

Fecha LEXNET :11/06/2014 09:00:18 -- Remite: PURIFICACION GINER LOPEZ
 Ldo/a.: JOSE CARDONA BAIXAULI
 Su Ref.: -- Mi Ref.: 000108/11



11/06/14

Mensaje LexNet - Notificación

Mensaje

IdLexNet	201410048684600	
Asunto	Notificación vía LexNET (múltiple) SENTENCIA TEXTO LIBRE/150/14	
Remitente	Órgano Judicial	JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 9 de Valencia, Valencia/València [4625045009]
	Tipo de órgano	JDO. DE LO CONTENCIOSO
Destinatarios	GINER LOPEZ, MARIA PURIFICACION [00185]	
	Colegio de Procuradores	Ilustre Colegio de Procuradores de València
Fecha-hora envío	11/06/2014 09:00	
Adjuntos	0016569_2014_001_462504500020110002664-3645798-1.rtf(Principal)	
Datos del mensaje	Tipo procedimiento	POR
	Nº procedimiento	000287/2011
	Detalle de acontecimiento	SENTENCIA TEXTO LIBRE/150/1
	NIG	4625045320110002520

Historia del mensaje

Fecha-hora	Emisor de acción	Acción	Destinatario de acción
11/06/2014 11:39	GINER LOPEZ, MARIA PURIFICACION [00185]-Ilustre Colegio de Procuradores de València	LO RECOGE	
11/06/2014 09:00	Ilustre Colegio de Procuradores de València (Valencia)	LO REPARTE A	GINER LOPEZ, MARIA PURIFICACION [00185]-Ilustre Colegio de Procuradores de València

(*) Todas las horas referidas por LexNet son de ámbito Peninsular.

JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
NÚMERO NUEVE DE VALENCIA

Procedimiento: ORDINARIO 287/2011

Materia: URBANISMO

Cuantía: INDETERMINADA

SENTENCIA nº 150/14

En VALENCIA a 5 de junio de 2014.

Vistos por mí, Ana Pérez Tórtola, Magistrada del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número Nueve de Valencia, el recurso de referencia tramitado en este Juzgado como **PROCEDIMIENTO ORDINARIO nº 287/2011** a instancia de **MENDOZA CAÑABATE, S.L.**, representada por el Procurador D. Rafael Francisco Alario Mont y defendido por el Letrado D. Luis Pablo Salinas Ballester; siendo demandado el **AYUNTAMIENTO DE MASSANASSA** representado por la Procuradora Dña. Purificación Giner López y defendido por el Letrado D. José Cardona Baixauli.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la representación de la parte actora en su recurso se impugna el Acuerdo del Ayuntamiento de Massanassa de 10/02/2011 por el que se aprobó el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución “Barranc de Xiva”, Proyecto de Reparcelación y Urbanización.

SEGUNDO.- Una vez recibido el expediente administrativo, por la representación de la parte actora se formalizó Demanda solicitando el dictado de Sentencia que declare que la actuación del Ayuntamiento es contraria a Derecho y “*se decrete:*”

1. Que en relación con la finca nº 1 de las aportadas al Proyecto Reparcelatorio, propiedad de “MENDOZA CAÑABATE, S.L., ya ha quedado materializado el aprovechamiento urbanístico que correspondía a la finca en cuestión, al haberse completado una edificación conforme a planeamiento, que ha quedado plenamente patrimonializada por su titular y, en consecuencia, resulta totalmente improcedente su inclusión en el ámbito de la actuación integrada..., debiendo quedar sometido al régimen de las actuaciones aisladas.

2. Subsidiariamente..., para el remoto caso que se entendiera que la parcela propiedad de la entidad... debe estar inmersa en la Unidad de Ejecución, debería corregirse el Proyecto en cuanto que:

a) Que las parcelas propiedad de “MENDOZA CAÑABATE, S.L.,” ya han efectuado las cesiones de viales que le correspondía.

b) *Que las parcelas propiedad de "MENDOZA..." únicamente deberá hacer frente a los gastos de urbanización que individualmente afecten a las parcelas de su propiedad.*

c) *Que "MENDOZA..." no debe pagar compensaciones económicas por exceso de aprovechamiento.*

d) *Que la "Cuenta de liquidación" correspondiente a la parcela adjudicada a "MENDOZA CAÑABATE..." , finca R-1, debe ser completamente corregida, de modo que quede exenta de pagas gastos correspondientes a la limpieza de terrenos que no son de su propiedad, de la eliminación de la servidumbre de paso eléctrica sobre la finca propiedad de "MERCEDES BENZ COMERCIAL VALENCIA, S.A.," y del servicio de evacuación de aguas fecales".*

Y al pago de las costas.

TERCERO.- Dado traslado de la demanda a la parte demandada, se contestó la demanda solicitando el dictado de Sentencia desestimatoria con costas a la actora

CUARTO.- Habiéndose solicitado el recibimiento a prueba, y previa declaración de su pertinencia, se practicó la propuesta por las partes, con el resultado que obra en autos. Seguidamente, una vez cumplimentado el trámite de conclusiones, quedó el procedimiento concluso para sentencia de conformidad con lo establecido en los arts. 64 y 67 de la LJCA.

QUINTO.- En la tramitación del presente procedimiento se han observado las prescripciones legales, excepto el plazo para dictar sentencia que fue diferido conforme al artículo 67.2 de la LJCA.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Es objeto del presente recurso contencioso-administrativo el Acuerdo del Ayuntamiento de Massanassa de 10/02/2011 por el que se aprobó el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución "Barranc de Xiva", Proyecto de Reparcelación y Urbanización.

SEGUNDO.- Los argumentos en los que la actora funda su pretensión y los que opone la contraparte se condensan en los términos siguientes:

En relación con los hechos:

A) Antecedentes:

– La mercantil demandante MENDOZA CAÑABATE, S.L., es propietaria de un inmueble en el que se halla construida una nave industrial con una superficie según título de 4.592, m2 y según catastro de 4.389 m2, en virtud de Declaración de Obra Nueva autorizada el 10/12/1991. Esa diferencia de 203 m2 se corresponde, se alega, casi exactamente con los 238 m2 cedidos directamente para viales por la mercantil de la que trae causa la actora. También es propietaria

de una parcela de 136,22 m² y de otra de 30 m² adquiridas respectivamente en 1991 y 1993. Las tres fincas son colindantes.

– Esa finca, se dice, fue adquirida a las mercantiles INMOBILIARIA MASSANASSA, S.A., y MORENO PUCHADES, S.L., las cuales a su vez la adquirieron a la familia López Muñoz con una superficie de **5.469 m²**, y éstos cedieron directamente al Ayuntamiento la superficie de **877 m²** en concepto de cesión de viales; INMOBILIARIA MASSANASSA...también cedió por el mismo concepto **238 m²**. Se cedió por tanto **1.115 m² para viales**.

– Sobre la finca, ubicada en la “zona industrial” de la localidad, fue construida contando con todo tipo de autorizaciones una edificación con superficie construida de 3.416 m² (3.417 m² según el catastro) en la que se ha venido desarrollando actividad industrial por LECKY HIERRO FORJADO, S.L., y anteriormente por RAMINATRANS, S.L.. Se aporta documental que obra en el expediente: Declaración de Obra Nueva de 10/12/1991 en la que consta el certificado final de dirección de obra, concesión de Licencia de obras y cambio de titularidad de la licencia en favor de la aquí actora (documentos 1 y 2 de la demanda) y fichas catastrales de las parcelas (documentos 4 y 5).

– La licencia de obras fue concedida el 04/11/1988 (expediente 176/88) condicionada entre otros extremos a la cesión del “*25% sobre la superficie del solar: 1.106,32 m²*”. De ello deduce la actora que el Ayuntamiento estaba considerando una superficie total de la parcela de **4.425,28 m²**. En ese momento aun no estaba vigente el PGOU que data de 29/05/1991. Cuando se solicitaron las licencias el suelo era “SUELO URBANO INDUSTRIAL”. Se ejecutaron todas las obras de urbanización necesarias; se aduce que quedaron pendientes la terminación en una calle del encintado de aceras y en otra pavimento de la calzada y el encintado de aceras por no tener decidida el Ayuntamiento la forma de ejecución. Se aportan como **documentos 6 y 7 los documentos de cesión de derechos** a favor del Ayuntamiento.

– El edificio goza en la calle Camí L'Alquerieta, que es la que da frente a la fachada principal del edificio, de los siguientes servicios urbanísticos: pavimentación de calzada, red de evacuación de aguas fecales, red de aguas pluviales e imbornales, agua potable y alumbrado público; y a la calla Azagador Vell de Russafa red de aguas pluviales, disfrutando las naves de suministro de agua potable y energía eléctrica.

Concluye diciendo que la actora es en la actualidad legítima propietaria de una edificación destinada a una actividad industrial construida en su día en suelo urbano contando con las oportunas licencias y que se asienta sobre una parcela con edificación consolidada.

B) La parcela descrita está afectada en el Proyecto de Reparcelación “Barranc de Xiva” del Programa de Actuación Integrada “Barranc de Xiva”, llevado a cabo por el Ayuntamiento mediante gestión directa, siendo la “finca 1” de las aportadas al Proyecto de Reparcelación, correspondiéndole la “parcela adjudicada R-1”.

C) Se le notificó a la actora la Resolución de la Alcaldía nº 681 de 29/07/2008 por la que se iniciaba los expediente de aprobación del Programa para el Desarrollo de la Unidad integrada

“Barranc de Xiva”, y del Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación de la misma ante lo que presentó alegaciones (documento 6 del expediente) entre las que adujo la incorrecta delimitación de la Unidad de Ejecución, la vulneración por el Ayuntamiento de la doctrina de actos propios, que se se habían realizado las cesiones en su día, que no se puede dar tratamiento igual a inmuebles en condiciones distintas y que en todo caso sólo debía abonar los gastos de urbanización que le afectasen individualmente y de los que careciese; asimismo impugnaba la cuenta de liquidación de la finca adjudicada. Las alegaciones fueron desestimadas dictándose la resolución que es objeto del presente recurso.

D) En relación con la resolución dictada...

a) De una parte, observa aspectos que considera curiosos, cuando no contradictorios:

– en relación con la superficie que se afirma cedida en su momento a la Corporación; en lo que se indica respecto a *“los derechos de la superficie de vial abierto que se debería repartir de la forma siguiente: a MENDOZA... se le deben asignar 875,19m²”*, superficie que -alega la recurrente- conforme ese informe del Arquitecto que se comenta, supone que el Arquitecto Municipal estaría admitiendo que no son 616,03 m² los cedidos sino cuanto menos 875,19 m² que sumados a los otros 238 m² sumarían 1.139,19; y al contrastar la ficha de la finca de aportación (documento 9), que refleja que se aportó para apertura de viales **974,62m²** y que fija una superficie de **5,390,01m²** (*“CUANTÍA DE SU DERECHO EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN”*), con el plano de la finca aportada -que atribuye una superficie de 5.385,27 m²- y con el apartado 6º de la cuenta de liquidación de la finca adjudicada R-1 que expresa *“de acuerdo con las mediciones realizadas sobre el levantamiento topográfico, el alegante posee una nave con una superficie de 3.497,22m², los patios situados al Sur y al Oeste poseen una superficie de 786,60m². Se ha considerado que los derechos urbanísticos de los 1.105,99 m² destinados a viales que rodean a las naves, corresponden al titular d las construcciones. De ellos 875,19 m² están inscritos en el registro de la propiedad a nombre de la familia López Muñoz. Los otros 230,80 m² formaban parte de los campos adquiridos por INMOBILIARIA MASSANASSA...”*. De todo ello deduce la falta de rigor técnico en los estudios llevados a caso.

– Además, pone de relieve que, en cambio, apoyándose en el informe del Arquitecto Municipal, a efectos de la liquidación considera una superficie aportada de 5.390,01m², cifra que resulta de sumar 4.284,02 m² -que es lo que el Arquitecto dice que mide la parcela del actor- y los 1.106 m² *“que el anterior propietario de la finca .. adquirida por MENDOZA... indicaba en su escrito de fecha 18.IV.1990 como cedidos al Ayuntamiento en concepto de viales”*.

b) De otra parte indica que la finca carece de la mayoría de los servicios urbanísticos necesarios -unos habrían sido hechos por la Administración y otros no tendrían la adecuada calidad y dotación-; de otra, refleja los servicios que posee.

c) En relación con el gasto por la limpieza y transporte de escombros, dice la recurrente que el lugar donde se acumulaban los escombros y desechos no es propiedad de la actora, que tiene su propiedad cerrada en todo su perímetro, y que no debe hacerse pagar a los propietarios el producto de su negligencia al permitir ese “vertedero incontrolado”.

d) Asimismo se cuestiona, entre otros extremos, la no alusión al art. 29 de la Ley Urbanística Valenciana y añade que las parcelas que están parcialmente edificadas en similar situación que las naves de la actora tiene una superficie de 18.895,60m², lo que representa el 73,47 % de las parcelas resultantes de la Unidad de Ejecución de referencia.

E) Se incluye el costo de la servidumbre de paso aérea eléctrica que grava la finca propiedad de MERCEDES BENZ COMERCIAL VALENCIA, S.A., -que en su día debió de ser justipreciada o de constitución negociada, y se excluye a la beneficiada de ese coste (art. 58 Ley 54/1997, de 27/11) teniendo en cuenta que las compensaciones recibidas en su día por MERCEDES...no son aportadas a la actuación.

La mercantil recurrente fundamentó su recurso en síntesis en lo siguiente:

a) Es innecesario que la cesión de viales se produzca en escritura pública; que esa cesión ya se produjo y ya ha cumplido con esa obligación.

b) La finca de la actora no debió ser incluida en una actuación integrada, bastando con que fuera objeto de una actuación aislada para completar la urbanización de la que pudiera adolecer, porque es suelo urbano consolidado y, por tanto, se ha producido una incorrecta delimitación de la Unidad de Ejecución.

c) Además, aduce que, partir de lo dispuesto en el art. 30 LUV y 245 del ROGTU, el propietario de finca con edificación consolidada superior al aprovechamiento que le corresponde, tiene derecho a utilizarla transitoriamente, pero ello no constituye “aprovechamiento adjudicado” por lo que difícilmente se puede exigir una compensación económica por ello. Como dice el art. 235, quedará fuera de ordenación, y se añade, jamás podrá ser patrimonializado y en consecuencia no se le puede hacer pagar por ello.

d) Que en el caso de que se considere correcta la inclusión de la finca adjudicada R-1 en el Programa de Actuación Integrada no debería pagar los gastos correspondientes a liberar la servidumbre de paso aérea de tendido eléctrico que afecta a la propiedad de “MERCEDES BENZ COMERCIAL VALENCIA, S.A.”, ni la compensación económica pretendida como exceso de adjudicación, ni los gastos de limpieza y desescombro de una parcela propiedad de un tercero, ni los de evacuación de aguas fecales.

Entre la fundamentación jurídica se alega:

– La sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Baleares, de 21/12/2001 (recurso 410/99) en torno a la pretendida necesidad de que la cesión exija escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad.

– Los arts. 10.2 y 3 LUV en cuanto a la caracterización de la parcela de la actora como suelo urbano con urbanización consolidada y la procedencia, en su caso, de acudir al régimen de las Actuaciones Aisladas (art. 29 LUV) citando diversas sentencias de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, habiéndose

transgredido lo dispuesto en la DT 5ª del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26/06 -vigente hasta el 27/06/2008-.

– Los arts. 30 LUV y 245 del ROGTU en relación con la liquidación; impugnando, como no debidas las partidas de evacuación de aguas fecales -porque ya tiene ese servicio- y de gastos comunes.

Frente a ello, la Corporación se opone por las razones que se irán examinando al valorar cada uno de los fundamentos del recurso, y de lo que se destaca ahora en cuanto a los “hechos lo siguiente:

– Que en relación con la Unidad de Ejecución Barranc de Xiva, a las págs. 10 y 11 de la Alternativa Técnica y Proposición Jurídico Económica del Programa de Actuación Integrada de aquélla, consta que de conformidad con lo establecido en el art. 58.2 LUV, se *“se modifica el ámbito de la Unidad integrada, incluyendo los 684,90m2 de patio de la parcela situada al Noroeste de la U.E. Se trata de la Industrial situada en la esquina de las calles Camí de l'Alquerieta (calle nº 2) y Azagador Viejo De Ruzafa (calle nº 1) y que se identifica en el Catastro de urbana con la referencia 4751707. También se ha incluido la acera de la calle Camí de L'Alquerieta recayente a esa propiedad, que ocupa 168,59 m2. Estas superficies estaban integradas en la U.E. “Camí de l'Alquerieta” y en la aprobación de su programa se excluyeron...”*.

– Asimismo en la pág. 12 de ese documento se describe la finca aportada nº 1 y se justifica la repercusión de los gastos calculados sobre las parcelas adjudicadas.

– Como el Programa de Actuación Integrada presentado -que había sido sometido a información pública- no incorporaba determinaciones de planeamiento urbanístico, limitándose de ordenar la programación, gestión y urbanización de la Unidad de Ejecución, y en el mismo se establecía la modalidad de pago en metálico de las cargas de urbanización, con carácter simultáneo se tramitó e el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución (documento 9) y solicitó del Registro de la Propiedad la expedición de certificación de dominio y cargas (documento 10) de la que resulta que la mercantil actora es titular registral de la finca nº 8100 con una superficie de 4.592 m2; según medición del Arquitecto Municipal la superficie es de 4.506,73 y queda identificada como finca aportada 1; que el hecho de que la finca registral siga teniendo la misma cabida, todo ello es prueba de la inexistencia de segregaciones o cesiones mientras que los documentos aportados sólo expresan la voluntad de ceder, pero no que se hayan materializado las cesiones. Se refleja en la contestación plano de superposición de las fincas aportadas y resultantes en el Proyecto de Reparcelación y entre otros aspectos las superficies destinadas a viales que *“son objeto de cesión a favor del Ayuntamiento de Massanassa en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación Forzosa”*. Arguye la Corporación en síntesis que el Proyecto de Reparcelación forzosa ha considerado la totalidad de la finca aportada como está descrita en el Registro de la Propiedad, incluidas las superficies destinadas a viales que de conformidad con las licencias otorgadas habían de ser objeto de cesión, en sentido formal y material, en virtud del Proyecto de Reparcelación Forzosa. La diferencia entre las cesiones producidas y las que deberían haberse producido han sido objeto de compensación económica mediante la técnica de las diferencias de adjudicación.

– Se puntualiza que las cuatro puertas que dan acceso a la nave recaen a la calle Azagador Viejo de Ruzafa, lo que se refleja asimismo en la foto que se incorpora igualmente al texto de la contestación.

– Que la afirmación de la contraparte de que el suelo dispone de todos los servicios urbanísticos es contrargumentada por el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de 07/02/2011, que incorpora el informe de D. Jorge Fernández Sempere arquitecto redactor del Programa de Actuación Integrada así como por el criterio del letrado que defiende en este proceso a la Corporación. En síntesis se sostiene que los servicios urbanísticos de que dispone la parcela no son acordes con la programación prevista y que los gastos son procedentes.

Por todo ello el Pleno aprobó el 10/02/2011 el Programa de Actuación Integrada, el Proyecto de Urbanización y Reparcelación desestimando las alegaciones de la recurrente.

En los fundamentos de Derecho, se sostiene la correcta delimitación de la Unidad de Ejecución y de la liquidación correspondiente a la finca adjudicada r-1

TERCERO.- Pues bien, conviene partir de los parámetros legales aducidos:

El art. 10.2 y 3 de la Ley Urbanística Valenciana (LUV, Ley 16/2005, de 30/12) establece:

“ 2.Tendrá la consideración de suelo urbano con urbanización consolidada el terreno que el Plan sujete al régimen de actuaciones aisladas.

3. Se considera suelo urbano sin urbanización consolidada el terreno sujeto a actuaciones integradas que el Plan clasifique así porque:

a) Aun habiendo estado previamente urbanizado se halle en áreas de reforma interior que precisen complementar sus dotaciones mediante actuación integrada para la implantación de los nuevos usos, tipologías o aprovechamientos previstos o por cambiar su función o estructura urbana.

b) Configuren áreas de nueva urbanización adyacente al suelo urbano y sin entidad suficiente para configurar un sector de planeamiento parcial.”

El art. 29 en relación con las “actuaciones aisladas” dice

1. Cuando en un sector existan edificaciones previamente consolidadas que por su tipo, ubicación y uso sean compatibles con la ejecución de la urbanización, los planes que los desarrollen podrán prever, para las parcelas vinculadas urbanísticamente a cada una de ellas, el régimen de actuaciones aisladas y su clasificación como suelo urbano. Será obligatorio este tratamiento cuando se trate de viviendas unifamiliares aisladas en uso o en condiciones de ser habitadas.

Cuando así lo hagan deberán identificarse las parcelas consolidadas por la edificación y delimitar sobre cada una de ellas un área de reparto uniparcelar. Se asignarán a la parcela aprovechamientos objetivo y tipo acordes con el tipo edificatorio correspondiente a la edificación consolidada.

Los índices globales de edificabilidad que estén previstos en la ordenación estructural para el sector se aplicarán al resto de la superficie de éste, excluyendo dichas parcelas consolidadas, las cuales tampoco se computarán al fijar los estándares de cesión exigibles.

2. Se entiende por parcela vinculada urbanísticamente a una edificación consolidada aquella sobre la que se asienta ésta, y cuya superficie no sea superior al resultado de dividir la superficie construida de la edificación por el índice de edificabilidad neta que el plan le asigne”

El art. 30 LUV dice que *“1. Cuando la edificación consolidada sea superior al aprovechamiento objetivo previsto por el plan, el exceso que, por ser transitoriamente compatible con sus previsiones, pueda mantenerse hasta su reedificación no se computará como aprovechamiento adjudicado a su titular al determinar las cesiones o costes de urbanización que le correspondan a éste, ni se tendrá en cuenta al calcular los estándares dotacionales exigibles o la edificabilidad consumida respecto a la total asignada a la zona o sector en que esté situada”.*

Y el art. 245 del ROGTU

“1. En las Edificaciones Consolidadas que presenten un aprovechamiento consolidado superior al Aprovechamiento Objetivo previsto por el Plan, pero transitoriamente compatible con éste, se admitirán obras de reforma y mejora y cambios objetivos de actividad, siempre que éstos no acentúen la inadecuación al planeamiento vigente, no supongan la completa reconstrucción de elementos disconformes con él, ni incrementen el valor de la edificación a los efectos indemnizatorios.

2. Las obras de reforma y mejora, así como los cambios objetivos de actividad, permitidos en las Edificaciones Consolidadas que presenten excesos de aprovechamiento sólo podrán tener como finalidad el mantenimiento, conservación o incremento de la seguridad de las instalaciones. Por el contrario, en ningún caso podrán suponer:

a) El aumento del aprovechamiento respecto del ya patrimonializado.

b) La implantación de actividades o usos más lucrativos en términos de rentabilidad o valor, ni siquiera cuando éstos estuvieran previstos por el planeamiento.

3. La valoración de la concurrencia de todas las circunstancias previstas en este artículo corresponderá a los Ayuntamientos, y se realizará en el momento de otorgar o denegar la licencia. A tal efecto la solicitud de licencia deberá expresar el fundamento que justifica su otorgamiento. La resolución municipal deberá ser motivada.”

CUARTO.- Pues bien, entrando en cada una de las cuestiones planteadas y siguiendo el esquema antes avanzado,

A) La primera cuestión atañe, por tanto, a la delimitación de la Unidad de Ejecución y a valorar si la cesión de viales que invoca la actora ya se produjo aunque no se hubiera otorgado en escritura pública ni accedido al Registro.

Dice el Ayuntamiento en relación con los primero:

– La delimitación de la Unidad de Ejecución respondía al hecho de que toda la superficie estaba afectada por riesgo de inundaciones por la colindancia con el Barranc de Xiva por lo que no podría desarrollarse hasta que se adoptaran las medidas pertinentes correctoras; el Ayuntamiento iba concediendo las licencias condicionándolas al cumplimiento de los deberes urbanísticos.

– En concreto, y en relación con la licencia de obras solicitada por INMOBILIARIA MASSANASSA, S.A., para la construcción de determinadas naves para uso industrial, se tramitó el expediente 176/1988 que finalizó con la resolución de 04/11/1988 por la que se concedía la licencia, la actora vendría a contravenir sus propios actos al pretender haber consolidado la condición de solar sin haber cedido ni urbanizado ni costeado la urbanización.

– La actora no ha realizado alegaciones al Proyecto de Urbanización por lo que estaría conforme con que se ejecuten las obras de urbanización y aprovecharlas ya que no tiene los servicios que se derivan de las obras proyectadas.

– Además, el Proyecto de Reparcelación reconoce la existencia de algunos servicios urbanísticos de tal forma que ello tiene reflejo en la cuenta de liquidación. A este respecto alega el Ayuntamiento que es cierto que la finca está ejecutada pero sus servicios urbanísticos han de ser acordes con el aprovechamiento atribuido en el plan (se cita la doctrina que contienen, entre otras, la sentencia 70/2011, de 10/02 (recurso 562/2007) y la de este mismo Juzgado nº 68/2009, de 12/02 (recurso 961/2007), que dice que *“Los referidos informes técnicos -valorados con arreglo a la sana crítica- acreditan por consiguiente, que la parcela de los actores no cuenta con todos los servicios urbanísticos suficientes o adecuados para servir a la nueva actuación, todo lo cual queda corroborado mediante las fotografías obrantes en el informe pericial de los recurrentes, debiendo tener presente que para alcanzar un terreno la consideración de solar, se requiere, además de contar con los servicios urbanísticos que enumera el art. 6 LRAU, estar urbanizado con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el Plan y hallarse ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la Actuación con su entorno territorial, de forma que sean acordes con el aprovechamiento atribuido al Plan, lo que no acaece en el supuesto enjuiciado.”*

– La síntesis de su posición se expresa en conclusiones en los términos siguientes: justificada la inclusión de la finca en la actuación integrada, debe contribuir a las cargas de la urbanización, lo que es coherente con el previo consentimiento de la actora a los actos en que se sujetaba la licencia al cumplimiento de los deberes urbanísticos y que aparece en las “notificaciones” -p.ej., la notificación de la Comisión de Gobierno de 21/11/1991; en el Proyecto de Reparcelación se reconoce la existencia de algunos servicios urbanísticos y ésta es la razón por la que soporta un importe inferior a otros propietarios (documento IV *“Tasación de Derechos del Proyecto de Reparcelación Forzosa”*). Ello separaría el caso de la actora del que se examina en la Jurisprudencia invocada por la misma: en ninguno de esos casos los propietarios del suelo habrían prestado su consentimiento a la exigencia municipal de cumplimiento de deberes urbanísticos

En cuanto a lo segundo, el Ayuntamiento, como se ha avanzado más arriba, aduce que no consta que se haya producido segregación ni cesión de la finca de la actora; que sí se ofreció la cesión pero que no se materializó y en ningún momento se constata la cesión de los viales. No se advierte la contradicción de la lectura de los documentos 6 y 7 pues lo que se hace es reflejar lo que se dice que dicen los documentos, de un parte, y lo que se consignó en principio en el informe de concesión de la licencia en su día otorgada. Y se añade que las únicas obras de

urbanización ejecutadas en la zona son las de correspondientes a la Unidad de Ejecución Camí de l'Alquerieta que no incorporaban el encintado de la acera sur de dicha calle con la parcela y alguna otra actuación llevada a cabo por el Ayuntamiento -se sigue alegando por la Corporación en su contestación- en tanto se estaba pendiente de realizar las obras de mejora del encauzamiento del Barranc de Xiva.

Pues bien, para resolver esta cuestión se ha de tener en cuenta lo siguiente:

A) En relación con la delimitación de la Unidad de Ejecución y la inclusión en la misma de la parcela de la recurrente, como se viene a decir por la Corporación no cabe impugnar el Programa de Actuación Integrada, el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización por ese motivo pues la determinación de la inclusión de la parcela en esa Unidad de Ejecución no puede ser motivo de impugnación por esta vía. A este respecto dice el Ayuntamiento no puede entenderse impugnada indirectamente el marco urbanístico y la ordenación estructural que desarrolla el Programa de Actuación Integrada. La prueba practicada acredita que la delimitación de la presente Unidad de Ejecución era una previsión del Documento de Homologación (no una determinación del Programa de Actuación Integrada) aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de 28/05/1998.

En efecto, la inclusión de la parcela en la Unidad de Ejecución de referencia procede del documento de Homologación y por tanto no es viable la impugnación frente a los acuerdos recurridos aquí por considerar que no debería haberse incluido al haber procedido a realizar las cesiones anteriormente y por contar con los servicios urbanísticos precisos, considerando que la "actuación aislada" sería la vía adecuada y completar por la vía de cuotas de urbanización, como indica también el perito nombrado (pág. 35). Ello no supone la exclusión de la Unidad de Ejecución: La delimitación de las unidades de ejecución es una determinación propia de la ordenación pormenorizada (arts. 37.1 a) y 58.7 LUV), que debe contenerse en los instrumentos de planeamiento (art. 58.2).

Es por ello que no es de aplicación lo razonado en la sentencia del Tribunal Supremo de 11/05/2012, de la Sección 1ª, recurso 5835/2009, que se aduce por la actora en conclusiones:

"CUARTO.-Pero es que, además, la tesis del Ayuntamiento de Mijas de que los propietarios de los terrenos a que se refiere la controversia resultarían injustamente beneficiados por la patrimonialización de un exceso de aprovechamiento lesivo del principio de equidistribución en dicho ámbito tampoco se acomoda a la jurisprudencia de esta Sala.

Basta citar la sentencia de 16 de febrero de 2012 (recurso de casación nº 4377/2009) que recuerda lo dicho en otra anterior de 23 de septiembre de 2008 (recurso de casación nº 4731/2004). Allí resolvimos la controversia planteada sobre la distinción de las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado, haciendo armónica y coherente la legislación básica estatal (Ley 6/1998, de 13 de abril) con la autonómica (en aquél caso la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias) en el sentido de dar preferencia a "la realidad existente" sobre las previsiones futuras de reurbanización o reforma interior contempladas en el planeamiento urbanístico. Pues bien, de acuerdo con la doctrina contenida en dicha Sentencia de 23 de septiembre de 2008 , que luego hemos reiterado en ocasiones posteriores, entre otras, en las Sentencias de 17 de diciembre de 2009 (recurso de casación nº 3992/2005), 25 de marzo de 2011 (recurso de casación nº 2827/2007), 29 de abril de 2011 (recurso de casación nº 1590/2007) 19 de mayo de 2011 (recurso de casación nº 3830/07) y 14 de julio de 2011 (recurso de casación nº 1543/08)-, señalamos que no resulta admisible <<...que unos terrenos que indubitadamente cuentan, no sólo con los servicios exigibles para su consideración como suelo urbano, sino también con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, y que están

plenamente consolidados por la edificación pierdan la consideración de suelo urbano consolidado, pasando a tener la de suelo urbano no consolidado, por la sola circunstancia de que el nuevo planeamiento contemple para ellos una determinada transformación urbanística...>>.Y añadimos que <<...Tal degradación en la categorización del terreno por la sola alteración del planeamiento, además de resultar ajena a la realidad de las cosas, produciría consecuencias difícilmente compatibles con el principio de equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, principio éste que, según la normativa básica (artículo 5 de la Ley 6/1998), las leyes deben garantizar>>.

En definitiva, no puede someterse al régimen de cargas de las actuaciones sistemáticas, que son propias del suelo urbano no consolidado, a terrenos que merecían la categorización de urbano consolidado conforme a la realidad física preexistente al planeamiento que prevé la nueva ordenación, la mejora o la reurbanización, pues no procede devaluar el estatuto jurídico de los propietarios de esta clase de suelo exigiéndoles el cumplimiento de las cargas y obligaciones establecidas para los propietarios del suelo no consolidado.

Razonamientos que son trasladables al caso examinado, puesto que la aprobación del Plan General objeto de impugnación se refiere, en los extremos aquí concernidos, a la calificación como suelo urbano no consolidado de unas unidades de ejecución cuyo grado de consolidación y urbanización la sentencia recurrida considera acreditados

Y ello porque la delimitación de la Unidad de Ejecución viene preordenada, antes de la aprobación de los instrumentos de gestión urbanística que aquí se impugnan, y por tanto, no ha de ser objeto de pronunciamiento la inclusión de la parcela en la Unidad de Ejecución por considerarse que está consolidada por la urbanización y haber sido tenida como tal por la Administración con anterioridad, tal como se aduce por la mercantil recurrente, entre otros argumentos, antes reseñados en lo esencial.

La sentencia 44/2009, de 13/02, de la Sección 1ª de la sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana responde a ese planteamiento.

B) En cuanto a la cesión de viales a efectos de determinación de la superficie aportada y de resultado y del cálculo en su caso de la compensación económica cabe indicar lo siguiente:

– Como recuerda la recurrente en conclusiones, el apartado 4.2 del informe del perito judicial nombrado para el presente proceso es claro y no se ha contrarrestado por la prueba articulada de contrario: los viales que dan frente a la propiedad de MENDOZA... constan como cedidos; eran condición de Acuerdo de concesión de licencia que impuso cesiones, constanding que la misma se contrajo a una superficie de 1.106,3 m². A ello responden los documentos que se aportan con la demanda (documentos 6 y 7) cuya autenticidad no es negada por la demandada -al margen de que los valore como manifestación de voluntad, y no como transmisión efectiva- y, al menos en parte, la ficha de la finca aportada, documento 9, que dice que “*se ha constatado que esta finca aportó para la apertura de viales una superficie de 974,62 m².*”.

– La contundencia del informe pericial (págs. 8 a 16), y del plano que aporta (folio 16), no deja dudas de que la cesión de viales se había producido aunque ello no llegara a formalizarse ni a tener acceso al Registro; y ello por una superficie de 1.106,32 m², se reitera.

Por tanto como primera conclusión debe indicarse que esa superficie debe considerarse cedida a efectos del cálculo de aprovechamiento.

C) En cuanto a los servicios urbanísticos, a la vista de la prueba practicada y las alegaciones de las partes la conclusión es que no hay duda de que la finca tiene ciertos servicios urbanísticos.

Así, según se describe en el informe pericial, dispone de agua potable, electricidad, saneamiento y alumbrado público -este último en una de sus fachadas; y le faltan alumbrado público, encintado de aceras y pavimentado en la calla camí Assagador Vell de Russafa y encintado de aceras en la calle Camí de L'Alquerieta.

No se acredita sin embargo que los mismos estén al nivel que se determina en la Unidad de Ejecución. En el informe de la Comisión Informativa de Urbanismo se describe este aspecto, tanto en lo relativo a los servicios de que se carece como de la insuficiencia de los mismos (documento 3 del expediente), por tanto debe sufragar los gastos de urbanización. Por otra parte, en cuanto al grado de consolidación de servicios, como se indica por el Arquitecto Municipal, pueden tenerse acometidas individuales pero ello no permite calificarla parcela como solar ni como suelo urbano consolidado por la Urbanización; el hecho de que funcione la nave no significa que los suministros sean correctos, conforme a la normativa y a la red general.

Y además, también se argumenta por la Administración que los servicios existentes en la parcela han sido tenidos en cuenta, de modo que el coste unitario de urbanización por m² de suelo es más bajo que el de aquéllos que no disponen de esos servicios.

Tal argumentación ha de tener favorable acogida y por tanto, se rechaza este motivo de impugnación salvo en lo que luego se dirá.

D) En efecto, hay tres concretos capítulos que deben ser tratados de forma autónoma:

- La imposición de eliminar la servidumbre: no hay duda de que lo fue por Iberdrola. Recalca el perito que es una carga para todos los propietarios, salvo a MERCEDES BENZ COMERCIAL, que además no consta que haya contribuido con las indemnizaciones que en su día percibió por la constitución del gravamen. A ello responde la Corporación que la entidad MERCEDES BENZ... tiene estación propia y no se aprovecha de la red eléctrica del proyecto de urbanización; y que, tal como el perito Arquitecto Municipal del Ayuntamiento, indicó se condicionaba la viabilidad de la actuación integrada a la supresión de la servidumbre que impuso la suministradora, no siendo consecuencia de plan o proyecto del Ayuntamiento. En este orden de cosas, es de significar que el perito en su informe (y en la ratificación del mismo) señala que se solicitó al Ayuntamiento el proyecto de desvío de la línea eléctrica y el expediente de Iberdrola *“al objeto de comprobar quien había solicitado el desvío, y no se me ha facilitado. No obstante, el Arquitecto Municipal me comunicó que el expediente habido -sic- sido iniciado por el Ayuntamiento con motivo de la tramitación del PAI. Por tanto, **el coste debería correr a cargo de todos los propietarios incluidos...**”*... en la proporción que se establece en el mismo.

Con estos datos, lo cierto es que se considera que la imposición del gasto está justificada; lo único que se discutiría es el hecho de que uno de los propietarios -precisamente el correspondiente al “predio sirviente” - no está incluido en el reparto; sin embargo, ante ello debe prevalecer el criterio de la Administración que se apoya a su vez en lo informado y verificado por la Administración a través de sus servicios técnicos. Se puede considerar acreditado que esa carga es producto de la imposición de IBERDROLA, según se viene a admitir implícitamente

por el propio perito judicial, y la razón de la exclusión de ese propietario es que tiene estación propia y no se aprovecha de la red eléctrica del proyecto de urbanización.

– Los gastos de limpieza y desescombro: no hay razón para que sean satisfechos por la mercantil recurrente. Se hallan en las parcelas aportadas 2, 3 y 4 del Proyecto de Reparcelación y no se justifica la razón de que tengan que ser asumidos por todos los propietarios

– Tampoco el de evacuación de aguas fecales en relación con la parcela de la recurrente. En el informe se dice que ya tiene la finca de la actora conectado a la calle Camí de l'Alquerieta un acceso a la evacuación y no se justifica porqué ha de tener acceso a ese servicio por las dos fachadas del inmueble -al margen del agravio comparativo que pone de relieve en relación con la parcela U6 (pág.. 47 del informe).

E) En cuanto a la edificabilidad y a la compensación, asimismo ha de aceptarse la sostenida en el informe pericial (apartado 5.5), que la cifra en 4.455,38 m² y que sólo debería abonar compensación económica *“por el exceso de aprovechamiento o edificabilidad (m²) que efectivamente puede materializar, es decir, la diferencia entre 4.455,38 m² que puede edificar en su parcela .. y 3.918,53 m² que es el aprovechamiento que le correspondería por aplicación de la A.T. a la parcela aportada (5.390,01 m² x 0,727)”*. Y añade:

“Además para determinar el importe de la compensación, habría que tomar como superficie de la finca aportada el resultado de sumar 4.523,35 m² que se hacen constar como superficie de la parcela en la ficha de la finca aportada (ANEXO 8), los metros de los viales cedidos... 1.106,32 m²... Esto supondría una superficie de finca aportada de 5.629,67 m² de suelo. El aprovechamiento a esta parcela aportada sería de 4.092,77 m² (5.629,67 x 0,727).

Por las razones ya expresadas, tal planteamiento ha de tener favorable acogida.

Pues bien, y en conclusión también la cuenta de liquidación debe modificarse en el sentido indica que se contrae a la determinación de la superficie de la parcela -por considerar ya cedida la correspondiente a los viales, 1.106,32 m²- y a la determinación del aprovechamiento de la parcela que sería de 4.092,77 m² y a los gastos de limpieza y desescombro y de evacuación de aguas fecales por lo que ha de estimarse el recurso en esos solos aspectos.

En consecuencia procede estimar en parte el recurso y anular en parte las resoluciones recurridas en el sentido siguiente:

1º Declarar que está cedida la superficie correspondiente a viales por una superficie de 1.106,32 m².

2º Fijar el aprovechamiento de la parcela de la recurrente en 4.092,77 m².

3º Excluir de la liquidación de la actora los gastos de urbanización de evacuación de aguas fecales y de limpieza y desescombro.

QUINTO.- Conforme al artículo 139 de la Ley 29/1998 Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, no procede realizar pronunciamiento sobre costas.

Vistos los preceptos citados, y demás de general y pertinente aplicación

FALLO

1º Que DEBO ESTIMAR Y ESTIMO en parte, el recurso Contencioso-Administrativo interpuesto por **MENDOZA CAÑABATE, S.L.**, frente al Acuerdo del Ayuntamiento de Massanassa de 10/02/2011 por el que se aprobó el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución “Barranc de Xiva”, Proyecto de Reparcelación y Urbanización, estimación que se produce en el solo sentido de anular en parte las resoluciones recurridas en el sentido que se deduce de los pronunciamientos siguientes:

1º Declarar que está cedida al Ayuntamiento la superficie correspondiente a viales por una superficie de 1.106,32 m².

2º Fijar el aprovechamiento de la parcela de la recurrente en 4.092,77 m².

3º Excluir de la liquidación de la actora los gastos de urbanización de evacuación de aguas fecales y de limpieza y desescombro.

Y desestimando el resto de los pedimentos de la demanda.

2º No imponer las costas procesales causadas.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma cabe interponer recurso de apelación conforme al artículo 81 de la LJCA en el plazo de QUINCE días en este Juzgado, para su conocimiento por la Sala de Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, con cumplimiento, en su caso, de la previa constitución de Depósito en los términos de la Disposición Adicional Decimoquinta de la LOPJ, introducida por Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la Ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina Judicial, por la que se modifica la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.

Firme que sea y con certificación de la presente, devuélvase el expediente administrativo a su procedencia.

Así por ésta, mi Sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN.- Dada la anterior resolución para notificar en el día de hoy, en el que queda incorporada al Libro de Sentencias y Autos Definitivos de este Juzgado, con el número de orden expresado en el encabezamiento, poniendo en los autos certificación literal de la misma. Valencia, a 6 de junio de 2014. Doy fe.