
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN CUARTA DE REFUERZO
Recurso nº 290/2000-A. Sentencia de 7-07-2003

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

PROYECTO DE REPARCELACIÓN. APROBACIÓN DEFINITIVA.

Unidad de ejecución del área de intervención U-51-4 del Plan General.

Aprobación del Convenio de Gestión por el que se acuerda el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D^a Natividad Rapún Gimeno

MAGISTRADOS

D. José Emilio Pirla Gómez

D. Vicente Góñi Larumbe

En la ciudad de Zaragoza, a siete de julio de dos mil tres.

En nombre de S.M. el Rey.

Visto por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón (sección cuarta) constituida para el examen del presente caso, ha pronunciado la siguiente sentencia en el recurso contencioso administrativo nº 523/00 A interpuesto por D^a A.L.S., D. E.L.L. y «C.C.B., S.L.», representados por la Procuradora Sra. G.N. y asistida del Letrado Sr. A.S. contra el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA representado por el Procurador Sr. P.A. y asistido por el Letrado Sr. R.T.

La resolución que se impugna es el Acuerdo de 5 de mayo de 2000 del Ayuntamiento de Zaragoza aprobando con carácter definitivo el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución del Área de Intervención U-51-4 del PGOU instado por D. M.A.C.M. en representación de la Junta de Compensación del Plan Especial de la citada Área de Intervención y aprobando la suscripción de Convenio de Gestión por el que se acuerda el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Municipio mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico (57.367.850 pesetas).

Recurso: Ordinario.

Cuantía: Indeterminada.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.— Mediante escrito que tuvo su entrada en la Secretaría de la Sala el 14 de julio de 2000 la parte actora interpuso el presente recurso contencioso administrativo interesando en el súplico de su demanda «sentencia estimando el recurso y anulando el acto impugnado en cuanto a la exigencia de cesión del 10% en la modalidad de compensación económica sustitutiva, bien por considerar que los terrenos comprendidos en el ámbito de dicha área tienen la condición de suelo urbano consolidado, bien por considerar que los mismos constituyen un ámbito de

renovación en los que no procede la exigencia de cesión de aprovechamiento urbanístico lucrativo al Ayuntamiento de Zaragoza, o bien por corresponder a cualquiera otro de los supuestos en los que no es exigible tal cesión».

SEGUNDO.— En el escrito de contestación a la demanda del Ayuntamiento de Zaragoza se interesó la desestimación del recurso con este argumento: «tenemos un instrumento de planeamiento de tipo superior definitivamente aprobado que contiene todas las determinaciones que luego se han llevado a efecto en el Proyecto de Reparcelación, entre ellas la de la obligación de cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico, sustituida por petición propia de la Junta y aceptado por el Ayuntamiento, por una indemnización en metálico de 57.367.850 pesetas, más IVA. No consta que los recurrentes hayan impugnado judicialmente acuerdo alguno de la Junta de Compensación determinante de su gestión...»

TERCERO.— Se recibió el recurso a prueba, con el resultado que consta en autos, señalándose para la votación y fallo del recurso el día 7 de julio de 2003, en cuyo momento tuvo lugar dicho acto.

CUARTO.— Así mismo, por Acuerdo de la Presidencia de 26 de mayo de 2003 se constituyó la Sección cuarta de refuerzo de la que forman parte los Magistrados que dictan la presente resolución. En la sustanciación de este pleito, se han observado las prescripciones legales.

En la tramitación del presente recurso se han observado todas las prescripciones legales

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.— Es objeto de impugnación en el presente supuesto Acuerdo de 5 de mayo de 2000 del Ayuntamiento de Zaragoza aprobando con carácter definitivo el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución del Área de Intervención U-51-4 del PGOU instado por D. M.A.C.M. en representación de la Junta de Compensación del Plan Especial de la citada Área de Intervención y aprobando las suscripción de Convenio de Gestión por el que se acuerda el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Municipio mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico (57.367.850 pesetas) interesando la parte recurrente una sentencia en la que se estime el recurso y se anule el acto impugnado en cuanto a la exigencia de cesión del 10% en la modalidad de compensación económica sustitutiva, bien por considerar que los terrenos comprendidos en el ámbito de dicha área tienen la condición de suelo urbano consolidado, bien por considerar que los mismos constituyen un ámbito de renovación en los que no procede la exigencia de cesión de aprovechamiento urbanístico lucrativo al Ayuntamiento de Zaragoza, o bien por corresponder a cualquiera otro de los supuestos en los que no es exigible tal cesión.

El Ayuntamiento de Zaragoza considera que la cuestión objeto de este recurso ya fue resuelta en el Acuerdo de 30 de mayo de 1997 aprobando con carácter definitivo el Plan Especial del Área de Intervención U-54-1 en el que se determinaba la obligación de cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico si bien, con poste-

rrioridad, y a petición de la Junta de Compensación, se substituyó por una indemnización de 57.367.850 pesetas.

En aquella fecha estaba vigente el artículo 2 de la Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en materia de Suelo y de Colegios Profesionales que señalaba al respecto lo siguiente:

«Uno. En suelo urbano, el aprovechamiento urbanístico del titular de un terreno no incluido en una Unidad de Ejecución será el que resulte de aplicar el aprovechamiento tipo del área de reparto en el que se encuentre o, cuando así proceda en virtud de la legislación urbanística, de la aplicación directa de las Ordenanzas o Normas Urbanística de la parcela. Dos. El aprovechamiento urbanístico que corresponde al titular de un terreno en suelo urbano incluido en una Unidad de Ejecución y en suelo urbanizable, será el que resulte de aplicar a su terreno el 90 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre. Si no estuviera determinado el aprovechamiento tipo, se tendrá en cuenta el aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución o del correspondiente sector en que se halle. Tres. En suelo urbano, las unidades de ejecución cuyo objeto se la reforma, renovación o mejora urbana, así como las obras de rehabilitación y la substitución de la edificación sin aumento del volumen construido no darán lugar a transferencias ni a cesiones de aprovechamiento».

Parte pues el Plan de referencia de que nos encontramos ante un supuesto de suelo urbano incluido en una Unidad de Ejecución y que ello implica la necesaria cesión del 10% del aprovechamiento correspondiente.

En el momento de la aprobación de Proyecto de Reparcelación controvertido estaba en vigor la Ley Urbanística de Aragón y sus artículos 100 y ss. sobre el aprovechamiento urbanístico, distinguiendo el efecto entresuelo urbano consolidado y no consolidado en cuyo caso el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la propiedad aportada el 90% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución o, en su caso, del sector sin perjuicio de lo establecido para los supuestos de renovación o reforma integral donde tal aprovechamiento equivale al objetivo establecido en el planeamiento. No obstante, el régimen transitorio establecido en dicha Ley proveía que en tanto no tuviera lugar la adaptación y homologación del planeamiento al texto legal, el suelo urbano se regiría por sus disposiciones, aplicándose el régimen del suelo urbano no consolidado en todos los ámbitos del suelo urbano incluidos en unidades de actuación o ejecución.

De esta forma, la cesión al Ayuntamiento de Zaragoza del suelo ubicado en el Área de Intervención U-51-4 del PGOU, sería también del 10% al considerarse aquél como suelo urbano no consolidado y por tanto susceptible de cesión, postura ésta defendida por la representación municipal y recogida además en el Plan Especial, en el Proyecto de Reparcelación e, incluso, en el Convenio Urbanístico correspondiente.

Entendemos pues que tanto el Plan Especial como el Proyecto de Reparcelación que lo desarrolla respetan, en materia de cesión de suelo, la legislación vigente en el momento de sus respectivas aprobaciones pero no debe olvidarse que, en el caso que nos ocupa, el Proyecto de referencia se limita, en esta cuestión, a reproducir una exigencia contenida en aquel Plan, disposición firme, que, además, no

ha sido objeto de impugnación indirecta en el presente recurso contencioso administrativo con ocasión de la impugnación parcial del Proyecto de Reparcelación. Es decir, se trata de la reproducción y aplicación concreta de una disposición firme por consentida que, además fue objeto de aceptación a través de la firma del correspondiente Convenio Urbanístico de 12 de julio de 2000 entre el Presidente de la Junta de Compensación y el Alcalde del municipio.

SEGUNDO.— El Ayuntamiento Pleno, en la sesión de 5 de mayo de 2002, además de aprobar con carácter definitivo el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución del Área de Intervención U-51-4, aprobó también la suscripción del Convenio de Gestión por el que se acordaba el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al municipio mediante el pago de una cantidad sustitutoria (57.367.850 pesetas), texto del convenio que tras su presentación por la Junta de Compensación se publicó en el BOP de 2 de junio de 2000 y que se suscribió el 12 de julio de 2000 sin que frente al mismo se formulara impugnación alguna. En definitiva, la cesión pactada en el Convenio Urbanístico que nos ocupa, fue aceptada libremente por las partes y no fue objeto de impugnación siendo la misma que se había previsto al efecto tanto en el Plan Especial como en el Proyecto de Reparcelación que, sin embargo, si se impugna en el presente recurso contencioso-administrativo pese a no ser contraria al ordenamiento jurídico vigente. Considerando pues la legalidad de las previsiones contenidas en materia de cesiones en el Plan Especial, la exigida en el Proyecto de Reparcelación y prevista para su suscripción en el Convenio de Gestión posterior, no hace sino ejecutar y reproducir la normativa de planeamiento en tal punto, normativa firme que debe ser respetada tanto por la Administración como por los particulares sin que, además, las cesiones de referencia vulneren la normativa autonómica vigente en la materia ya que, no constando la adaptación u homologación del planeamiento vigente tras la entrada en vigor de la Ley Urbanística de Aragón, se han respetado igualmente las equivalencias contenidas en la DT 3ª de dicho texto legal en relación con la 1ª que señala como los Planes y demás instrumentos urbanísticos vigentes a su entrada en vigor continuarán aplicándose en los contenidos que no sean contrarios a ella, conforme a las equivalencias citadas.

Lo anteriormente expuesto conlleva a la desestimación del presente recurso sin necesidad de proceder al examen del resto de los motivos de oposición a la demanda formulados por la Administración demandada.

No se aprecian circunstancias excepcionales que justifiquen una expresa imposición de las costas ocasionadas.

FALLO

Desestimamos el recurso contencioso administrativo interpuesto por Dª A.L.S., D. E.L.L. y por la mercantil «C.C.B., S.L.» contra la resolución citada en el encabezamiento de esta sentencia, que se confirma en todos sus extremos; todo ello sin costas.

Así, por esta sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos principales, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.