
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 4 DE ZARAGOZA
Procedimiento Ordinario nº 264/2013-BA. Sentencia nº 84 (11-04-2014)

TEMA: GESTION URBANÍSTICA

PROYECTO REPARCELACIÓN. APROBACIÓN INICIAL. DENEGACIÓN.

Suelo urbano no consolidado.

Obligación de cesión del 10 % de aprovechamiento subjetivo al municipio.

Delimitación en el Plan de unidad de ejecución es dato expresivo de necesidad de proceso de ejecución en el que se afronten los gastos de urbanización, las cesiones de terreno para dotaciones y en consecuencia, la equidistribución de beneficios y cargas.

Fallo: Desestimación. Favorable al Ayuntamiento.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D^a Raquel Lacambra Orgillés

En Zaragoza, a once de abril de dos mil catorce

Vistos por mí, Raquel Lacambra Orgillés, Juez Sustituta del Juzgado Contencioso Administrativo nº 4 de Zaragoza, los autos de Procedimiento Ordinario nº 264/2013-BA seguidos ante este Juzgado, y conforme a

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Partes del recurso:

Recurrente: JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN G-58-2 DE ZARAGOZA, representada por la Procuradora Dña. A. y asistida por el Letrado D. L.

Demandada: AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora, D^a S. y asistido por el Letrado del Consistorio, D. C.

SEGUNDO.- Actuación recurrida:

Por la parte actora se interpuso Recurso Contencioso-Administrativo contra el Acuerdo del Gobierno de Zaragoza de 17 de octubre de 2013 que desestima el recurso potestativo de reposición contra el Acuerdo de 19 de julio de 2013 por el que se resolvió no admitir a trámite la solicitud y, en consecuencia, denegar la aprobación inicial, por deficiencias formales del proyecto de reparcelación del Área G-58-2.

TERCERO.- Pretensiones de la parte recurrente:

Se dicte Sentencia por la que “estimando íntegramente el presente recurso, anule y revoque el Acuerdo del Gobierno de Zaragoza de fecha 19 de julio de 2013 por el que se resolvió inadmitir a trámite el Proyecto de Reparcelación, del Área de Intervención G-58-2 de Zaragoza y, en consecuencia, la Resolución del Consejo del Área de Urbanismo e Infraestructuras fecha 15 de octubre de 2013 por la que se desestimó el recurso de reposición interpuesto contra el precitado Acuerdo, y de conformidad con lo anterior declare:

1º.- La admisión a trámite del Proyecto de Reparcelación del Área de Intervención G-58-2 de Zaragoza y en consecuencia, aprueba, inicialmente dicho Proyecto de tramitación, continuando con la tramitación legalmente prevista.

2º.- Declare que continúa vigente el parámetro urbanístico de la ficha técnica del Área de Intervención G-58-2 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza referente a la no obligatoriedad de ceder el 10 % del aprovechamiento medio al municipio.

Y ello con expresa condena en costas al Ayuntamiento de Zaragoza.

CUARTO.- Pretensiones de la parte recurrida:

La demandada solicita el dictado de una Sentencia por la que se desestime íntegramente el recurso contencioso-administrativo, confirmando la resolución impugnada.

QUINTO.- Procedimiento:

Con fecha de entrada 27 de noviembre de 2013 se presentó recurso contencioso-administrativo contra la resolución precitada ante el Juzgado Decano de Zaragoza, correspondiendo por turno de reparto al presente Juzgado.

Recibido el expediente administrativo, se presentó con fecha de 4 de febrero de 2014 escrito de demanda, con las pretensiones expuestas en el antecedente tercero, se dio traslado a la parte demandada, procediendo el Ayuntamiento de Zaragoza a formular escrito de contestación a la demanda con fecha de 19 de febrero de 2014, solicitando la desestimación de la pretensión recurrente.

Tras la apertura del período probatorio, las partes propusieron las diligencias de prueba que tuvieron por conveniente, y una vez practicadas las admitidas y cumplimentado el trámite para conclusiones, quedaron los autos pendientes de fallo del recurso.

En la tramitación de este juicio se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se impugna en esta litis la resolución administrativa del Ayuntamiento de Zaragoza por la que se inadmite a trámite la solicitud y, en consecuencia, se deniega la aprobación inicial del proyecto de reparcelación del Área de Intervención G-58-2 presentado por la recurrente, Junta de Compensación de dicha Área.

Los motivos por los que se deniega la aprobación inicial de dicho proyecto los encontramos, entre otros, en el último informe anterior a la Resolución originaria impugnada (19/7/2013), esto Informe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística de fecha 9 de julio de 2013, en el que se indica que faltaría que se contemplase la cesión del 10 % de aprovechamiento urbanístico a la Administración.

En anteriores informes del mismo Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística (8-11-2012, 17-7-2012, 6-7-2011) se indican también como deficiencias del proyecto de reparcelación la distinta superficie total de las parcelas que se habría reflejado y que distaría de la resultante en los planes urbanísticos y datos catastrales y, por otro lado, se cuestionan los costes de urbanización donde debería repercutirse la parte correspondiente a la ampliación de la Vía Hispanidad.

Para intentar entender las circunstancias acaecidas en este caso, se hace necesario hacer un somero repaso a la tramitación del (de los) expediente administrativo: 1) Con fecha de 30/9/2010 la Junta de Compensación del Área de Intervención G-58-2 presenta Proyecto de Reparcelación del Área para su aprobación inicial -folio 2-. 2) El Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación emite Informe de fecha 19/1/2011 en el que se presenta objeciones al proyecto: errónea superficie contemplada de las parcelas y los linderos del área, omisiones en los costes de urbanización y falta de cesión del 10 % de aprovechamiento urbanístico al Ayuntamiento. -folios 3 a 7- 3) Se da trámite de audiencia a los interesados y se cumplimenta el mismo (folios 29 a. 105) oponiéndose a la existencia de las deficiencias observadas. 4) En marzo de 2011, la Junta de Compensación presenta otro Proyecto de Reparcelación adaptado con la aparición de nueva finca. 5) El 6/6/2011 obra nuevo Informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación en idéntico sentido al anterior y poniendo de manifiesto las mismas deficiencias -folios 108 a 113- 6) A este Informe también se efectúan alegaciones por la Junta de Compensación, dando por reproducidas los argumentos opuestos en anteriores escritos -folios 78 a 80- 7) El anteriores se emite Informe por el Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística, y nuevamente se deja constancia de las mismas deficiencias observadas por el Ayuntamiento -folios 116 a 120.- 8) Obra Informe del Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano de 11/5/2012 sobre los importes de costes de urbanización que deben repercutirse, correspondientes al tramo de vía colectora de Vía Hispanidad.

-folios 146 y 147. 9) El Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística emite informe de 8/11/2012 en cuanto a la repercusión al Área de Intervención de los costes de urbanización de Vía Hispanidad. 9) A dicho Informe, la Junta de Compensación replica con escrito presentado el 4 de diciembre de 2012 solicitando la suspensión del plazo conferido para alegaciones, que fueron presentadas con

fecha de 1 de febrero de 2013, oponiéndose al mismo. 10) Con fecha de 9/7/2013 se emite Informe por el Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística en el sentido referido en el párrafo anterior. -folios 202 y 203- 11) El 19/7/2013 el Gobierno de Zaragoza dicta Resolución en la que acuerda inadmitir a trámite el Proyecto de Reparcelación -folio 207-. 12) La Junta de Compensación presenta . recurso de reposición contra la anterior resolución, con los mismos argumentos vertidos en esta litis -folios 1 y ss del exp. 0813275 2013- 13) Se emite Informe por el Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística de fecha 15 de octubre de 2013, negando la existencia de indefensión. -folios 26 a 28 exp. 0813275 2013- 14) El 17/10/2013 el Gobierno de Zaragoza acuerda desestimar el recurso de reposición en base a este informe referido en el punto anterior -folio 33 del citado expediente-.Y contra esta resolución se insta el presente recurso contencioso administrativo.

Dicho esto, la parte demandante dice que el debate debe centrarse en el asunto relativo a la cesión del 10 % del aprovechamiento urbanístico exigido por el Ayuntamiento, y a este respecto, considera que no es aplicable el artículo 134.3 de la LUA 09 al caso por cuanto no se trata de parcelas que deban ser rehabilitadas o objeto de reforma interior. De esta manera explica que, aunque por el PGOU el área está catalogada como suelo urbano no consolidado, en realidad, tienen el carácter de solar, como tal debe entenderse que se clasificaron en el PGOU de 1986. Y unido a ello, dice que cuentan con todos los servicios de urbanización según Informe Técnico de Arquitecto que presenta, y licencia de obra conferida en el año 90. Añade que le es aplicable la exención prevista en la ficha técnica del PGOU de 2001 sobre la cesión de aprovechamiento al municipio. Y para ello, efectúa una explicación sobre las razones por las que se habría acordado esta exención. Primero por una “desconsolidación” del terreno del PGOU de 1986 (donde dice que estaba clasificado como suelo urbano similar al suelo urbano consolidado) al PGOU de 2001 (que se clasifica como suelo urbano no consolidado) y, por otra parte, porque ya los propietarios afectados consintieron en que el Ayuntamiento procediera a la ocupación anticipada de terrenos para la ampliación de la Vía Hispanidad, desistiendo del procedimiento de expropiación iniciado, y acordando como compensación a los propietarios la referida exoneración. Por último, indica que. la supuesta deficiencia observada por el Ayuntamiento no puede fundamentar la inadmisión a trámite de la solicitud de aprobación inicial del proyecto de reparcelación, por no resultar un defecto de forma sino de fondo que debe ser resuelto durante la tramitación de la aprobación definitiva -

Frente a dichos argumentos, se opone el Ayuntamiento de Zaragoza aduciendo, en síntesis, que en el PGOU de 1986 no estaba clasificado el suelo como urbano consolidado porque no existía esta catalogación, siendo meramente suelo urbano, y pasando a suelo urbano no consolidado en el PGOU de 2001, entendiéndose con ello que se estaría impugnando indirectamente este planeamiento por la actora discutiendo la condición de "no consolidado". Considera que la recurrente no puede exigir aplicación de la exención de la cesión del 10% por cuanto sería un derecho adquirido, esto es un derecho efectivamente patrimonializado”, y por ello, queda obligada a cuantos cambios pudieran sucederse en la legislación, que como en este caso, ya no permite exonerar de la obligación legal establecida en el artículo 134.3 de la LUA 3/2009 de ceder un 10 % del aprovechamiento a la Administración, sin que tenga derecho a indemnización o compensación alguna. Refiere que, al margen de cuestiones formales, debe ser resuelta la discrepancia surgida entre las partes sobre la cesión del 10 % en tanto estaría abocada al fracaso la aprobación definitiva y para ello, cita Sentencias de la Jurisprudencia menor.

SEGUNDO.- Centrados, de este modo, los términos de la controversia y comenzando por la última de las cuestiones planteadas, esto es, si cabría denegar la aprobación inicial del proyecto de reparcelación por los motivos esgrimidos por la Administración.

Es aplicable al caso, la Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón (en lo sucesivo LUA), en tanto no se habría producido la aprobación inicial del proyecto de reparcelación en el momento de su entrada en vigor (D. Transitoria 4ª).

Respecto al procedimiento para la aprobación del proyecto de reparcelación hemos de acudir, como dice la demandante a lo dispuesto en el artículo 154 LUA.

Ahora bien, ocurre que la Resolución por la que se inadmite a trámite la solicitud y deniega la aprobación inicial, se dicta con fecha 19 de julio de 2013 y, por lo tanto, aún estaba vigente la antigua redacción que en cuanto al procedimiento remitía a la tramitación de los proyectos de ‘urbanización’ del artículo 144.4 de la citada Ley. Y teniendo en cuenta que esta Jurisdicción ‘es eminentemente revisora, debemos tomar como referencia el contenido del artículo 154 en vigor en el momento de dictarse la resolución impugnada.

Este artículo 144.4 decía: “4. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán, en su caso, conforme a las siguientes reglas:

a) Serán redactados de oficio por el municipio o, en su caso, por el promotor del planeamiento, del programa de compensación o del programa de urbanización junto a los cuales se tramiten o por el urbanizador.

b) La aprobación inicial corresponderá al Alcalde. En caso de silencio municipal la aprobación inicial se entenderá producida por el transcurso de un mes desde la presentación de la documentación completa en el registro municipal.

c) En el acuerdo de aprobación inicial se acordará la sumisión del expediente a información pública y audiencia a los interesados por plazo común de veinte días. En caso de inactividad municipal, independientemente de que la aprobación inicial haya sido expresa o presunta, quien hubiere presentado el proyecto podrá promover los trámites de información pública y audiencia de interesados por iniciativa privada, conforme a lo establecido en la disposición adicional cuarta.”

Por lo tanto, es evidente que la regulación de estos preceptos no contempla exactamente los términos en los que se establece la aprobación de los estudios de detalle, cuya tramitación sí que sirve de referencia en la aprobación de los proyectos de reparcelación a partir de la reforma operada con la Ley 4/2013 de 23 mayo (en vigor, a partir del 6 de agosto de 2013).

Pues bien, siguiendo lo dispuesto en el artículo 152 (siempre en la redacción vigente en el momento en el que se dictó la resolución recurrida), entre los documentos que deben figurar en el Proyecto de reparcelación debía hallarse una Propuesta de Adjudicación que habría de contener, entre otros: “k) Relación de los propietarios de fincas y de aprovechamientos, así como de los titulares de las cargas y gravámenes afectados por la reparcelación, con especificación de sus circunstancias personales, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa hipotecaria, y con expresa indicación de haber sido notificados en el expediente.”

Ante ello, no podemos mantener de una forma absoluta la imposibilidad de rechazar la aprobación inicial por el Ayuntamiento, siempre que considere que no se han incluido datos que deberían constar y que además su omisión es claramente apreciada. Por otro lado, hemos de constatar que a lo largo de la extensa tramitación llevada a cabo para denegar la aprobación inicial, la supuesta deficiencia ha sido planteada en numerosos informes municipales, se ha dado oportunidad a la Junta de Compensación para su subsanación si lo estimaba conveniente y, a la definitiva ha podido ser objeto de réplica y alegación por la parte recurrente, sin que se hubiese conculcado su derecho de defensa.

Si nos atenemos a la actual regulación que remite al procedimiento para los estudios de detalle, “en el artículo 68 de la LUA se dice que la” denegación de la aprobación inicial deberá estar fundamentada en incumplimiento de exigencias documentales o formales, así como en ilegalidad manifiesta. En cuanto a este último supuesto, y siendo perfectamente constatable que el proyecto carece de la cesión obligatoria de aprovechamiento urbanístico, cabe la posibilidad de entender que podría concurrir esta causa legal por no haber dado cumplimiento a la legalidad sobre este particular. Eso sí, hemos de aclarar que esta conclusión se realiza a los meros efectos de examinar si es factible rechazar inicialmente el proyecto por este motivo, pero en ningún caso supone que, ad initio, demos por admitimos los motivos de rechazo planteados por el Ayuntamiento, que serán objeto de análisis posterior.

Unido a ello, resultaría fútil que se admitiese el planteamiento de la actora a la vista del firme criterio administrativo mantenido durante toda la tramitación del (de los) expediente administrativo, lo que hace fácilmente perceptible que resultaría del todo, imposible la aprobación definitiva del proyecto.

En cualquier caso, no está de más hacer referencia a la Jurisprudencia

menor, que en muchos casos ha venido a admitir a posibilidad de rechazar, la aprobación inicial de instrumentos de gestión urbanística siempre que de una forma aparente se constata la falta de requisitos básicos para denegar la aprobación del proyecto de reparcelación. Así la Sentencia del TSJ Castilla León (sede Burgos) de 13 de febrero de 2009 que dice que: *"...si bien la aprobación inicial es el acto que da inicio al trámite del procedimiento siendo éste un derecho del administrado, también lo es el que pueda examinarse antes de proceder a la aprobación inicial si al menos concurren los requisitos mínimos y/o básicos, para que en el supuesto de no concurrir se pueda rechazar dicha aprobación tratándose claro esta de defectos insubsanables del proyecto como ocurre en el presente caso ya que no es que no participen los propietarios afectados sino que a uno de ellos se le ignora, y el mayoritario muestra su total disconformidad."*

Todo ello, conduce a desestimar este motivo de impugnación.

TERCERO.- Sentado lo anterior, la principal cuestión discutida por las partes es si opera en este caso la obligación de ceder a la Administración el 10 % de aprovechamiento urbanístico establecida en el artículo 134.3 de la LUA. Este es el único fundamento del Informe emitido por el Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística de fecha 9 de julio de 2013, que a su vez sirve de base a la resolución administrativa denegatoria.

La actora mantiene que el artículo 134.3 de la LUA no sería aplicable al caso por que no es suelo que requiera de reforma interior o rehabilitación. Y por otro lado, explica los motivos por los que fue liberado de la cesión en orden a que se permitió por los propietarios la ocupación anticipada de los terrenos para ampliación de Vía Hispanidad, (procediendo la Administración a desistir del procedimiento expropiatorio) y, por otro lado, a que se quería compensar a los propietarios por la "desconsolidación" del terreno, que pasó de ser suelo urbano asimilable al consolidado en el PGOU 1986 a urbano no consolidado en 2001.

Por su parte, el Ayuntamiento sostiene que lo dispuesto en el planeamiento municipal (en cuanto a la exención) habría quedado derogado y sin efecto por las normas imperativas aprobadas con posterioridad que venían a exigir de forma obligatoria la cesión del 10% de aprovechamiento urbanístico a la Administración en los casos de suelo urbano no consolidado.

Pues bien, en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente (texto refundido de diciembre de 2007), Anejo IV, Fichas G, se recoge ficha correspondiente al Área de Intervención G-58-2, y en la casilla relativa al % de aprovechamiento municipal figura el 0.

Como se explica en la Memoria del PGOU la actual redacción es texto refundido a partir de la revisión del PGOU que fue objeto de aprobación por el Consejo de Ordenación del Territorio por acuerdo de 13 de junio de 2001, y al que se han introducido modificaciones que han llevado a su actualización mediante el Texto Refundido vigente.

Pues bien, es un hecho indiscutible (nada objetan al respecto las partes), que la exención de la cesión de aprovechamiento municipal fue introducida en la revisión llevada a cabo en 2001. De hecho, consta en el expediente administrativo Informe Técnico de la Oficina de Revisión de Plan General de marzo de 2011, aportado por los interesados (folio 35) en el que se recoge: "El Área de Reforma Interior G-58-2, anteriormente AZ28-2, surgió con la intención de dar aprovechamiento urbanístico para su posterior cesión a los terrenos del Sistema General destinados a vías colectoras de Ronda Hispanidad (...). Además se ha liberado de cesión de aprovechamiento municipal y de edificación de viviendas protegidas."

Así las cosas, la aprobación de la revisión del PGOU de 2001 se produce bajo el amparo de la ley vigente en ese momento, Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

En esta Ley, el artículo 18 d) establecía entre las obligaciones de los propietarios de suelo urbano no consolidado la de ceder gratuitamente al municipio el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución.

Pero en el artículo 102.1 de la Ley 5/1999 decía en la redacción vigente en el momento de la aprobación del PGOU (año 2001): *"1. En suelo urbano consolidado y*

en las operaciones de rehabilitación o reforma integral en suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario equivale al objetivo establecido en el planeamiento”.

Ocurre que con la reforma de la Ley urbanística 5/1999 operada mediante Decreto Ley de Aragón 2/2007, 4 de diciembre, se modificó ese apartado primero del artículo 102, para eliminarse la referencia a las operaciones de rehabilitación y reforma., quedando únicamente como sigue: *“En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario equivale al objetivo establecido en el planeamiento.”* Y, en consecuencia, el aprovechamiento objetivo y subjetivo sólo podían coincidir en los supuestos de suelo urbano, ya no para las operaciones de rehabilitación o reforma integral. Únicamente se mantuvo la posibilidad de que el planeamiento pudiera modificar el aprovechamiento subjetivo en suelo urbano no consolidado, en dos únicos supuestos, que no vienen al caso.

Esta redacción se mantuvo posteriormente en la LUA (Ley 3/2009), con el mismo contenido en el artículo 134.1. También, aprovechamiento tipo y el subjetivo únicamente coincidirían los casos de suelo urbano, pero incluso en esta reforma legal, se va más allá y ahora se suprime la facultad del planeamiento de modificar el aprovechamiento subjetivo en las dos excepciones contempladas anteriormente.

En este orden de cosas, llegamos a la LUA (Ley 3/2009) que señala en el artículo 24 e) que es obligación de los promotores de actuaciones de urbanización en suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado la cesión obligatoria y gratuitamente al municipio, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización donde se ubique el aprovechamiento subjetivo correspondiente a la Administración conforme a esta Ley y al planeamiento aplicable. -En la redacción anterior a la Ley 4/2013 se añadía la coletilla *“En las actuaciones de dotación, esta cesión será la resultante de la aplicación del art. 134.4”*.-

El artículo 134.3 de la LUA dispone que: *“En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la propiedad el noventa por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución o, en su caso, del sector. El resto del aprovechamiento corresponde en todo caso a la Administración.”*

Con ello, queda evidenciado que lo dispuesto en las normas urbanísticas municipales no se acomodaría a lo previsto en la legislación aplicable (que actualmente no permite salvedades en el suelo urbano no consolidado) y, por lo tanto, lleva razón el Ayuntamiento cuando a lo largo de la tramitación indica que lo dispuesto en el planeamiento en cuanto a la cesión de aprovechamiento subjetivo a la Administración habría quedado superado por las nuevas disposiciones legales aplicables al suelo urbano no consolidado.

La Disposición Transitoria Segunda de la LUA establece que *“1. Los planes, normas subsidiarias municipales y demás instrumentos urbanísticos vigentes a la entrada en vigor de esta ley continuarán aplicándose en los contenidos que no sean contrarios a ella, conforme a las equivalencias establecidas en la siguiente disposición transitoria. La adaptación de los mismos a esta ley tendrá lugar cuando se proceda a su revisión.”*

Así las cosas, no podemos negar que en el momento en el que se incluyó la exoneración del aprovechamiento urbanístico seguramente existiría una causa justificada, ya fuere las esgrimidas por el actor en su demanda (refiriéndose a un previo expediente expropiatorio) u otras razones legales y de interés público, pero lo cierto es que en la actualidad se vendría a contravenir lo dispuesto de forma imperativa en la legislación, como es la obligación de cesión del 10 % del aprovechamiento subjetivo a la Administración en suelo urbano no consolidado.

CUARTO.- La actora defiende que el suelo del Área de Intervención G-58-2 no requiere de servicios de urbanización ni, por ende, de proceso integral de urbanización, considerando que sus condiciones son de suelo urbano consolidado y, por lo tanto, entiende que no es necesaria la cesión del 10 % al Ayuntamiento. Para ello, refiere que la intención por la que surgió el Área de intervención fue la de ceder anticipadamente aprovechamiento al Ayuntamiento. Y hemos de reconocer que así se constata de la documental del expediente (Informe de la Oficina de Revisión del Plan

marzo de 2001 -folio 35 y ss), ahora bien, cuesta poner en duda que el propio planeamiento deliberadamente no estuviera. confiriendo a un terreno la clasificación urbanística acorde a su realidad física, cuando esto además no tenía por qué contravenir la finalidad perseguida por el Ayuntamiento al crear el Área de Reforma Interior G-58-2.

Y es que si acudimos nuevamente al Informe de la Oficina de Revisión del Plan (folio 35 y s.s.), se dice expresamente: “En el presente caso, del informe técnico se desprende que la calificación adoptada por proyecto de Revisión del Plan General es la más ajustada al entorno o la que más se ajusta a la realidad de los hechos constatados por propia edificación existente. Son suelos urbanos no consolidados al amparo de lo dispuesto en el artículo 14.2 de la Ley Urbanística de Aragón, dado que son terrenos de suelo urbano que el Plan General define expresamente por estar sometidos a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior y en el presente caso no “tienen ejecutada urbanización.” Sin que conste expresa y puntualmente (ni se haya demostrado) que con posterioridad y al margen de las obras de la vía colectora, se llevaran a cabo otros servicios de urbanización, para considerar que no era en absoluta necesaria un proceso de urbanización.

De tal forma que las consideraciones ofrecidas por la recurrente no pueden tener suficiente virtualidad para eludir obligaciones legales de los promotores de suelo, urbano no consolidado (entre ellas la de cesión de aprovechamiento subjetivo al municipio), ni, en consecuencia, para eludir la aplicación del artículo 134.3 de la LUA referido al suelo urbano no consolidado.

Unido a ello, tampoco, la prueba que se nos presenta por la demandante es concluyente para admitir sin paliativos que la situación urbanística real del terreno dista de la jurídica y justificar con ello que no es necesaria la cesión obligatoria de aprovechamiento urbanístico, ni siquiera con la aportación de una licencia de obras del año 1990, donde ya se exponía que preciso contribuir al abono de obras de urbanización, lo significaba que no estaban ejecutadas. Como tampoco el Informe Técnico aportado puede resultar determinante si nos atenemos a lo expresado por el TSJ de Aragón en una reciente Sentencia de fecha 28 de enero de 2014, que se pronuncia en los siguientes términos sobre el suelo urbano no consolidado:

“Dicho esto ha de indicarse como ha dicho este Tribunal en anteriores ocasiones que es correcta esta clasificación de suelo, si los servicios urbanísticos no van a ser suficientes para aprovechamiento definido en el planeamiento.

En la Sentencia de 4 de noviembre de 2013 (Apelación 449/2009) decíamos “que en cualquier caso, no cabe desconocer que la normativa urbanística autonómica posibilita efectuar por medio del Plan General la “desconsolidación” del suelo urbano consolidado o cambio de categoría a suelo urbano no consolidado, al disponer el artículo 14.2 de la citada Ley Urbanística que “tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos del suelo urbano que el Plan General defina expresamente por estar sometidos a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior”; y el apartado tercero del artículo 21 -entonces vigente- del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999; de 25 de marzo EDL 1999/61042, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, que “también se incluirán en esta categoría los terrenos totalmente consolidados por la edificación cuando la urbanización no exista, haya quedado obsoleta o haya dejado de ser adecuada respecto de la edificación que soporta o el Plan le autoriza a soportar”.

Estableciendo el artículo 99.4 de la referida Ley que la delimitación de unidades, de ejecución para la realización de procesos integrales de renovación o reforma interior en suelo urbano consolidado requerirá la previa definición de los terrenos como suelo urbano no consolidado. Y el Plan General de Binefar prevé una actuación en el ámbito examinado que cabe calificar, en los términos del citado artículo 14, de “proceso integral de urbanización, renovación o reforma interior”, en la que se incluyen los terrenos aquí en cuestión, que se van a ver favorecidos por la urbanización del nuevo vial, al tener frente al mismo, y por la edificación que la nueva ordenación prevé, al tiempo que va a posibilitar el cumplimiento de las obligaciones de cesión y urbanización legalmente previstas.

A lo que se ha de añadir la reiterada doctrina jurisprudencial recaída en

aplicación de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del Suelo y valoraciones EDL 1998/43304, que distinguía en su artículo 14 el suelo urbano consolidado por la urbanización del que no lo está, y contenida, entre otras, en la sentencia de 30 de enero de 2008, con cita de anteriores, como la de 20 de marzo de 2007, en la que se recuerda la doctrina establecida por dicho Tribunal en las sentencias de 31 de mayo y 26 de octubre de 2006, y de 31 de enero de 2007 «en la categoría de suelo urbano no consolidado la urbanización han de incluirse, sin duda, los suelos que estén sometidos a operaciones integrales de urbanización, que el suelo urbano no consolidado por la urbanización sería, desde luego o en todo caso, aquel en el que se prevén actuaciones de urbanización que exceden de las meramente necesarias para que la parcela merezca la condición de solar; que la delimitación en el mismo Plan General de una unidad de ejecución y la elección en él de un sistema de actuación, es un dato expresivo, en principio y en tanto en cuanto no se combatan tales determinaciones, de que para el Plan es necesario llevar a cabo en ese suelo un proceso de ejecución urbanística con toda la amplitud que le es propia, en el que se afronten los gastos de urbanización, las cesiones de terreno para dotaciones y, en consecuencia, la equidistribución de beneficios y cargas que todo ello conlleva; y que en el casco urbano de una ciudad es perfectamente posible que existan espacios que, aun mereciendo la clasificación de suelo urbano, necesiten someterse a un proceso de ejecución integral, es decir, a operaciones integrales de urbanización que excedan, en todo caso, de las meramente necesarias para que el espacio en cuestión merezca la condición de solar; espacios que, por ello, no pertenecen a la categoría de “suelo urbano consolidado por la urbanización”, sino a la categoría de “suelo urbano que carezca de urbanización consolidada”».

Todo lo cual, conduce a la desestimación del recurso contencioso-administrativo, considerando la resolución recurrida acorde a la legalidad.

QUINTO.- Pese a la desestimación de las pretensiones demandantes y al principio del vencimiento objetivo previsto en el artículo 139 LJCA, no se imponen las costas a la parte actora por la evidente complejidad jurídica del asunto, y por la propia regulación del planeamiento municipal.

Vistos los preceptos citados y demás de pertinente y general aplicación

FALLO

DESESTIMAR el recurso P. Ordinario nº 264/2013 BA interpuesto por JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN G-58-2 DE ZARAGOZA, con la representación y defensa antes expresada, contra la actuación administrativa a la que se ha hecho referencia en los antecedentes de hecho de la presente, y en consecuencia

PRIMERO.- Declarar conforme y ajustada a Derecho la actuación administrativa recurrida.

SEGUNDO.- Sin expresa imposición en costas.