



Ldo. Manis Jesús Rodríguez Villa
Hlma. Ayto. de Gijón

JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 1
GIJON

MATEO MOLINER GONZALEZ
PROCURADOR DE LOS TRIBUNALES
Paseo del Muro, 6 - 1º D (Frente Escalera)
Tlf.: 985 35 85 89 - Fax: 985 34 73 90
33202 - GIJON
despacho@mateomoliner.com

SENTENCIA: 00176/2011

016000
C/ DECANO PRENDES PANDO 1-3 (PALACIO DE JUSTICIA).- GIJÓN

N.I.G: 33024 45 3 2010 0100279
Procedimiento: PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000215 /2010 /
Sobre: URBANISMO
De D/D*: CONSTRUCCIONES AMADO S.A.
Letrado: MIGUEL GUIASOLA TIRADOR
Procurador D./D*: FRANCISCO ROBLEDO TRABANCO
Contra D./D* AYUNTAMIENTO DE GIJON
Letrado: MARIA JESUS RODRIGUEZ VILLA
Procurador D./D* MATEO MOLINER GONZALEZ

ES COPIA

SENTENCIA

En GIJON, a catorce de septiembre de dos mil once.

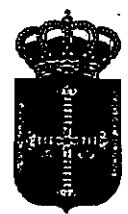
Vistos por el Ilmo. Sr. D. Jorge Rubiera Álvarez, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número Uno de Gijón, los presentes autos de Procedimiento Ordinario número 215/2010, seguido ante este Juzgado, entre partes, de una como demandante "Construcciones Amado, S.A.", representada por el Procurador Don Francisco Robledo Trabanco y asistida por el Letrado Don Miguel Guisasola Tirador, de otra como demandada el Ayuntamiento de Gijón, representado por el Procurador Don Mateo Moliner González y asistido por la Letrada Doña María Jesús Rodríguez Villa, sobre Urbanismo.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: Por el recurrente se presentó en este Juzgado, recurso contencioso-administrativo, alegando los hechos y fundamentos de derecho contenidos en el mismo.

SEGUNDO: El referido recurso fue admitido a trámite acordando reclamar a la Administración demandada el correspondiente expediente administrativo, que fue remitido en tiempo y forma, dándose traslado del mismo a las partes para formalizar y contestar a la demanda, respectivamente, recibiendo posteriormente el pleito a prueba, proponiéndose y practicándose las mismas con el resultado que obra en autos.

TERCERO: En la tramitación de las presentes actuaciones se han observado las prescripciones legales, excepto la del plazo



PRINCIPADO DE
ASTURIAS



para dictar sentencia debido a la carga de trabajo que ha pesado sobre el Juzgador.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

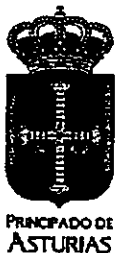
PRIMERO: La parte actora interpone recurso contencioso-administrativo contra la desestimación presunta por silencio administrativo del recurso de reposición presentado contra el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación voluntaria de la Unidad de Actuación 25 del PGOU de Gijón de 9-3-10.

Como fundamentos de derecho se señala que nos encontramos ante un suelo urbano consolidado por la urbanización. Se indica que el proyecto de urbanización redactado para el desarrollo urbanístico de la parcela no contempla por innecesario, la realización de refuerzos en los suministros de agua y electricidad o en el saneamiento por ser suficientes los exteriores a la parcela en cuestión así como que las vías a que da frente la parcela (Avenida de Portugal y Carretera Vizcaína) tienen pavimentada la calzada y encintado de aceras. Se invoca la sentencia del TS de 26-3-10 en cuanto a que la obligación de costear la urbanización que se impone a los propietarios de suelo urbano viene referida a las partes de suelo urbano que todavía no cuentan con los servicios urbanísticos y que sólo son suelo urbano por encontrarse en áreas consolidadas pero no a los propietarios de suelo que cuenta con todos los servicios. Se muestra disconformidad con la valoración municipal con cita del art. 372 del ROTU, indicando que los gastos de urbanización ascienden a 521.340,39 euros a cuya cantidad se aplica el 10%, siendo su resultado de 52.134 euros, por lo que en esta cantidad ha de disminuirse la valoración contenida en el acuerdo de aprobación inicial, realizando impugnación indirecta del art. 4.1.2 del PGOU aprobado por acuerdo de 30-12-05.

Por la Administración demandada se solicitó la desestimación del recurso.

SEGUNDO: Se alega por la Administración demandada la vulneración por parte de la actora del principio de actos propios. Dicho principio es una manifestación del principio de buena fe, respecto al cual el art. 7.1 del Código Civil establece que los derechos deberán ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe.

Es cierto que en el proyecto de parcelación voluntaria presentado se señala (págs. 7 y 8) con relación a la cesión del 10% del aprovechamiento, que ésta se entiende efectuada una vez sea aprobado definitivamente este instrumento de gestión, sin necesidad de materializarla en suelo en los términos del art. 119 del TROTU, por lo que se solicita su valoración por el Ayuntamiento conforme el citado artículo y sin perjuicio de ejercitar los recursos procedentes dado que se entiende como no ajustada a derecho dicha cesión. Consta en el expediente (folios 38 y ss.) el acuerdo de la Junta de Gobierno de 10-11-09 de aprobación inicial del proyecto de reparcelación voluntaria del polígono de actuación 025 en el





que se informa favorablemente la propuesta de sustitución del aprovechamiento urbanístico que le corresponde al Ayuntamiento por una compensación económica que asciende a 530.559,80 euros, a tenor de lo previsto en el art. 119 de la Ley Autonómica del Suelo, acordándose igualmente someter a información pública el expediente, presentándose escrito de alegaciones por la actora el 15-12-09 (folios 73 y ss del expediente) en que se solicita reducir la valoración del 10% de cesión en la cantidad que se señala. Posteriormente con fecha 22-2-10 se presenta nuevo escrito por la recurrente en el que se señala que a la vista del informe del Jefe del Servicio Técnico de Urbanismo de 8-2, desiste del escrito de alegaciones presentado interesando se apruebe en los términos del Acuerdo de Aprobación inicial el referido proyecto de Reparcelación Voluntaria y todo ello sin perjuicio de su conformidad con la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico y su valoración suplicando tener por formulado desistimiento de las referidas alegaciones interesando la aprobación definitiva de dicho proyecto conforme a lo señalado en el párrafo anterior del escrito; por lo que la parte actora manifiesta por escrito y de forma clara una voluntad favorable a la aprobación definitiva del proyecto en los términos contenidos en el Acuerdo de Aprobación inicial, en el que, como hemos visto, se preveía la sustitución del aprovechamiento urbanístico que correspondía al Ayuntamiento por una compensación económica de 530.559,80, luego la actual impugnación sí contradice aquella voluntad manifestada por la actora con vulneración del principio de actos propios (de no ser así ninguna razón había para desistir de las alegaciones previamente realizadas).

Se plantea como cuestión litigiosa si el suelo que forma la Unidad tiene la condición de consolidado o no consolidado. En la ficha de la Unidad PA 025 del PGOU de 2007 se configura como no consolidado. La parte actora impugna indirectamente el art. 4.1.2 del PGOU al entender que la definición de suelo urbano no consolidado infringe la doctrina de la sentencia del TS de 26-3-10. No podemos acoger esta alegación pues la definición de las categorías de suelo urbano que contiene el art. 4.1.2 no es sino mera reproducción de las definiciones contenidas en el art. 114 del DL 1/2004, que constituye una norma con rango de Ley de preceptiva aplicación al no haberse declarado su inconstitucionalidad.

En lo que se refiere a la alegación de que estamos ante un suelo consolidado por la urbanización el art. 114.2 del DL 1/2004 establece que constituyen suelo urbano consolidado los terrenos que reúnan la condición de solar, de acuerdo con lo establecido en el apartado 4 de este artículo, así como aquéllos que, careciendo de alguno de sus requisitos o precisando completar la urbanización puedan ser objeto de obtención de licencia. El art. 114.3. previene que constituyen suelo urbano no consolidado los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano y que, a efectos de su consolidación, se agruparán en polígonos o unidades de actuación. En particular se incluirán en esta categoría los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados así como aquellos sobre los que el planeamiento



PRINCIPADO DE
ASTURIAS



urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente de la existente.

Ha de recordarse la doctrina afirmada por la sentencia constitucional 164/2001 (fundamento de derecho vigésimo) según la cual "los criterios de distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado los establece -en los límites de la realidad- cada Comunidad Autónoma. En consecuencia será cada comunidad Autónoma, al fijar los criterios de consolidación por urbanización, quien determine también que suelo urbano soporta deberes de cesión y cual no. De esta forma el art. 14.1 LRSV no impone las actuaciones lineales o por parcelas en suelo urbano necesitado aún de actuaciones urbanizadoras, ni donde se vayan a realizar actuaciones de renovación o reforma interior.. en consecuencia, la regulación que del derecho de propiedad establece el art. 14.1 de la LRSV (urbano consolidado) no impone concretas técnicas urbanísticas..".

El legislador autonómico fija como criterio relevante en orden a la categorización del suelo urbano el de la inclusión o no en un polígono o unidad de actuación, afirmando la doctrina constitucional que la distinción ha de hacerse dentro de los límites de la realidad.

En el presente caso la ficha urbanística del PA-025 señala que el objetivo de la actuación es obtener un espacio libre que conecte las Avenidas Sanz Crespo y Portugal. Añade que el tratamiento de urbanización se adecuará al del espacio libre situado entre la carretera Vizcaína y Sanz Crespo del que es prolongación. Asimismo, en el informe técnico aportado con la contestación a la demanda (folios 93 y ss. de la causa) se señala que no se justifica suficientemente el porqué esta unidad debería considerarse como suelo urbano consolidado. Se añade que ni se trata de un solar en el que se pueda conceder una licencia de edificación directa ni tampoco ésta podría darse condicionada a que se completase su urbanización; se trata de un ámbito en el que, además de llevar implícito una reforma interior y la obtención de dotaciones antes de poder edificarse resulta precisa una actuación urbanística completa: tramitación del documento de desarrollo (Estudio de Detalle) de el de equidistribución (proyecto de compensación) y de un complejo proyecto de urbanización (se admite un derecho de subedificación bajo terreno público); urbanización que en ningún caso podría ser solventada con una mera licencia para obras ordinarias de urbanización. El dato de gastos de urbanización cuantificado por los recurrentes en 512.461,48 euros resulta por sí solo esclarecedor de que no se trata de un suelo urbano consolidado (ya urbanizado).

No estamos pues ante la inclusión artificiosa y desproporcionada de ciertas parcelas completamente urbanizadas en un polígono de actuación, sino que dicha inclusión aparece justificada por la importancia de las obras de urbanización que se acometen, siendo susceptible la parcela de cesión para el dominio público del derecho de subedificación bajo rasante (pag. 3 y 4 del proyecto de reparcelación voluntaria). Por ello no resulta aplicable al caso la doctrina señalada en la STS de 26-3-10 al ir referida a una legislación autonómica (Galicia) distinta y en la que además no se preveía ninguna





operación urbanizadora que fuese a modificar la finca de la actora (último párrafo del fundamento de derecho 1º de la sentencia). Esta configuración del suelo urbano donde se sitúa el polígono de actuación 025 como no consolidado no ha sido desvirtuada por la prueba pericial practicada, al no haberse sometido esta cuestión de forma específica a la perito judicial.

Sentado lo anterior, resta por examinar si resulta correcta la valoración municipal de 530.559,80 euros en concepto de compensación económica sustitutoria del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento. Dicha cuestión si fue sometida específicamente al dictamen pericial judicial realizado en el que tras el examen de la normativa aplicable se concluye con cita del art. 119 del DL 1/04 y arts. 316 y 317 del ROTU que no es posible que la cuantificación de la monetarización admita la deducción de los gastos de urbanización pues ha de insistirse en que ese terreno se debe ceder urbanizado y libre de cargas. En otras palabras, lo que es objeto de valoración es una parcela de resultado, perfectamente urbanizada, esto es, sencillamente, no tiene ningún gasto de urbanización que deducir pues, en definitiva, lo que la Administración recibe es el suelo ya urbanizado (a costa del propietario) que le correspondería en esa actuación urbanística en virtud de la obligación de cesión impuesta por la legislación urbanística (folio 173 de la causa).

Por todo ello el recurso ha de ser desestimado.

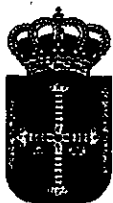
TERCERO: De conformidad con lo establecido en el art. 139 de la LJCA, no apreciándose temeridad ni mala fe en ninguna de las partes, no procede realizar condena en costas.

F A L L O

Que debo desestimar y desestimo el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el Procurador D. Francisco Robledo Trabanco en nombre y representación de Construcciones Amado, S.A. contra la desestimación por silencio administrativo del recurso de reposición interpuesto contra la resolución del Ayuntamiento de Gijón de 9-3-10 por resultar dicha resolución presunta conforme a derecho; sin costas.

Contra la presente resolución cabe interponer recurso de apelación en el plazo de 15 días, para ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Asturias.

Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.



PRINCIPADO DE
ASTURIAS

NOTIFICADO Y

21 SET. 2011

TRASLADO