento medio de cada sector, para cuyo cálculo se ha de partir del aprovechamiento objetivo homogeneizado del ámbito con base en los distintos coeficientes que para cada clase de vivienda establece el PGOU de Zaragoza, y por la incidencia en el posterior reparto de beneficios y cargas en función de los distintos aprovechamientos de los dos sectores incluidos en la unidad de ejecución, sin que pueda aplicarse la regla contenida en el artículo 3.3.2.5 de las Normas Urbanísticas del PGOU, al incluirse los terrenos de Quinta Julieta en una unidad de ejecución superior a su propio ámbito, que exige que todas las viviendas de protección pública tengan el mismo tratamiento en cuanto a coeficientes de homogeneización.

Ha de partirse, efectivamente, de la particularidad que en el presente caso supone el instrumento de planeamiento impugnado, que incluye en una misma unidad de ejecución el Sector del Suelo Urbanizable Delimitado 38/1 y el Área de Suelo Urbano No Consolidado “Quinta Julieta”, que se encuentra enclavada en aquél. Ahora bien, pese a ello, como alegan las recurrentes en su demanda, los derechos al aprovechamiento urbanístico son independientes en cada subámbito lo que hace que la concreta tipología que finalmente se establezca en el ámbito de Quinta Julieta no tenga la incidencia a la que alude el Servicio Jurídico. Y es que, como se reconoce por éste en su informe la aplicación de los coeficientes a las viviendas de protección pública en dicho ámbito “no altera los derechos de los propietarios, que mantienen los que les fueron reconocidos en el convenio urbanístico suscrito (115 viviendas y 24.913 m<sup>2</sup> de edificabilidad total de los que el 10 % corresponde al Ayuntamiento de Zaragoza), siendo esa la adjudicación que deberá llevarse a cabo en su favor en el proyecto de reparcelación familiar”. No se aprecia, pues, razón, como sostienen las actoras, para inaplicar el artículo 3.3.2.5 de las Normas Urbanísticas del PGOU que fija el coeficiente 1 para las viviendas protegidas en ámbitos de planeamiento recogido, como es el caso -dispone tal precepto que “para calcular el aprovechamiento medio en las Suelo Urbano No Consolidado calificadas como PR se considerará que a todos los usos ordenados, incluidas las viviendas sujetas a regímenes de protección pública, les corresponde coeficiente de homogeneización igual a 1’00 salvo que en el planeamiento recogido se determinen coeficientes diferentes”.

A lo que se añade que, como también alegan las recurrentes, la equidistribución física de las fincas de uno y otro sector es independiente, teniendo cada ámbito un aprovechamiento específico, y el reparto de cargas tampoco requiere

el establecimiento de coeficientes, como así resulta de la Base Tercera de Actuación de la Junta de Compensación, del siguiente tenor:

*“1. Los derechos y obligaciones de los propietarios de uno y otro Sector se determinarán en todo caso, teniendo en cuenta la distinta clasificación y aprovechamiento urbanísticos de los suelos comprendidos en sus respectivos ámbitos; suelo urbanizable delimitado del “Sector SUZ (D) 38/1”, “con el provechamiento medio de esta clase y categoría de suelo, y suelo urbano no consolidado del Sector Quinta Julieta”, con el aprovechamiento medio correspondiente al planeamiento recogido y al Convenio suscrito para el mismo.*

*2. A efectos de reparto de gastos se tendrán en cuenta las siguientes reglas:*

*a) Los gastos por indemnización de bienes ajenos, incluida la extinción de servidumbres y de arrendamientos cuando deban ser indemnizados con cargo al Proyecto, serán soportados por los propietarios del Sector del que procedan. Igualmente, cada Sector asumirá, en su caso, las cargas de urbanización relativas a los sistemas generales asignados al mismo.*

*b) Los gastos relativos a la redacción del Plan Parcial-Plan Especial y del Proyecto de Urbanización conjunto corresponderán a los propietarios del Sector SUZ (D) 38/1 en compensación a los gastos ya soportados por tales conceptos por los propietarios del Sector Quinta Julieta.*

*e) Los costes de urbanización de la unidad de ejecución conjunta corresponderán en un 89 % al Sector SUZ (D) 38/1 y en un 11 % al Sector del P.E.R.I. de Quinta Julieta, resultado de ponderar la superficie de uno y otro con los aprovechamientos urbanísticos”.*

Todo lo cual determina que deba igualmente anularse la prescripción en cuestión y, en consecuencia, el mantenimiento del citado artículo 5.1.2. apartado 4, de las Normas Urbanísticas del Plan.

**SÉPTIMO.-** No hay motivos que determinen un especial pronunciamiento en cuanto a costas.

#### **FALLO**

**PRIMERO.-** Con estimación parcial del recurso contencioso-administrativo número 428 del año 2008, interpuesto por la compañía mercantil E.I.,S.A. y la Junta de Compensación de la Unidad Conjunta del Plan Parcial del Sector SUZ 38/1 y del Plan Especial de Reforma Interior “Quinta Julieta” del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, contra el Acuerdo referido en el encabezamiento de la presente Sentencia, anulamos el mismo en cuanto aprueba las siguientes prescripciones: la ejecución a cargo del Sector 38/1 de la conducción enterrada del “Barranco de la Muerte” en el tramo en cuestión especificado en el fundamento de derecho segundo; la obligación de ubicar los apoyos de la red eléctrica aérea a subterránea fuera del ámbito del Sector al otro lado de las infraestructuras que lo delimitan; y la obligación de determinar el régimen concreto que corresponde a la vivienda protegida del ámbito de “Quinta Julieta”. Y anulamos, así mismo, la cuantificación del aval del 6 % que prevé dicho Acuerdo, al ser la procedente la de 466.009,08 euros.

**SEGUNDO.-** 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.