

**Recurso número 185 /2012**

**Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana  
Sala de lo Contencioso-Administrativo  
Sección Primera**

**Sentencia número 557/2.015**

**Ilmos. Sres.Presidente** : Don Mariano Ferrando Marzal .  
**Magistrados/as** : Don Carlos Altarriba Cano, Doña Desamparados Iruela Jiménez , M<sup>a</sup> Belén Castelló Chueca y Doña Estrella Blanes Rodríguez.

En la Ciudad de Valencia a **doce de junio de dos mil quince.**

**Visto** por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana el recurso contencioso-administrativo número **185 /2012** interpuesto por **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS TRITON CENTRAL** contra la resolución de **5.7.2012** de la **Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente** que aprobó la Homologación y Plan Parcial del Sector 2 del **PAU 5** del municipio de Alicante representada por el procurador Rafael Francisco Alario Mont y asistida por el letrado Ricard Sala Camarena, habiendo sido parte, como demandadas la **CONSELLERIA DE INFRAESTRUCTURAS TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE** representada y asistida por el letrado de la Generalitat y el **AYUNTAMIENTO DE ALICANTE**, representado por la procuradora Purificación Higuera Luja y asistida por el letrado Frenado Román Pastor

Ha sido Ponente la Ilma. Sra. Magistrada Doña Estrella Blanes Rodríguez

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.**-Interpuesto el recurso y formalizado mediante demanda, la actora solicitó la nulidad de la resolución de 5.7.2012 de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente que aprobó la Homologación y Plan Parcial del Sector 2 del PAU 5 del municipio de Alicante e indirectamente el PGOU por estar clasificados los terrenos como suelo urbanizable no programado y la declaración de la condición de suelo urbano consolidado de la totalidad de la finca donde se ubica la Urbanización Tritón, requiriendo a la administración demandada al objeto de que inste las modificaciones necesarias en los instrumentos urbanísticos de planeamiento y/o gestión relativos al denominado Plan Parcial San Juan Norte sector 2 del PGOU de Alicante, al objeto de que la totalidad de la Propiedad de la Comunidad, incluyendo la zona deportiva y recreativa le sean aplicable las normas relativas a suelo urbano consolidado, calificando la totalidad de las mismas como Edificación Existente .

**SEGUNDO.**-La representación de la demandada y codemandada contestaron a la demanda, mediante escrito en el que solicitó se dictara sentencia por la que se desestimase el recurso.

**TERCERO.**- Habiéndose solicitado el recibimiento a prueba, se practicó con el resultado que obra en autos y, tras la presentación de conclusiones, quedaron los autos pendientes para votación y fallo.

**CUARTO.**-Se señaló la votación para el día 2 de junio del 2015.

**QUINTO.**-En la tramitación del presente proceso se han observado las prescripciones legales.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO** : Constituye el objeto del recurso de nulidad de la resolución de 5.7.2012 de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, que aprobó la Homologación y Plan Parcial del Sector 2 del PAU 5, del municipio de Alicante e indirectamente el PGOU por estar clasificados los terrenos como suelo urbanizable no programado y la declaración de la condición de suelo urbano consolidado, de la totalidad de la finca, donde se ubica la urbanización Tritón, requiriendo a la administración demandada al objeto de que inste las modificaciones necesarias en los instrumentos urbanísticos de planeamiento y/ o gestión relativos al denominado Plan Parcial San Juan Norte sector 2 del PGOU de Alicante, al objeto de que la totalidad de la Propiedad de la Comunidad, incluyendo la zona deportiva y recreativa le sean aplicables las normas relativas a suelo urbano consolidado calificando la totalidad de las mismas como Edificación Existente.

La actora expone que se ha dado un tratamiento de suelo urbanizable a un suelo urbano consolidado, hecho reconocido en la sentencia de la Sección Segunda de fecha 29.9.2006 y que la Urbanización emplazada en la Avda de Niza nº 37 de la Playa de San Juan, está dividida en dos partes por el camino denominado Muchavista en una parte, cuatro bloques de pisos y en la otra parte, un bloque de pisos y la zona deportiva y de recreo formada por parque, barbacoa, pista de padel, pista de tenis y de fútbol, con una superficie total de 13.600 m<sup>2</sup>, la calificación del suelo en el PGOU es de suelo Urbanizable siendo la realidad física la de suelo Urbano.

Y así ha sido calificado en la resolución impugnada, una parte de la urbanización la de la zona deportiva y de recreo, con el fin de permitir futuras construcciones, lo que supone el derribo de lo construido y la privación de esa zona a los propietarios de la urbanización, para obtener la mayor parte de suelo lucrativo en un sector urbano consolidado.

El suelo es una parcela con la condición de solar y con todas las infraestructuras de suelo urbano y así fue reconocido en sentencias firmes de esta Sala y del TS que confirmó la primera sentencia dictada en esta Sala y revocó la segunda, por un motivo formal, al considerar que no procedía la

extensión de efectos por lo que el suelo de la parcela que ocupa la Comunidad actora debe considerarse suelo urbano por haberse declarado así en anteriores sentencias de esta Sala .

Añade la recurrente los perjuicios que le ocasiona que no se reconozca como suelo urbano consolidado la totalidad de la urbanización calificando como edificable residencial 2.547,50 m<sup>2</sup> ocupados por la sean de deporte y recreo ( pista de pádel , tenis, futbito, parque y barbacoa) en perfectas condiciones de uso y mantenimiento

La recurrente impugna indirectamente el PGOU por incumplir la ley del Suelo de 1998, art. 8 y art. 78 del RD 1364/76nb art. 14 de la CE y principio de equidistribución de beneficios y cargas art. 5 de la Ley 6/1998 y reitera la condición de suelo urbano de la parcela , de solar integrado en la malla urbana y la improcedencia de que se integre dentro del sector de planeamiento parcial, sujeto al régimen de actuaciones integradas y considera vulnerado el principio de igualdad por incluir el Plan Parcial aprobado las Urbanizaciones Náutico Sol , Sol y Playa y Font Calent, con su zonas de esparcimiento, como edificaciones existentes y suelo consolidado y no hacerlo así en el caso de la recurrente y los principios de coordinación, cooperación y seguridad jurídica así como la doctrina de los actos propios por estar calificada la parcela por el Catastro de Alicante como solar .

La defensa letrada de la Conselleria manifiesta que el litigio solo afecta al Ayuntamiento por tratarse de ordenación pormenorizada y por la defensa letrada del Ayuntamiento se alega que nos encontramos ante tres parcelas distintas catastralmente y en la parcela grafiada, la certificación registral , la define sin ningún tipo de edificación , la fachada da la camino de Muchavista, que no está dotado de red de saneamiento como expone el documento de Homologación, ni de alumbrado público y el Sector 2 del PAU 5, no está consolidado en las dos terceras partes de su superficie . El suelo afectado no es urbano por falta de requisitos esenciales, aunque sea colindantes con suelo urbano y no hay vulneración del principio de igualdad, ya

que las otras urbanizaciones incluyen una sola parcela, tanto registral como catastral y por tanto urbanística .

**SEGUNDO:** Constan en el expediente administrativo y la documentación aportada por las partes los siguientes hechos relevantes:

1º.- La parcela catastral objeto de litigio considerada suelo urbanizable en el instrumento de planeamiento impugnado y en el PGOU impugnado indirectamente, da frente al camino de Muchavista y no a la Avenida de Niza

2º.- La sentencia dictada en esta Sala en 1993 y en el Tribunal Supremo se refiere a la consolidación de terrenos que dan frente a la Avenida de Niza y la Sentencia dictada en esta Sala, acordando la extensión de efectos de la sentencia de 1993 a la parcela objeto de litigio fue revocada por el TS, aun por motivos formales, por lo que no tiene efectos jurídicos en las parcelas que nos ocupan en este litigio.

3º.-Informe pericial de parte aportado con la demanda, ratificado a presencia judicial y sometido a contradicción en el que se afirma que la Urbanización está formada por 5 edificios, con dos edificios lúdicos e instalaciones deportivas, está partida por el camino de Muchavista en una zona , situada paralela a la Avda Niza hay tres edificios, con dos piscinas y un edificio de menor altura y en la segunda zona situada al otro lado del citado camino, un edificio de menor altura y espacio libre de uso de toda la urbanización con pinada, barbacoa de uso comunitario y dos pistas deportivas. Ambas zonas están valladas y con puertas enfrentadas, son solares que forman parte de la malla urbana con todos los servicios urbanísticos, viales asfaltados y alumbrado público , suministro de agua y red eléctrica , telecomunicaciones , basuras y red de saneamiento, es un complejo residencial, no se entiende porque se segrega una parte de la urbanización que a su juicio forma un todo y no se incluye este todo, en el apartado 8.5.1 Edificación existente definiéndose la parte de la barbacoa como residencial, no debiéndose incrementar la

edificabilidad, ni pagar cargas de urbanización.

**TERCERO** : En primer lugar y respecto a la impugnación indirecta del PGOU de 1987 que clasificó los terrenos objeto de litigio como suelo no urbanizable programado, no consta en la fecha de edificación de las edificaciones existentes en la Comunidad de propietarios recurrente, la clasificación del suelo en la fecha en la que fueron otorgadas las licencias de obras para construir los edificios la piscina y las pistas de pádel y futbito.

Es evidente que se trata de una sola Urbanización partida en dos partes, separadas por un camino , una parte que da frente a la Avda Niza lado mar y al Camino Muchavista con 4 edificios y piscina y otra situada al otro lado del camino Muchavista con un edificio,parque, barbacoa, pistas de pádel y futbito, ambas partes están cerradas, valladas y son de uso privado.

La urbanización está ubicada en tres parcelas catastrales una con edificaciones ( la que da frente a la Avda Niza lado mar y al Camino Muchavista con 4 edificios y piscina), otra con una sola edificación y la tercera parcela, sin edificación ( ocupada por parque , barbacoa, pistas de pádel y futbito) ( CD doc nº 15 del expediente ) y las parcelas donde se encuentran las edificaciones se consideran como edificaciones existentes y se les garantiza su continuidad y permanencia, como si se tratase de suelo urbano consolidado .

Ahora bien, partiendo de que la parcela ocupada por el parque instalaciones deportivas y barbacoa, no está edificada pero sí que forma parte del conjunto de la Urbanización Tritón, debe rechazarse de entrada la impugnación del PGOU de 1987, en cuanto a la consideración de esa parcela como suelo urbanizable sin programación, no constando que en esa fecha el suelo que nos ocupa tuviera otras características, ni la fecha en que fueron otorgadas las correspondientes licencias para ejecutar las obras de vallado , barbacoa y pistas de padel, ni la clasificación de esa parcela en esas fechas.

Asunto diferente es, que a fecha de ser iniciada la aprobación del instrumento urbanístico impugnado, el suelo de la parcela que nos ocupa

tuviera un uso lúdico deportivo y formara parte de la Urbanización, aun cuando estuviera separada en parte de ella ( de la parcela en la que se ubica la parte formada por los edificios y piscina) por un camino y en parte fuera colindante con la parcela ocupada por un edificio ,ubicada al mismo lado del camino y además tuviera todos los servicios y debiera ser considerada solar .

El perito de parte explicó en el acto de la vista del Informe, que la Urbanización está formada por tres parcelas, dos clasificadas como consolidadas y una como residencial, se encuentran las tres en la malla urbana, está compuesta de dos zonas divididas por el camino Muchavista con alumbrado público, hay cien viviendas , la urbanización tiene 40 años es de 1968, es una única Urbanización compuesta de tres parcelas y que se han considerado las edificadas como consolidadas y como residencial la no edificada, por lo que habría que demoler lo edificado para uso deportivo y zona verde, la parcela es colindante con la parcela del edificio que tiene todos los servicios urbanísticos y que forma parte de la urbanización . El camino que divide la urbanización está asfaltado con arcenes y tiene red de saneamiento y en todo caso la Urbanización es una sola unidad de propiedad.

La conclusión que alcanza la Sala es que las tres parcelas forman una sola unidad de propiedad, que constituye una urbanización y una comunidad de propietarios y que la parcela que resulta litigiosa, si bien, en ella no existe ninguna edificación por estar destinada a zona verde y deportiva de uso privado para la urbanización y está separada de la parcela en la que se ubican cuatro edificios y piscina por un camino, es colindante con la tercera parcela edificada , cuenta con todos los servicios y que está separada de la primera parcela por el mismo camino por lo que el total del conjunto de las tres parcelas catastrales deben ser objeto de la misma consideración al estar integradas en malla urbana y estar dotadas de todos los servicios , agua, luz, alumbrado público, red de saneamiento etc .... ya que en todo caso la falta de algún servicio urbanístico ( encintado de aceras ) en el camino afectaría a las tres parcelas por igual, sin que sea razonable, que la parcela destinada a uso lúdico y deportivo de la urbanización, no sea considerada como las demás y pueda ser objeto de incremento de edificabilidad y de imposición de cargas

urbanísticas al ser incluida en el Plan Parcial Sector 2 del PAU 5 como residencial, en lugar de serle reconocido su condición de suelo urbano consolidado, como a todo el conjunto de la urbanización y aplicarle las normas correspondientes artículo 7.3 y 8.5.1 de la Memoria del Plan Parcial, siendo consideradas las tres parcelas como suelo urbano consolidado aun cuando esta tercer parcela no tenga edificación existente.

En consecuencia aun cuando la parcela ocupada por uso deportivo y lúdico no tenga la consideración de solar edificado, forma parte de suelo urbano consolidado, al igual que las otras dos parcelas con independencia que en dos existan edificaciones de apartamentos y en esta no y de que dos parcelas, la de uso deportivo y lúdico y la edificada estén separadas de la mas próxima al mar por un camino por formar parte de una misma urbanización y servir al uso de está al igual que los aparcamientos jardines, piscinas etc...ubicados en las otras parcelas edificadas .

La aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector 2 del PAU nº 5 que determina la ordenación pormenorizada, deberá incluir las tres parcelas que conforman la Urbanización el Tritón como suelo urbano consolidado, sin que proceda que se califique esta tercera parcela como edificación existente, por no tener edificación, por lo que de acuerdo con lo expuesto procede la estimación parcial del recurso, declarando la nulidad de la resolución de 5.7.2012 de la Conselleria de Infraestructuras Territorio y Medio Ambiente que aprobó la Homologación y Plan Parcial del Sector 2 del PAU 5 del municipio y la declaración de la condición de suelo urbano consolidado de la totalidad de la finca, donde se ubica la urbanización Tritón, requiriendo a la administración demandada al objeto de que inste las modificaciones necesarias en los instrumentos urbanísticos de planeamiento y/ o gestión relativos al denominado Plan Parcial San Juan Norte sector 2 del PGOU de Alicante, al objeto de que la totalidad de la Propiedad de la Comunidad, incluyendo la zona deportiva y recreativa le sean aplicable las normas relativas a suelo urbano consolidado .



**CUARTO** :De conformidad con el *art. 139.1 de la ley 29/1998, de 13 de julio*, reguladora de la jurisdicción contencioso administrativo redactado por el apartado once del artículo tercero de la ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal («BOE» 11 octubre).*vigencia: 31 octubre 2011, en primera o única instancia, el órgano jurisdiccional, al dictar sentencia o al resolver por auto los recursos o incidentes que ante el mismo se promovieren, impondrá las costas a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que aprecie y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho.*

Vistos los artículos citados, concordantes y demás de general y pertinente aplicación.

### **FALLAMOS**

Estimamos parcialmente el recurso contencioso-administrativo número **185 /2012** interpuesto por **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS TRITON CENTRAL** contra la resolución de **5.7.2012** de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente que aprobó la Homologación y Plan Parcial del Sector 2 del PAU 5 del municipio de Alicante y declaramos :

1º .-La nulidad de la resolución de 5.7.2012 de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, que aprobó la Homologación y Plan Parcial del Sector 2 del PAU 5, del municipio de Alicante e

2º.- Declaramos la condición de suelo urbano consolidado, de la totalidad de la finca, donde se ubica la urbanización Tritón ,

3º .-Requerimos a las administraciones demandada y codemandada al objeto de que insten y lleven a cabo, las modificaciones necesarias en los instrumentos urbanísticos de planeamiento y/ o gestión relativos al denominado Plan Parcial San Juan Norte sector 2 del PGOU de Alicante, al objeto de que la totalidad de la Propiedad de al Comunidad, incluyendo la zona deportiva y recreativa, le sean aplicable las normas relativas a suelo

urbano consolidado .

3º .- Estimando parcialmente el recurso no cabe pronunciamiento en costas

A su tiempo y con certificación literal de la presente, devuélvase el expediente administrativo al centro de su procedencia.

Así por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACION.-Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado ponente del presente recurso, estando celebrando Audiencia Pública esta Sala, de la que, como Secretario de la misma, certifico.

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA  
COMUNIDAD VALENCIANA  
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO  
SECCION 1**

**PROCEDIMIENTO ORDINARIO nº: 1 /000185/2012-S**  
**N.I.G: 46250-33-3-2012-0006793**  
**Sentencia 000557/2015**

**NOTIFICACIÓN**

En VALENCIA a .

Por la presente se notifica al Procurador Don/Doña **PURIFICACION HIGUERA LUJAN** en nombre y representación de **AYUNTAMIENTO DE ALICANTE**, mediante entrega de copia literal y a través del Colegio de Procuradores, con arreglo al art. 272.2 de la LOPJ, la resolución dictada en los presentes autos, con indicación de que no es firme y contra ella cabe **RECURSO DE CASACION** ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, que deberá prepararse ante esta Sección en el plazo de **DIEZ** días y en la forma que previene el art. 89 de la LJCA; doy fe.

EL/A SECRETARIO/A

**FINE PLAZO 13-07-15**

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA  
COMUNIDAD VALENCIANA  
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO  
SECCION 1**

**PROCEDIMIENTO ORDINARIO nº: 1 /000185/2012-S**

**N.I.G: 46250-33-3-2012-0006793**

**Sentencia 000557/2015**

**NOTIFICACIÓN**

En VALENCIA a

Por la presente se notifica al Procurador Don/Doña **RAFAEL FRANCISCO ALARIO MONT** en nombre y representación de **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS TRITON CENTRAL**, mediante entrega de copia literal y a través del Colegio de Procuradores, con arreglo al art. 272.2 de la LOPJ, la resolución dictada en los presentes autos, con indicación de que no es firme y contra ella cabe **RECURSO DE CASACION** ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, que deberá prepararse ante esta Sección en el plazo de **DIEZ** días y en la forma que previene el art. 89 de la LJCA; doy fe.

EL/A SECRETARIO/A