
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA
Recurso nº 1233/1993. Sentencia de 5-12-1997
Expediente: 3.060.683/1993

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN.

Área de Referencia P.G.O.U.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Ricardo Cubero Romeo

Magistrados

D. Jesús María Arias Juana (*Ponente*)

D^a Isabel Zarzuela Ballester

En Zaragoza, a cinco de diciembre de mil novecientos noventa y siete.

En nombre de S.M. el Rey.

Es objeto de impugnación el Acuerdo del Pleno Municipal de fecha 19 de julio de 1993 por el que se aprobó definitivamente el Proyecto de Compensación de la Unidad 2 del Área de Intervención U-11-3/4/5 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

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 17 de septiembre de 1.993, interpuso recurso contencioso administrativo contra la resolución citada 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 acuerde: «1^a. – Estimar el presente recurso contencioso-administrativo, anulando el acuerdo plenario del Ayuntamiento de Zaragoza, de fecha 19 de julio de 1.993, por el que se aprobó definitivamente el Proyecto de Compensación de la Unidad 2 del Área de Intervención U-11-3/4/5 del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Zaragoza, reconociendo la invalidez del PERI de la E. de U, indirectamente recurrido en la presente litis, por vulnerar el P.G.O.U. de Zaragoza. 2^a. – Ordenar, en consecuencia, al Registro de la Propiedad nº 6 de Zaragoza, la cancelación de todos los asientos de inmatriculación de las fincas resultantes del Proyecto de Compensación anulado, con eficacia frente a terceros, dada la anotación preventiva que de este recurso se tomó en el citado Registro por mandato de esa Sala. 3^a – Recono-

cer el derecho de mi representada a que el nuevo PERI que se apruebe en ese Área y el nuevo Proyecto de Compensación que en su día lo desarrolle reconozcan: que generan aprovechamiento todas las parcelas incluidas en su ámbito de actuación según el P.G.O.U. vigente; que la delimitación de Áreas de Intervención en la Unidad desarrollada por el PERI debe permitir la adecuada equidistribución de beneficios y cargas del planeamiento y responder a los criterios pre-determinados al efecto; que la superficie de las fincas aportadas se debe determinar conforme establece el Reglamento de Gestión Urbanística, atendiendo a los títulos de propiedad; que todos los usos privados de las fincas resultantes de la compensación, incluidos los dotacionales no públicos, susceptibles de apropiación privada, se deben repartir entre todos los propietarios del Área en función de su cuota en la Junta de Compensación; que la valoración de los gastos de demolición no debe ser discriminatoria; y que la valoración del aprovechamiento compensable en metálico debe ajustarse a su valor real. 4ª Imponer las costas a las demandadas que se opongán a la presente demanda con temeridad o mala fe».

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 desestimase el recurso interpuesto.

CUARTO. – Por la representación de T no se contestó a la demandada dentro del plazo concedido al efecto, y sí lo hizo, en cambio, la representación de las otras compañías mercantiles codemandadas, en escrito por el que solicitó, tras relacionar los hechos y fundamentos de derecho que, por su parte, estimó aplicables, que se dictara sentencia por la que se declarase inadmisibile el recurso, al no haberse interpuesto el recurso administrativo previo o, en otro caso, se desestimase.

QUINTO. – Recibido el juicio a prueba y practicada la propuesta por las partes con el resultado que es de ver en autos, y tras el trámite de conclusiones, se acordó por providencia de 19 de septiembre de 1996 requerir a la actora para que formulase recurso de reposición contra la resolución impugnada en el presente recurso, acreditándose por ésta dicha interposición, lo que determinó que se acordara dejar en suspenso el presente procedimiento hasta la resolución del referido recurso de reposición en forma expresa o transcurriese el plazo a que se refería el artículo 54 de la Ley Jurisdiccional; y puesto de manifiesto por la recurrente, en escrito presentado el 25 de abril, que pese al tiempo transcurrido no se había resuelto dicho recurso y, en consecuencia, debía entenderse desestimado por silencio administrativo, se señaló para la votación y fallo del recurso el día 19 de junio de 1997, suspendiéndose el término para dictar sentencia por providencia de fecha 30 de junio siguiente para la práctica de la diligencia que fue acordada para mejor proveer y cuyo resultado se puso de manifiesto a las partes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. – Se impugna en el presente proceso por la parte actora el Acuerdo del Pleno Municipal de fecha 19 de julio de 1993 por el que se aprobó definitivamente el Proyecto de Compensación de la Unidad 2 del Área de Intervención U-11-3/4/5 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

SEGUNDO. – Debiendo rechazarse la inadmisibilidad del presente recurso pretendida por la representación de las compañías mercantiles C. T., S.A. y R. P. B, S.A., que basaba en la falta de interposición del recurso administrativo previo, y ello al haber sido subsanada dentro del plazo que al efecto se le concedió, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129.3 de la Ley Jurisdiccional, y entrando, por tanto, en el fondo, los motivos de impugnación en base a los que pretende la recurrente la anulación del Acuerdo impugnado cabe resumirlos en los siguientes: vulneración por parte del Proyecto de Compensación aprobado, así como del PERI del que aquel trae causa, del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza por haber excluido a las parcelas «F», «H» e «I» de las que otorgan edificabilidad, con infracción de las disposiciones que especifica y del principio de igualdad, al privarles de aprovechamiento sin contraprestación, procediéndose —alega— a su «confiscación» en beneficio de la Junta; violación por el cuestionado Proyecto de Compensación del propio PERI por excluir de su ámbito de actuación otra finca propiedad de la recurrente y por no coincidir con éste en datos esenciales (superficie y aprovechamiento); y violación por el Proyecto de las normas de la Ley del Suelo y del Reglamento de Gestión Urbanística que garantizan la igualdad de trato a todos los propietarios incluidos en el seno de la Junta de Compensación por las razones que especifica y que se concretarán al examinar dicho motivo impugnatorio.

TERCERO. – Sostiene, en primer lugar, la recurrente que tanto el Proyecto de Compensación de la Unidad 2 del Área de Intervención U-11-3/4/5 como el PERI del que trae causa son contrarios al PGOU de Zaragoza por excluir las parcelas de su propiedad designadas en dicho Proyecto con las letras «F», «H» e «I» de las que otorgan edificabilidad, cuando, según alega, tenían derecho a ser computadas en la dicha Área, en proporción a su superficie, en plano de igualdad con las demás fincas incluidas en el sector. Viniendo a afirmar que parte de las fincas que adquirió por escritura de 21 de abril de 1987 habían sido inicialmente ordenadas urbanísticamente mediante un Plan de Ordenación de Manzana aprobado por el Ayuntamiento en fecha 31 de enero de 1967, en desarrollo de las Ordenanzas de la Edificación de 1939, no habiéndose llegado a consumir por sus entonces propietarios el volumen edificable que les correspondía —y en concreto 5.824,36 metros cuadrados de solar—, ya que sólo se construyeron y edificaron parte de los solares resultantes de esa ordenación, siendo precisamente los terrenos que no habían agotado su edificabilidad los adquiridos en dicha escritura, y aunque el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza de 1968, en el que se ordenaron nuevamente estos solares, redujo el volumen edificable de los mismos, sin embargo no dejó consumida su edificabilidad, que-

dando en el PGOU de 1986 vigente excluida del ámbito territorial del Área de Intervención U-11-3/4/5 las parcelas que por estar edificadas ya habían consumido el volumen edificable y, por el contrario, incluidos los terrenos que también lo estaban en el citado Plan de Ordenación de Manzana y cuya edificabilidad había sido reducida pero no suprimida por el PGOU de 1968. Y, en cualquier caso, según alega, aun cuando se considerase que las parcelas incluidas en el Plan de Ordenación de Manzana hubiesen agotado su edificabilidad, las citadas parcelas «H» e «I» no estaban incluidas en el ámbito territorial de dicho Plan.

CUARTO. – Como punto de partida para solventar tal cuestión ha de ponerse de manifiesto que el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 16 de mayo de 1986 en la ficha de características del Área de Intervención U-II/3/4/5, hizo constar en el apartado «observaciones» que «no se incluyen a efectos de aprovechamiento los terrenos provenientes de la Ordenación de manzana entre C/ Castelar y C^o Cabaldos, al suroeste del Área, ya que estos agotaron su edificabilidad. Tampoco los espacios libres existentes». Pues bien, frente a la interpretación pretendida por la recurrente de que tal apartado se está refiriendo a los terrenos que incluidos en la Ordenación de Manzana, sin embargo quedaron excluidos del ámbito territorial del Área de Intervención en cuestión, ha de reconocerse, con la representación de las entidades codemandadas, que tal interpretación no se corresponde con el sentido propio de sus palabras (artículo 3 del Código Civil). En efecto, dada la exclusión de tales terrenos era del todo punto innecesario hacer referencia alguna a los mismos, y, en cambio, sí tiene sentido la previsión de que los terrenos incluidos en la Ordenación de Manzana y que también quedaron incluidos en el ámbito territorial del Área de Intervención no se computen a efectos de aprovechamiento por haber precisamente agotado su edificabilidad. Pero es que, además, si tal «observación» lo que hubiese pretendido era justificar la exclusión de determinados terrenos del Área de Intervención carecería de sentido la referencia específica que se hace a que la no inclusión lo es «a efectos de aprovechamiento», con lo que, salvo a estos efectos, sí estarían incluidos en el ámbito del Área y es claro que en la delimitación del Área están claramente excluidos. Y a ello ha de añadirse que, frente a lo sostenido por la recurrente, la historia urbanística de tales parcelas refuerza tal interpretación toda vez que, efectivamente, no se llegaron a construir todos los solares resultantes de la Ordenación de Manzana, y la modificación del PGOU de 1968 redujo el volumen edificable que tenía atribuido en aquella, reducción que supuso que con los edificios construidos quedasen agotadas ya las posibilidades edificatorias, siendo ello precisamente lo que determinó que a Inmobiliaria d R, S.A., propietaria de la mayor parte de los terrenos incluidos en el ámbito de la parcelación de manzana se le denegara la licencia para construir 96 viviendas y locales (el bloque 3^o de la Parcelación), precisamente en la parcela designada con la letra «F» en el proyecto de Compensación, y si bien se aduce que en la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la entonces Audiencia Territorial de Zaragoza de fecha 1 de diciembre de 1972 —en la que se impugnaba por Inmobiliaria del R., S.A. la denegación de la licencia que

solicitaba con base a la Ordenación de Manzana— y confirmada por el Tribunal Supremo, se constata que en ese momento existía todavía una edificabilidad no consumida y atribuida a los solares sin edificar por el entonces nuevo Plan General, es lo cierto que de su lectura no puede llegarse a tal conclusión, sino a la referida, esto es, la de tener agotadas las parcelas incluidas en el ámbito de la Ordenación de Manzana que no llegaron a construirse las posibilidades edificatorias conforme al nuevo Plan de 1968.

QUINTO. – Por lo que se refiere a la alegación de la recurrente de que han sido indebidamente excluidas las parcelas «H» e «I» de las que otorgan edificabilidad y que basa en que éstas no estaban incluidas en el ámbito territorial del referido Plan de Ordenación de Manzana, ha de darse, por el contrario, la razón a aquella. En efecto, el examen del referido Plan remitido por el Ayuntamiento en base a lo acordado por esta Sala como diligencia para mejor proveer, permite constatar que en su ámbito territorial no se incluyeron las citadas parcelas «H» e «I» del Proyecto de Compensación. La línea discontinua grafiada en el correspondiente plano, que en principio podría parecer delimitar el ámbito del Plan de Ordenación, lo que delimita en realidad son los terrenos propiedad —entonces— de D^a C. V., quedando incluidos dentro de éstos las referidas parcelas. Y así resulta de la «Memoria» y Plano en los que se hace referencia a la parcelación de las manzanas «A» y «B» «en terrenos» propiedad de D^a C. V. —y no de los terrenos de ésta en el polígono 11—, y sobre todo de la Memoria en donde se hace expresa referencia a que se toma en consideración como terreno a parcelar «solamente el de manzanas sin incluir ninguna zona de calle pública», y precisamente las parcelas «H» e «I» están situadas fuera de esas manzanas; manzanas, en las que, en cambio, sí se incluyen otros terrenos propiedad de la Diputación y que, por ello, no están dentro de la superficie delimitada por la referida línea discontinua—. Por otra parte, ello explica el que la parcela G del Proyecto, que también estaría dentro de esta superficie pero fuera de las manzanas, sí quedara incluida a efectos de aprovechamiento —al contrario de lo que sucedió con las parcelas «H» e «I» y sin razón aparente pese a encontrarse en la misma situación—. Debiendo señalarse, además, que lo expuesto viene a reforzar la interpretación dada a la «observación» en el fundamento de derecho anterior, toda vez que los terrenos «entre C/ Castelar y C^a Cabaldós» son los que corresponden a la parcela «F», no estando entre tales calles las parcelas «H» e «I».

Frente a tal conclusión de la que se deriva que, efectivamente, como se sostiene por la actora, las repetidas parcelas «H» e «I» tenían derecho a ser computadas en dicha Área, en proporción a su superficie, en plano de igualdad con las demás fincas incluidas en el sector, no son acogibles las alegaciones que, en su contra, se efectúa por las respectivas representaciones de las demandadas, pues por un lado, el hecho de que no se recurriera el PERI del que el Proyecto de Compensación trae causa, no implica la imposibilidad de sostener ya su no conformidad a derecho en el referido particular, dada la posibilidad contemplada en el artículo 39.2 de la Ley Jurisdiccional de la impugnación de disposiciones generales por vía indirecta —que es en definitiva a la que se acoge la recurrente, que

no impugna directamente el referido PERI sino que, con ocasión de la impugnación de dicho Proyecto de Compensación se viene a recurrir indirectamente aquel; si bien ha de aclararse, frente a las concretas pretensiones que se articulan en el suplico de la demanda, que como tiene reiteradamente declarado el Tribunal Supremo en el fallo no cabe hacer pronunciamiento alguno sobre la no conformidad a derecho de la disposición general —en este caso el PERI— y sí sólo la del acto de aplicación individual de aquella —aquí Proyecto de Compensación impugnado—. Y por otro lado, y en relación a la manifestación efectuada por vendedor en las escrituras por la que la actora adquirió las parcelas en cuestión en relación a su edificabilidad, que como acertadamente se pone de manifiesto por aquella en su demanda, la ordenación de unos terrenos, su edificabilidad y aprovechamiento en modo alguno dependen de lo que las partes expongan en los títulos por los que se transmite su propiedad, sino única y exclusivamente por lo que se señale el planeamiento municipal.

SEXTO. – Entrando en la alegada violación por el cuestionado Proyecto de Compensación del propio PERI, la misma la basa la recurrente, en primer lugar, en la exclusión de su ámbito de actuación de otra finca de su propiedad, en concreto una porción de terreno colindante por el Este con la calle sin nombre perpendicular a la calle J. Guiral, la cual —sostiene— ni podía incorporarse a la Unidad 1 del Área de Intervención U-II-3/4/5 porque al delimitarse se decidió que sólo pudiera abarcar terrenos de propiedad municipal, ni puede quedar fuera de ordenación como ocurriría si ahora no se integra en el área a desarrollar por el proyecto de Compensación, ni en el área a desarrollar por el sistema de Cooperación.

Tal motivo impugnatorio debe ser rechazado toda vez que el examen del Plano P-6 del PERI, obrante en las actuaciones, en el que quedan establecidas las delimitaciones de las dos unidades de actuación a través de las cuales habría de llevarse a cabo la ejecución del PERI —la primera por el sistema de cooperación y la segunda por el sistema de compensación—, permite constatar que la porción de terreno a que se alude por la actora se encuentra claramente incluida dentro de la primera de las unidades de actuación, sin que en el PERI se haga expresa mención de que en tal unidad únicamente quedaban incluidas propiedades municipales. Consecuentemente, la no inclusión de tal porción de terreno en la Unidad de Actuación nº 2 obedece precisamente al estricto cumplimiento del PERI, no quedando, como se viene a sostener, fuera de ordenación y sí, en cambio, incluida en la Unidad de Actuación nº 1, como por otra parte así resulta del proyecto de innecesariedad de reparcelación de dicha Unidad redactado por el Servicio de planeamiento de la Gerencia de Urbanismo y aprobado en sesión plenaria de 30 de junio de 1994 —remitido en período probatorio a instancia de las entidades codemandadas— y en el cual aparece la referida porción como parte de la parcela designada como B-2 de las aportadas, si bien se considera, al igual que todas las aportadas, como de titularidad municipal; cuestión, la de su titularidad, en la que no cabe entrar en el presente recurso al no ser objeto del mismo el citado Acuerdo aprobatorio de la declaración de innecesariedad.

Asimismo, se alude con ocasión del motivo impugnatorio examinado a que el Proyecto de Compensación no coincide con el PERI en datos esenciales —incrementando el aprovechamiento global, aumentando el comercial y disminuyendo el residencial, reduciendo el suelo previsto para dotaciones e incrementando el previsto para viales y zonas verdes—, mas no obstante tal alegación es lo cierto que ninguna petición concreta efectúa al respecto en el suplico de su demanda, ni de la falta de coincidencia en los referidos extremos entre el PERI y el Proyecto de Compensación puede deducirse que la porción de terreno aludida debió incluirse en la Unidad de Actuación nº 2 y, en cualquier caso, reconociendo que efectivamente existen pequeñas diferencias de aprovechamientos, las mismas están suficientemente justificadas en el informe jurídico emitido por el Servicio de Planeamiento (folios 285 y siguientes del expediente) con base a las consideraciones que en el mismo se efectúan y que aquí se dan por reproducidas, que en modo alguno han sido desvirtuadas por la recurrente.

SÉPTIMO. – Por último sostiene la recurrente que el Proyecto de Compensación viola las normas de la Ley del Suelo y del Reglamento de Gestión Urbanística que garantizan la igualdad de trato a todos los propietarios incluidos en el seno de la Junta de Compensación y ello, según alega, porque: valora en forma discriminatoria la superficie de las fincas aportadas al aumentar la superficie que, según sus títulos de propiedad, correspondería a la finca «A» propiedad de R. P. B., S.A. y disminuir la de la parcela «K» propiedad de la recurrente; valora discriminatoriamente el coste de la demolición de las construcciones existentes en los terrenos de los distintos propietarios distribuyendo en forma no equitativa los costes de urbanización; se comporta discriminatoriamente en la valoración de las fincas resultantes adjudicadas y en la determinación de la cuota de participación; y, en cuarto lugar, porque vulnera las Bases de la Compensación en las adjudicaciones a metálico.

Por lo que respecta a la discrepancia respecto a las superficies atribuidas a la recurrente y a la codemandada, R P. B., por la aportación de las indicadas fincas «K» y «A», de las que respectivamente eran propietarias, y frente a lo que se alega de que, conforme al artículo 172.a) del Reglamento de Gestión Urbanística ha de atenderse a «los títulos aportados y, en defecto de títulos, según los planos», la misma sentencia del Tribunal Supremo que se invoca por la recurrente al respecto —de 6 de marzo de 1991, Ar. 1978— declara expresamente que «la realidad ha de prevalecer frente a la titularidad, como precisa el art. 103 del Reglamento de Gestión», e igual declaración se viene a efectuar en la de 23 de abril de 1992 —Ar. 3842— al afirmar que en la discrepancia entre los títulos y la realidad física debe prevalecer ésta conforme al artículo 103.3 del citado Reglamento. Y ello es lo que ha sucedido en el Proyecto de Compensación impugnado al haberse considerado la superficie real de cada finca afectada por tal proyecto, partiendo del plano topográfico levantado al efecto y cuya confección fue acordada precisamente ante la discrepancia existente respecto de las superficies de las fincas, sin que por la actora se haya probado, como a ella incumbía, que la superficie así fijada para cada finca sea errónea, no habiéndose propuesto prueba peri-

cial tendente a ello y no pudiendo llegarse a tal conclusión con las meras manifestaciones de la recurrente y la documental obrante en el expediente.

Seguidamente alude la recurrente a la discriminación que se produce por la exclusión de las parcelas 3 y 4, cuya propiedad fue adjudicada a «P. B., S.A.», de los costos de urbanización. Al respecto, debe partirse de que conforme al PERI parte de las construcciones existentes en su ámbito habrían de ser demolidas y parte, por el contrario, habrían de ser conservadas, encontrándose la mayor parte de las que se encontraban en la Unidad de Actuación nº 2 en terrenos de la codemandada «P. B., S.A.». Pues bien, el Proyecto justifica la exclusión en los gastos de urbanización de tales parcelas —de 776 y 616 m², respectivamente, y destinadas a Dotación Privada, Centro Cívico Comercial— en el hecho de la renuncia por sus propietarios «a la compensación de los valores ajenos al suelo que les corresponderían al subsistir las edificaciones de la antigua E. D. U. (apdo 2.3 de la Memoria del PERI), y al haber renunciando así mismo a los valores del resto de las edificaciones de la antigua estación ya demolidas», siendo ello expresión del Acuerdo mayoritario de la Junta, sin que tal decisión pueda considerarse irracional o arbitraria, ni que vulnere el artículo 98 del Reglamento de Gestión, y sin que a ello sea obstáculo que a otros propietarios no les fueron valoradas edificaciones que conforme al PERI debían ser demolidas —y que según el examen del plano 1-4 del PERI y del correspondiente a Fincas Aportadas del Proyecto en cuestión, serían C. T, S.A. y T (Ayuntamiento)— pues a ellos correspondía ejercitar los derechos que al respecto pudieran ostentar y, no sólo no lo han hecho, sino que han mostrado su conformidad al Proyecto aprobado.

En tercer lugar, alude a que las referidas parcelas 3 y 4 se adjudican a «P. B., S.A.» sin computarle las mismas a efectos del cálculo de la superficie edificable apropiada careciendo de justificación e incrementando en todo el volumen de uso comercial que se les reconoce, el aprovechamiento total edificable reconocido al Área por el PERI y por el propio Plan General. Alegación que, así mismo, ha de ser rechazada desde el momento en que, como se hace constar en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento en vía administrativa, la superficie dotacional prevista en el PERI de uso cívico comercial para las parcelas 3 y 4 es independiente de los aprovechamientos lucrativos señalados en el propio PERI, asignándoseles éste a su vez su carácter privado. Y en el informe emitido en el presente recurso a instancias de la recurrente se pone de manifiesto que «la superficie dotacional prevista en el PERI para uso Cívico Comercial en los edificios de la P. d U., es independiente de los aprovechamientos lucrativos establecidos en el propio Plan, siendo su aprovechamiento el propio de su condición dotacional, sin perjuicio de que se prevea expresamente por el PERI, Ordenanza 2.1.2.2., solamente su remodelación y puesta en valor». Es, pues, en el propio PERI en donde encuentra su justificación el que no se compute el aprovechamiento de tales parcelas, al no consumir según aquella edificabilidad, por lo que no se incrementa el volumen de uso comercial reconocido por el PERI, y viniendo fundamentada la atribución de dichas parcelas a P. B., S.A. en el artículo 99.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976. Por lo demás, el informe pericial emitido en el presente recurso viene a reflejar las especiales circunstancias

que se dan en las referidas parcelas, pues «por una parte —dice su autor— su clasificación como zona de dotaciones, junto a los terrenos destinados a uso escolar, y socio-cultural, y sin consumir edificabilidad comercial, sugiere que su aprovechamiento no puede ser el mismo que el de una zona comercial. Por otra parte la definición como centro-cívico comercial de titularidad privada puede permitir un aprovechamiento comercial sin que esté del todo claro donde estaría el freno puesto por el carácter «cívico». Por último pretende que el aprovechamiento compensable en metálico se ajuste al real, al ser el asignado de 17.088,50 pesetas por metro cuadrado edificable flagrantemente inferior a los precios de mercado en esa zona, aduciendo en defensa de tal pretensión que en la Operación Jurídico Complementaria del Proyecto de Compensación aprobada por la Junta el 24 de septiembre de 1993 se acordó adquirir a la Administración Municipal el 15 % de su aprovechamiento en el Área de Intervención al valor de 20.740 pts/m². Pues bien, aun siendo cierto que, como se alega por la representación de las entidades codemandadas en su contestación a la demandada, en la cuenta de liquidación provisional del Texto Refundido del Proyecto ya se recoge el expresado valor de 20.740 pesetas, sin embargo la prueba pericial practicada en el presente recurso con los requisitos y garantías de los artículos 610 y siguientes de la LEC, estima en la cantidad de 24.397,96 pesetas el valor de mercado, en 1993, de cada metro cuadrado edificable, y ello tras un pormenorizado y convincente informe, lo que determina que deba anularse el Proyecto de Compensación en el particular examinado a fin de que proceda a hacer las correcciones oportunas tomando como valor a efecto de las correspondientes compensaciones en metálico el referido de 24.397,96 pesetas.

OCTAVO. – No hay motivos que determinen un especial pronunciamiento en cuanto a costas.

FALLAMOS

PRIMERO. – Rechazamos la causa de inadmisibilidad opuesta por la representación de las compañías mercantiles C. T., S.A. y R. P. B, S.A.

SEGUNDO. – Estimamos en parte el recurso contencioso-administrativo número 1.233 del año 1993, interpuesto por la compañía mercantil E.E C., S.A., contra el Acuerdo del Pleno Municipal de fecha 19 de julio de 1993 por el que se aprobó definitivamente el Proyecto de Compensación de la Unidad 2 del Área de Intervención U-11-3/4/5 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, el cual anulamos únicamente en cuanto que excluye las parcelas «H» e «I» de las que otorgan edificabilidad y en cuanto al valor procedente a efecto de las correspondientes compensaciones en metálico que fijamos en 24.397,96 pesetas, debiendo, en consecuencia, procederse a realizar las correcciones oportunas. Desestimándose el recurso en todo lo demás.

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.