

MALILLA 2.000 S.A.

PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA DE LA UNIDAD DE EJECUCION NUMERO UNO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO Nº 6 "MALILLA NORTE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA
-ADAPTACION EN EJECUCION DE SENTENCIA-

**MEMORIA DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA PARA LA
UNIDAD DE EJECUCION NUMERO UNO DEL PLAN PARCIAL
"MALILLA NORTE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA.**

**DOCUMENTO DESCRIPTIVO DE LAS MODIFICACIONES
DERIVADAS DE LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 30 DE
NOVIEMBRE DE 2011 EN EL RECURSO DE CASACION Nº
5935/2008**

Valencia, Febrero de 2012

MALILLA 2.000 S.A.

PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA DE LA UNIDAD DE EJECUCION NUMERO UNO DEL PLAN PARCIAL DEL
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO Nº 6 "MALILLA NORTE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA
-ADAPTACION EN EJECUCION DE SENTENCIA-

EQUIPO REDACTOR

Oscar Terrassa Sales
María Dolores Merino Sanjuán
Amparo García Esteve
Arquitectos

María José Blanc Clavero
Técnico Especialista

José Cardona Baixauli
José M. Pastor Zacarés
Cristina Fortea García
Alicia Más Soldado
Jose Vicente Giner López
Abogados

1.- LA SENTENCIA DICTADA.-

El 12 de Diciembre de 2.011, fue notificada a las partes personadas la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Secc. Quinta), de 30 de noviembre de 2011, que estima el recurso contencioso-administrativo contra Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Valencia de 28 de febrero de 2003, que aprueba el Programa de Actuación Integrada del Sector de S.U.P. nº 6 "Malilla" del P.G.O.U. de Valencia y contra la Resolución del Hble Sr. Conseller de Territorio y Vivienda de la G. Valenciana de 11 de noviembre de 2004, que aprueba definitivamente el documento de homologación y el plan parcial, cuyo fallo que seguidamente insertamos, afirma:

FALLAMOS

1º. Que debemos declarar y declaramos haber lugar al recurso de casación número 5935/2008 interpuesto por D. JOSE LUIS y Dª MARIA DOLORES VIVAS ROCAFULL, Dª PAULA Y D. JOSE VIVAS REGNE, Dª LORENA, Dª BEATRIZ, Dª PATRICIA Y D. ANTONIO VIVAS CORREA y Dª LUCIA TARRAGON VIVAS, frente a la sentencia de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 12 de septiembre de 2008, Recurso Contencioso-administrativo 120/2006.

2º.- Que debemos anular y anulamos, y casamos la citada sentencia.

3º.- Que debemos estimar y estimamos el recurso contencioso-administrativo formulado por los ahora recurrentes contra Acuerdo del Ayuntamiento de Valencia adoptado en su sesión plenaria de fecha 28 de febrero de 2003, de aprobación y adjudicación a la mercantil **MALILLA 2000 S. A.** del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución 1 del Sector de suelo urbanizable programado nº 6 Malilla del PGOU de Valencia, y contra la Resolución del Consejero de Territorio y Vivienda de fecha 11 de noviembre de 2004 por la que se aprueba definitivamente el documento de Homologación y el Plan Parcial contenidos en dicho programa, en el sentido de anular la inclusión de los terrenos propiedad de los recurrentes, ubicados en la Avenida Ausias March esquina a C/ J.M. Izquierdo en citado PAI, manteniendo su clasificación como suelo urbano y su categorización como consolidado, sin perjuicio de la obligación de completar, en su caso, las obras de urbanización precisas para alcanzar la condición de solar.

4º.- No hacer expresa imposición de las costas causadas en la instancia y en casación.

La sentencia anulada inadmitía por extemporáneo el recurso contencioso-administrativo, en tanto que la sentencia del Tribunal Supremo ahora notificada, considera que debió admitirse a trámite el recurso y, entrando en el fondo del asunto, **concluye que debe anularse la inclusión de los terrenos de los demandantes en el PAI "...manteniendo su clasificación como suelo urbano y su categorización como consolidado, sin perjuicio de la**

obligación de completar, en su caso, las obras de urbanización precisas para alcanzar la condición de solar. "

En ejecución de los referidos Programa de Actuación Integrada y Planeamiento urbanístico MALILLA 2000 S.A. ha formulado, y el Excmo. Ayuntamiento de Valencia ha tramitado y aprobado el Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector, mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 30 de julio de 2010, que también ha sido impugnado por los mismo recurrentes mediante un nuevo recurso contencioso-administrativo que se tramita como procedimiento ordinario nº 820/2010, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número Nueve de Valencia, actualmente en tramitación y en el que la parte actora impugna el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación Forzosa y, al mismo, tiempo, impugna indirectamente los instrumentos de planeamiento, siempre bajo la pretensión de que el suelo de su propiedad quede excluido del ámbito de la actuación integrada y de la ejecución del Documento de Homologación y del Plan parcial de que se trata.

En consecuencia, ni el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación Forzosa de 30 de Julio de 2010, ni el posterior Acuerdo de 1 de abril de 2011 que resolvía los recursos de reposición frente al anterior, son firmes para los recurrentes, con lo que se ven directamente afectados en la ejecución de la sentencia del Tribunal Supremo al que nos referimos, en los términos que, seguidamente, se exponen.

II.- INCIDENCIA DE LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO EN EL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA.-

La consecuencia de la Sentencia del Tribunal Supremo citada, en relación con el Proyecto de Reparcelación Forzosa aprobado y que ya había ganado firmeza en vía administrativa, como consecuencia de la resolución de los recursos de reposición, aun cuando no se haya dictado resolución que ponga fin al recurso contencioso-administrativo procedimiento ordinario 823/2010, consisten en la modificación del área reparcelable, excluyendo de la misma, la parcela a que se refiere la Sentencia.

Por tanto, **en primer lugar**, debe modificarse el Proyecto con carácter previo a su inscripción en el Registro de la Propiedad, toda vez que si la parcela no debía estar incluida en el Sector, no parece lógico que se cancele la finca registral en que consiste la finca aportada como consecuencia de la inscripción y que se otorgue título a favor del Ayuntamiento de Valencia de la misma superficie que no debió estar incluida en el Sector, ni en la Unidad de Ejecución y, por tanto, en la reparcelación.

La superficie de la finca que debería quedar excluida del área reparcelable es la que corresponde a la finca aportada 146 del Proyecto de Reparcelación Forzosa. Su cabida superficial es de 1.921,11 m², tal y como resulta del plano de fincas aportadas del que, seguidamente, se inserta un fragmento

- De las tablas en que se concreta la cuenta de liquidación provisional, en la medida en que debe desaparecer la fila correspondiente a esta finca o ser sustituida por otra en que se concrete este excedente de aprovechamiento.
- De la Memoria de cuotas de urbanización, en la medida en que los recurrentes no son ya sujetos pasivos de tales cuotas de urbanización, sino que lo es el Agente Urbanizador que asume la retribución en especie de las cargas de urbanización imputables al aprovechamiento anteriormente adjudicado a los Sres. Rocafull en pago de su aportación.

III.- MODIFICACIONES DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA QUE SE HACEN CONSTAR EN EL PRESENTE DOCUMENTO.-

A) CAPITULO III. DESCRIPCION DE LA UNIDAD DE EJECUCION.

El área reparcelable afectada por el presente Proyecto como consecuencia de la exclusión de la superficie de la finca aportada número **146 de titularidad de los Sres. Rocafull Vidal, en cumplimiento de lo establecido en la sentencia dictada que motiva esta adaptación, tiene una superficie neta de 354.590,09 metros cuadrados.**

B) CAPITULO VI. FINCAS RESULTANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA.

No se altera el número de fincas resultantes, aunque si, su superficie y edificabilidad. Así ocurre con la superficie de las fincas resultantes públicas destinadas a red viaria y servicio público SP-2, que se ven minoradas, en la medida en que la finca aportada nº 146, ahora excluida, se ubicaba en parte sobre cada una de ellas respectivamente.

En aplicación del criterio establecido en los informes emitidos por los servicios municipales, se adjudica el pleno dominio de las fincas resultantes destinadas a Centros de Transformación con carácter fiduciario al Agente Urbanizador MALILLA 2000, S.A., para su posterior cesión a las compañías suministradoras de energía eléctrica.

La finca resultante M-1.2 no se ve alterada, ni en su cabida, ni en su edificabilidad, pero si en cuanto al coadjudicatario, ya que se adjudica ahora al Agente Urbanizador la porción indivisa que, anteriormente, se adjudicaba a los propietarios de la finca aportada excluida, los Sres. Rocafull Vidal. Y, finalmente, si se ven alteradas las fincas resultantes 8.1 adjudicada al Agente Urbanizador y 8.2 adjudicada al Excmo. Ayuntamiento de Valencia. Dichas alteraciones se

refieren a su superficie y a la edificabilidad atribuida, así como a la tabla de correspondencias entre fincas aportadas y resultantes.

Ninguna de todas las referidas variaciones afecta a nadie que no sea el Agente Urbanizador o el Excmo. Ayuntamiento de Valencia, salvo por el hecho de que el cambio de coadjudicatario en la finca resultante M-1.2 exigirá que con respecto a la otra coadjudicataria, la Sra. Penella Carbonell se abra un plazo de audiencia a fin de que pueda manifestar lo que a su derecho convenga.

C) CAPITULO X. ASIGNACION DEL NUMERO DE VIVIENDAS POR CADA FINCA RESULTANTE.

La asignación de viviendas a cada una de las fincas resultantes existentes en una misma manzana es directamente proporcional a la edificabilidad atribuida. En consecuencia, dado que la edificabilidad de las fincas resultantes 8.1 y 8.2 se ha visto modificada, deberá modificarse, asimismo y en consecuencia la imputación del número de viviendas a cada una de ellas, quedando como sigue:

MANZANA M.8 (LIBRE)

12.613,00 m2t.

Nº Parcela	Nº Viviendas
M.8.1.	40 uds.
M.8.2	64 uds.
TOTAL	104 Uds. libres

Ninguna de estas modificaciones afecta al número total de viviendas ni a las ratios m2/vivienda que permanecen como estaban:

TOTAL Nº DE VIVIENDAS:

554-----V.P.

1.550-----LIBRES

2.104 TOTAL

• **RATIOS M2/VIVIENDA:**

V.P.-----112,50 m2/vivienda

Libre-----120,0380645 m2/vivienda

IV.- MODIFICACIONES DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA QUE SE HACEN CONSTAR EN LOS RESPECTIVOS ANEXOS.-

Además de las modificaciones explicitadas en el apartado anterior, el Proyecto se ve modificado en los siguientes contenidos y determinaciones:

a) No se modifica la Memoria del Texto Refundido del Proyecto de

Reparcelación Forzosa, para que pueda compararse con facilidad el reducido impacto de la sentencia dictada sobre el Proyecto de Reparcelación Forzosa aprobado.

b) Se modifica el Anexo I "Planos" ya que en todos ellos se ha de modificar el límite del Sector al objeto de que quede excluida la Finca Aportada nº 146, en cumplimiento de la sentencia dictada.

c) Se modifica el Anexo II "Tablas y Cuenta de Liquidación Provisional", al desaparecer toda referencia a la finca aportada nº 146 a la que se refiere la sentencia de cuya ejecución se trata. Se modifica la cuenta de liquidación provisional, ya que el aprovechamiento anteriormente adjudicado a los Sres. Rocafull Vidal se adjudica ahora como excedente de aprovechamiento al Ayuntamiento de Valencia, una vez minorado tras retribuir en especie las cargas de urbanización al Agente urbanizador.

d) Se modifica el Anexo IV "Fincas Aportadas" al desaparecer del mismo la finca aportada nº 146 a que se refiere la Sentencia dictada.

e) Se modifica el Anexo V "Fincas resultantes", tanto en lo referido a las de titularidad pública, como en las de titularidad privada, tal y como se ha expuesto en el Apartado IV.B) anterior.

f) Se modifica el Anexo VI "Relación de Interesados", al desaparecer del mismo todos los titulares e interesados relacionados con la finca aportada nº 146, ya que al quedar excluida la referida finca aportada, pierden la condición de interesados de forma sobrevenida.

g) Se modifica la Memoria de Cuotas de Urbanización, de la que desaparecen los titulares de la finca aportada nº 146, que al quedar excluida no deben abonar carga de urbanización alguna, debiendo asumirla el Agente urbanizador debido a que el aprovechamiento adjudicado al Ayuntamiento en concepto de excedente, retribuye en especie las cargas de urbanización.

Valencia, 28 de Febrero de 2.012

Fdo.: Oscar Terrassa Sales
Arquitecto

Fdo.- José Cardona Baixauli
Abogado

Fdo.- José M. Pastor Zacarés
Abogado