

**NOTIFICADA AL PROCURADOR  
29 ABRIL 2016**

Rollo de apelación número 466/2.011

Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Castellón

Recurso Contencioso-Administrativo número 305/2.009

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

Sentencia número 323/2.016

**Ilmos. Sres.**

**Presidente**

Don Mariano Ferrando Marzal

**Magistrados**

Don Carlos Altarriba Cano

Doña Desamparados Iruela Jiménez

Doña Estrella Blanes Rodríguez

---

En la Ciudad de Valencia, a veinte de abril de dos mil dieciséis.

**Visto** por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana el recurso de apelación, tramitado con el número de rollo 466/2.011, interpuesto contra la Sentencia número 848/2.010 dictada, con fecha 16 de diciembre de 2.010, por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Castellón en el recurso contencioso-administrativo número 305/2.009.

Han sido partes en el recurso: a) Como apelante, **la entidad Rover Alcisa Inmobiliaria S.L.Unipersonal**, representada por la Procuradora Doña Ana Araceli Moreno Garijo y defendida por la Letrado Doña Neus Arnau Couchoud; y b) Como apelado, **el Ayuntamiento de Segorbe (Castellón)**, representado por el Procurador Don Alberto Mallea Catalá y defendido por la Letrado Doña María Begoña Salcedo Alagarda; y Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado **Don Mariano Ferrando Marzal**.

#### **Antecedentes de hecho**

**Primero.** El Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Castellón dictó la Sentencia que consta reseñada cuyo fallo, literalmente transcrito, dice: "Fallo. Que debo desestimar y desestimo el recurso Contencioso-Administrativo interpuesto por Rover Alcisa Inmobiliaria S.L.Unipersonal, contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Segorbe de fecha 4 de febrero de 2009 que deniega la Licencia de Obras formulada para la ejecución de obras en Parcela 34, Manzana M6, Sector S-1 de Segorbe, consistente en 84 Viviendas Protegidas; declarando ajustado a Derecho el referido Acuerdo, sin que proceda hacer expresa imposición de las costas procesales causadas".

**Segundo.** La entidad Rover Alcisa Inmobiliaria S.L.Unipersonal presentó escrito por el que interponía recurso de apelación contra la citada Sentencia en el que, tras efectuar las alegaciones que estimó oportunas, solicitaba que se dictase sentencia por la que se anulase la resolución impugnada, concediendo la licencia de obras solicitada en sus propios términos; asimismo interesándose que la sentencia que se dicte se pronuncie expresamente sobre el hecho de que no resulta exigible el límite máximo de viviendas, y ello a pesar de que pudiera recaer desestimación a consecuencia del hecho de que las obras no están finalizadas.

**Tercero.** El Juzgado admitió el recurso y dio traslado del mismo a las parte apelada para que, en el plazo de quince días, pudieran formalizar su oposición, habiendo presentado escrito en el que terminaban suplicando que se dictase sentencia por la que se desestimase el recurso de apelación, con imposición de costas al apelante.

**Cuarto.** El Juzgado acordó la remisión a este Tribunal de los autos, expediente administrativo y escritos presentados; y una vez recibidos y formado el correspondiente rollo de apelación,

quedando los autos pendientes de señalamiento para votación y fallo.

**Quinto.** Se señaló fecha para la votación y fallo del recurso, habiendo tenido lugar el día fijado a tal objeto.

**Sexto.** En la sustanciación de este proceso se han observado en ambas instancias las prescripciones legales.

### **Fundamentos de Derecho**

**Primero.** La Sentencia apelada desestima el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la entidad Rover Alcisa Inmobiliaria S.L. contra Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Segorbe de fecha 4 de febrero de 2009 que deniega a dicha entidad licencia de obras para la construcción de edificio 84 Viviendas Protegidas en Sector 1, Parcela 24, Manzana M6 de Segorbe, al existir un exceso de viviendas respecto a las que le correspondería con arreglo al Plan Parcial del Sector S-1 Suelo Urbanizable de Segorbe considerando que la limitación para el cálculo de las mismas es a razón de 200 m<sup>2</sup> por vivienda.

La parte actora en el escrito de demanda solicitaba que se anulase la resolución impugnada y se concediese la licencias de obra solicitada en sus propios términos; y asimismo interesaba que la sentencia se pronunciase expresamente, aún cuando pudiera recaer desestimación a consecuencia del hecho de que las obras no estuviesen finalizadas, sobre el hecho de que no resulta exigible el límite máximo de viviendas.

Y fundamentaba dicha pretensión en que en el presente caso no es exigible el límite del número máximo de viviendas ya que resultaba aplicable la Disposición Transitoria Tercera, apartado 4, de la LUV a cuyo "cuando los planes aprobados al amparo de la legislación anterior contengan a la vez un coeficiente limitativo del numero máximo de viviendas edificables y otro del numero máximo de metros cuadrados de edificación, se aplicará exclusivamente este último, siempre que cumplan las cesiones dotacionales mínimas por unidad de superficie edificable exigidas por la presente ley". Y en esta línea argumentaba que, al cumplirse las cesiones dotacionales mínimas por unidad de superficie edificable exigidos por la LUV, no es exigible el límite del número máximo de viviendas, lo que encaja con la Circular Informativa de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda transcrita en la propia demanda. A lo que añadía que en el concurso público de enajenación de parcelas se contiene la ficha correspondiente a la parcela adjudicada a la mercantil hoy recurrente - parcela nº 34 - se

aprecian las distintas características de la parcela en cuestión (superficie, edificabilidad, nº de plantas, cargas, etc), pero en ningún momento se limita el número de viviendas que pueden ejecutarse en la citada parcela, por lo que no cabe imponer en este momento a la empresa la citada carga. Y por último alegaba que las obras se encontraban totalmente finalizadas y prueba de ello era que constaba acta de recepción parcial, quedando pendiente exclusivamente de la electricidad en alta y baja y la conexión del saneamiento del IES Alto Palancia a la red ejecutada en el Sector; y así, conforme al artículo 182 LUV se cumplen los requisitos establecidos, puesto que se han abonado las cargas de urbanización por parte del propietario del solar y la obra de urbanización está parcialmente recibida y en uso, quedando únicamente por terminar la conexión eléctrica y de saneamiento y el plazo de ejecución de las obras finalizó hace más de dos años. En consecuencia, de acuerdo al citado artículo debe concederse licencia condicionada a los compromisos previstos en el punto 2 a).

**Segundo.** El Ayuntamiento de Segorbe - tras aducir las concurrancia de desviación procesal respecto de las pretensiones deducidas por la actora con relación al Acuerdo de adjudicación del P.A.I. y al Convenio Urbanístico referido a la actuación - se opuso a la pretensión actora alegando, en síntesis, lo siguiente:

1°. La normativa urbanística de aplicación al Sector nº 1 residencial es la recogida en el Plan Parcial de dicho Sector.

2°. El Ayuntamiento de Segorbe ha considerado necesario aplicar las Normas Urbanísticas contenidas en el Planeamiento Urbanístico aprobado para edificar en el Sector nº 1 - como no podía ser de otra forma - e incluso se considera apropiado acogerse a la interpretación dada por el Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana a la aplicación de la Disposición Transitoria Tercera de la LUV (Dictamen 2007/0670, Expte. 0328/2007).

3°. Aplicando dicha doctrina al Sector S-1 del PGOU de Segorbe, la exigencia legal no se cumple en el caso contemplado, pues la Disposición Transitoria Tercera impone la aplicación del coeficiente limitativo de superficie edificable o el número máximo de metros cuadrados de edificación, solo en aquellos casos en los que se cumplan las cesiones dotacionales mínimas por unanimidad de superficie edificable exigidas por la ley, esto es, los estándares urbanísticos dotacionales de la misma LUV.

4°. La parte actora pretende la eliminación del número máximo de viviendas establecido en el Plan Parcial y Homologación Modificativa del Sector S-1, pretendiendo la aplicación de forma

directa de la Disposición Transitoria Tercera, apartado 4 de la LUV; y tal como queda acreditado en el informe municipal jurídico-técnico adjunto a la demanda como documento 1, el PAI del Sector 1 Residencial no cumpliría con los estándares mínimos de cesiones de suelo dotacional establecidos en la LUV, por lo que no se puede eximir del cumplimiento de la limitación de número máximo de viviendas establecido para el sector.

5°. Consecuentemente, se deben seguir aplicando las dos limitaciones previstas en el planeamiento: la edificabilidad y el número máximo de viviendas.

**Tercero.** En la Sentencia recurrida - tras rechazar la tesis sustentada por el Ayuntamiento de Segorbe respecto de la concurrencia de desviación de poder, cuyo pronunciamiento ha sido consentido por dicha parte - se desestima el recurso en base a la siguiente argumentación:

"De este modo, y desde una óptica meramente formal, el acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Segorbe de fecha 4 de febrero de 2009 resulta plenamente ajustado a derecho en cuanto deniega la solicitud de licencia para la construcción de 84 Viviendas Protegidas en el Sector 1, Parcela 34, Manzana M6, al existir un exceso de viviendas respecto a las que le correspondería con arreglo al Plan Parcial Sector 1 Suelo Urbanizable del PGOU de Segorbe, aprobado definitivamente en fecha 1 de junio de 2005, que se cifran en un número máximo de 32 viviendas, siendo el parámetro de 200 m<sup>2</sup> por vivienda.

Sin que desvirtúe el anterior pronunciamiento el tenor literal de la Disposición Transitoria Tercera, apartado 4, de la LUV, que dispone:

4. Cuando los planes aprobados al amparo de la legislación anterior contengan a la vez un coeficiente limitativo del número máximo de viviendas edificables y otro del número máximo de metros cuadrados de edificación, se aplicará exclusivamente este último, siempre que cumplan las cesiones dotacionales mínimas por unidad de superficie edificable exigidas por la presente ley.

Y ello porque dicho apartado 4° debe ser interpretado desde la óptica de su ubicación sistemática en la Disposición Transitoria Tercera de la LUV, reguladora de la adaptación de los Planes a la LUV. Esto es, no puede olvidarse que el ámbito de lo dispuesto en ese apartado cuarto, viene delimitado por el ámbito propio de la totalidad de la Disposición Transitoria Tercera. La aludida Disposición Transitoria Tercera de la LUV tiene el siguiente tenor literal:

Tercera. Adaptación de los Planes a la presente Ley:

1. Los municipios tendrán que adaptar su planeamiento a la presente ley, incoando el correspondiente expediente de revisión, que podrá acogerse a la versión simplificada del Plan general prevista en el art. 62.1, o por medio de la aprobación del documento de justificación de la integración territorial en los casos que proceda.

2. En tanto que dicha adaptación no se haya producido, será requisito para la tramitación y aprobación de los planes parciales o de reforma interior modificativos de la clasificación del suelo no urbanizable que los referidos instrumentos de planeamiento se acompañen de un documento de justificación de la integración territorial de los previstos en el art. 74 de la presente ley. Tal documento de justificación será aprobado conjuntamente con los instrumentos de planeamiento, si contiene los documentos específicos y las determinaciones necesarias en función del alcance y contenido concreto de la correspondiente modificación.

Los Planes Parciales o de Reforma Interior que no impliquen reclasificación de suelo no urbanizable quedarán exonerados de la exigencia de incorporar los documentos reglamentariamente exigibles para someter el Proyecto a evaluación de su impacto medio ambiental.

3. La referencia a la homologación de los planes prevista en la disposición transitoria 1ª de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de La Generalitat, del Suelo no urbanizable, debe entenderse hecha al Documento de Justificación de la Integración Territorial previsto en el art. 74 de la presente Ley.

4. Cuando los planes aprobados al amparo de la legislación anterior contengan a la vez un coeficiente limitativo del número máximo de viviendas edificables y otro del número máximo de metros cuadrados de edificación, se aplicará exclusivamente este último, siempre que cumplan las cesiones dotacionales mínimas por unidad de superficie edificable exigidas por la presente ley.

Esto es, como señala con acierto el Voto Particular Concurrente del Dictamen 2007/0670 -EXPTE: 0328/2007- del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana, aprobado por el Pleno el 19/07/2007 -transcrito en la contestación a la demanda ..." (Fundamento de Derecho Quinto).

De cuyo razonamiento cabe concluir que la Sentencia recurrida - acogiendo la tesis sostenida en dicho voto particular - desestima el recurso porque entiende que la Disposición Transitoria Tercera.4 de la LUV es un mandato al autor del planeamiento, el

Ayuntamiento, y se enmarca dentro del sistema de adaptación de los planes que contempla el primer número de dicha Disposición; y de lo que concluye

1°. Que no otorga derecho subjetivo alguno a nadie, y menos el de dictar unilateralmente el contenido particular de la potestad planificadora urbanística, como sería de admitir que el particular ante el "vacío" generado por la eliminación de uno de los coeficientes limitadores pueden sin más decidir e imponer el número de viviendas que quiera;

2°. Que simplemente otorga a los Ayuntamientos la posibilidad de, con ocasión de la aplicación de los mecanismos contemplados Disposición Transitoria Tercera1 de la LUV) - esto es, mediante el expediente de revisión, en versión simplificada o no, o por medio de la aprobación del documento de justificación de la integración territorial cuando proceda - desvincularse de la limitación del número de viviendas derivadas de la regulación efectuada por la LRAU; y

3°. Que precisamente por todo ello, será el instrumento de planeamiento que surja como consecuencia de ese proceso de adaptación el que determine (y de acuerdo con la voluntad legítima del Ayuntamiento, en exclusiva, y sin imposición alguna de particular interesado) y el que se pronuncie acerca del desarrollo urbanístico que desea para el ámbito territorial de su competencia, y al que en efecto se verán sujetas las licencias.

**Cuarto.** La parte apelante en el escrito de interposición del recurso de apelación disiente de lo argumentado y resuelto en la Sentencia apelada y, reiterando lo ya alegado en la primera instancia, sostiene que mencionada Disposición Transitoria Tercera. 4 no requiere la adaptación del planeamiento anterior aprobado a las determinaciones y calificaciones o caracterización de las dotaciones sino tan sólo el cumplimiento cuantitativo de las cesiones dotacionales mínimas exigidas en la LUV; y como en este caso se cumplen dicho requisito debe operar obligatoriamente la supresión del límite de viviendas establecido en el Plan Parcial del Sector 1 Suelo Urbanizable de Segorbe aprobado el 1 de junio de 2.005 - es decir, con anterioridad a la entrada en vigor de la LUV - que recoge un número máximo de viviendas de 693. Por su parte el Ayuntamiento de Segorbe en el escrito de oposición al recurso de apelación comparte la opinión de la parte recurrente relativa a que la aplicación de la Disposición Transitoria Tercer.4 de la LUV no requiere la adaptación del planeamiento pero disiente de ésta en lo referente a que en el presente caso se cumplan las cesiones dotacionales mínimas por unidad de superficie exigidas

por la Ley lo que obsta a la supresión, conforme a dicha Disposición Transitoria, de la limitación de viviendas impuesta por el Plan Parcial del Sector S-1 Suelo Urbanizable de Segorbe.

**Quinto.** Planteado en estos términos el recurso de apelación procede mantener lo resuelto por la Sentencia apelada por las siguientes razones:

1ª. Porque, frente a lo que se mantiene en la misma, la aplicación de la Disposición Transitoria Tercera.4 no exige la adaptación del planeamiento anterior aprobado a las determinaciones y calificaciones o caracterización de las dotaciones sino tan sólo el cumplimiento cuantitativo de las cesiones dotacionales mínimas exigidas en la LUV tal como entendió la Circular Informativa de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda y el propio Dictamen del Consejo Jurídico Consultivo ya que de admitirse lo contrario, es decir, la exigencia del cumplimiento de las determinaciones introducidas por la LUV a los planes aprobados en la legislación anterior supondría que dicha Disposición sería inaplicable en la mayoría de los casos dado que dichos Planes anteriores a la LUV no pueden contemplar las determinaciones de ésta.

2ª. Porque, no obstante lo anterior, en el supuesto de autos no se cumplen, como alega el Ayuntamiento de Segorbe y acredita a través del Informe Técnico acompañado como documento número 1 al escrito de contestación a la demanda - sin que sus conclusiones hayan quedado desvirtuadas por la prueba practicada a instancia de la demandante - el PAI del Sector 1 no cumple los estándares mínimos de cesiones de suelo dotacional establecidos en la LUV por lo que no se puede eximir del cumplimiento de la limitación de número máximo de viviendas establecido para el sector, debiendo por ello seguirse aplicando las dos limitaciones previstas en el planeamiento referentes a edificabilidad y número máximo de viviendas.

**Sexto.** Por lo expuesto debe desestimarse el recurso de apelación.

**Séptimo.** Dado que la desestimación del recurso de apelación se sustenta en razones distintas a aquéllas en que se basó la del recurso contencioso-administrativo - lo que justificaba la interposición del recurso de apelación - no procede, con arreglo a lo establecido en el artículo 139.2 LJCA, hacer expresa imposición de las costas ocasionadas por aquél

**Vistos** los preceptos legales citados por las partes, concordantes y demás de general aplicación.



## Fallamos

1) **Desestimar** el recurso de apelación interpuesto por la **entidad Rover Alcisa Inmobiliaria S.L.Unipersonal** contra la Sentencia número 848/2.010 dictada, con fecha 16 de diciembre de 2.010, por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Castellón en el recurso contencioso-administrativo número 305/2.009; y

2) **No efectuar** expresa imposición de las costas causadas por el recurso de apelación.

Contra esta Sentencia no cabe recurso.

Notifíquese a las partes la presente sentencia y, verificado que sea, devuélvanse los autos, con certificación literal de la misma, al Juzgado de procedencia para su ejecución y cumplimiento.

Así por esta nuestra Sentencia, de la que se unirá certificación al rollo de apelación, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

**VOTO PARTICULAR que formula la Magistrada D<sup>a</sup> Desamparados Iruela Jiménez al amparo del art. 260.1 de la Ley Orgánica del Poder Judicial por disentir del criterio mayoritario sostenido por la Sala en la sentencia dictada en el recurso de apelación número 466/2011.**

**PRIMERO.-** Estoy de acuerdo con el fallo de la sentencia mayoritaria desestimatorio del recurso de apelación, pero no con los razonamientos contenidos en el fundamento jurídico quinto de la sentencia, en los que se basa la Sala para fundar ese fallo desestimatorio de la apelación.

A mi parecer, el recurso de apelación ha de ser desestimado, pero por los propios fundamentos jurídicos que se ofrecen por la sentencia de instancia, que considero acertados, según paso a exponer a continuación.

**SEGUNDO.-** La cuestión controvertida tanto en el proceso seguido ante el Juzgado como en la presente apelación se centra

en determinar si la Disposición Transitoria Tercera.4 de la LUV confería a los solicitantes de licencias de edificación un derecho subjetivo para decidir el número de viviendas a construir —respetando el límite máximo de edificabilidad establecido en el planeamiento y cumpliendo las cesiones dotacionales mínimas por unidad de superficie previstas en la propia LUV—, o si, por el contrario, esa D.T. 3ª.4 únicamente contenía un mandato dirigido al planificador para, al adaptar los planes a aquella ley, poder desvincularse de las limitaciones derivadas de la regulación que establecía la LRAU en cuanto a la densidad edificatoria u otra forma de limitación del número máximo de viviendas edificables.

La sentencia mayoritaria de la Sala sostiene en el apartado 1º del fundamento jurídico quinto que, frente a lo que indica la sentencia apelada, la aplicación de la Disposición Transitoria Tercera.4 de la LUV consagraba con carácter imperativo una norma de aplicación directa que determinaba la desaparición del parámetro de densidad de viviendas como elemento limitativo de la edificación, sin necesidad de la adaptación del planeamiento aprobado con anterioridad.

No es esa, a mi juicio, la interpretación que había de darse a la Disposición Transitoria Tercera.4 de la LUV, cuyo contenido se reproducía en la Disposición Transitoria Sexta del ROGTU. Lo que hacía la LUV era deslegalizar el estándar urbanístico relativo a la densidad de edificación que, como límite a la potestad de planeamiento, venía contemplado en la LRAU como viviendas/hectárea —en el art. 19.A) para el planeamiento general y referido a cualquier tipo de suelo, y en el art. 22.1 específicamente para los planes parciales—. Es decir, con la LUV el planificador ya no tenía ningún límite legal máximo de densidad edificatoria que no pudiera rebasar, ni como viviendas/hectárea ni de ninguna otra forma, sino que disponía de plena autonomía para fijar el umbral de densidad máximo para cada sector que considerara más adecuado para el interés general.

Por consiguiente, la repetida Disposición Transitoria Tercera.4 no comportaba una liberalización del número de viviendas que debía ser aplicada automáticamente en la concesión de licencias de edificación, de manera que los promotores de los planes urbanísticos aprobados al amparo de la LRAU gozaran de libertad para determinar el número máximo de viviendas edificables que tuvieran por conveniente —con el único límite del cumplimiento de las cesiones dotacionales mínimas por unidad de superficie edificable legalmente exigidas—. La LUV no quería que las decisiones sobre el número de viviendas se adoptaran por los propios agentes sociales, respetándose la edificabilidad global y las cesiones, sino por el planificador. Aquella D.T. Tercera.4 era, en definitiva, una norma dirigida al planificador para que, si quisiera, adaptara el planeamiento en la forma permitida en esa normativa transitoria.

Que ello es así lo evidencia el que la aludida D.T. Tercera.4 estuviera incluida en la LUV bajo la denominación "Adaptación de

los Planes a la presente ley”, y en el ROGTU bajo el epígrafe “Adaptación de los instrumentos de planeamiento a la Ley Urbanística Valenciana y al Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística en materia de edificación”.

**TERCERO.-** Lo expuesto me exime de analizar la cuestión que examina la sentencia mayoritaria en el apartado 2º de su fundamento jurídico quinto acerca de si se cumplían en el caso de autos las cesiones dotacionales mínimas por unidad de superficie previstas en la LUV.

**Publicación.** La anterior sentencia y su voto particular ha sido leída y publicada en el día de su fecha por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente de la misma, estando constituido el Tribunal en audiencia pública, de lo que, como Secretario de éste, doy fe.