MODIFICACIÓ PUNTUAL EN EXECUCIÓ DE SENTÈNCIA DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC SUP 1 "SECTOR LA SELVA"

Municipi: LLANÇÀ

Arquitecte: Ricard Fina Calatrava

ÍNDEX

ÍNDEX

I- Memòria 1

1. Antecedents.....2
2. Situació.....3
3. Objecte de la modificació puntual.....3
4. Conveniència i oportunitat.....4
5. Formulació i gestió.....4
6. Tramitació.....4
7. Descripció de la proposta.....5
8. Modificació de la titularitat de la parcel·la núm. 1.....7
9. Altres determinacions.....7

II- Còpia de la sentència núm. 698 de 4 d'octubre de 2012.....9

III- Plànols acreditatius de les modificacions del Pla Parcial Urbanístic aprovat que resulten en execució de la sentència.....10

1- Situació

2- Emplaçament i àmbit modificació

3- Qualificacions i ordenació vigents

4- Proposta qualificacions

5- Proposat ordenació edificació

6- Parcel·lació

I- MEMÒRIA

1. Antecedents

El Pla Parcial SUP-1 Sector La Selva de Llançà, va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió d'1 de juny de 2006 i en la sessió de l'expressada Comissió de 8 de febrer de 2007, es va donar conformitat al text refós. Posteriorment, en sessió de 17 de juny de 2009, es varen donar per complertes les condicions imposades per a la publicació del Pla Parcial i es va disposar la publicació corresponent en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya. Aquesta publicació es va realitzar en el DOGC núm. 5424 del dia 20 de juliol de 2009.

Interposat recurs contenciós administratiu núm. 12/2008 davant la Secció Tercera de la Sala del Contenciós administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, va recaure sentència núm. 698 de 4 d'octubre de 2012, que conté el següent pronunciament:

"ESTIMAMOS el presente recurso contencioso.administrativo interpuesto por la representación de Fundació privada Germanes Saula Palomar, contra acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Girona de fecha 8/2/2007, dando conformidad al Texto refundido del Plan Parcial del Sector SUP-1 La Selva, así como contra desestimación por silencio administrativo del recurso de alzada formulado ante el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques; acuerdo y Plan parcial que DECLARAMOS nulos de pleno derecho en cuanto a la calificación de la zona verde privado, en concreto, se declara nulo el artículo 5 del Cap. III de la normativa del Plan Parcial, y en cuanto a la determinación de que dicha zona tiene que agruparse con la finca de la actora colindante situada fuera del Plan parcial; y DECLARAMOS el derecho de la actora a la adjudicación del aprovechamiento urbanístico que le corresponda por los terrenos de su propiedad comprendidos en el ámbito del Plan parcial, y a la indemnización correspondiente a las instalaciones afectadas en la medida en que no sean compatibles con la ejecución del Plan Parcial; y ORDENAMOS a las administraciones actuantes que en el ámbito de sus respectivas competencias, acuerden la o las calificaciones urbanísticas que sean procedentes del suelo de la zona calificada de verde privado, para lo que se fija un plazo de cuatro meses dentro del que deberán acreditar fehacientemente en autos la o las calificaciones acordadas"

S'adjunta en l'apartat II còpia de la sentència referenciada.

2. Situació

L'àrea objecte de la present modificació del PPU SUP-1 "Sector La Selva", es localitza lògicament dins l'àmbit d'aquest sector i afecta, pel que fa a les qualificacions previstes, a la parcel·la de Verd Privat situada a ponent d'aquell àmbit, en colindància amb el sòl urbà, identificada pel PPU com a parcel·la P.1.

Col·lateralment l'actuació incideix sobre l'ordenació volumetria prevista en algunes parcel·les que, tot i mantenint la seva qualificació, es possibilita un cert esponjament d'aquella ordenació. Les parcel·les afectades són identificades com a P.5, P.8, P.9 i P.10 de l'ordenació vigent.

3. Objecte de la modificació puntual

La modificació puntual del Pla Parcial que es formula té com objectiu complir la sentència número 698, de 4 d'octubre de 2012, per la qual s'estableixen les següents determinacions:

1- Fixar nova qualificació urbanística al terreny que està qualificat com verd privat en el Pla Parcial, establint el règim d'ordenació corresponent, amb supressió de l'article 5 del capítol III de la normativa del Pla Parcial i de la prescripció de que la superfície novament qualificada tingui que vincular-se amb la finca confrontant situada fora de l'àmbit del Pla Parcial.
2- Fixar l'aprofitament urbanístic de la finca en la seva nova qualificació.
3- Reconèixer a la propietat de la finca de referència el dret d'indemnització corresponent a les instal·lacions que puguin veure's afectades per l'execució del Pla Parcial per resultar incompatibles amb aquesta execució.
4- Incorporar en el Pla Parcial els ajustaments que es consideren necessàries per encaixar la nova qualificació i ordenació que es realitza.
5- Introduir en el text del Pla Parcial aprovat les correccions necessàries per adequar-lo a la modificació i a la titularitat de la parcel·la número 1 de l'àmbit del Pla Parcial.

L'actuació motivarà també, en acompliment de la determinació assenyalada en el punt 5, la redacció d'un text refós del PPU aprovat en el seu dia, incorporant la modificació puntual que es tramita.

4. Conveniència i oportunitat

La proposta de modificació puntual que es presenta és conseqüència de la referida sentència número 698 de 4 d'octubre de 2012, el pronunciament de la qual ve ressenyat em l'apartat 1, d'antecedents, que obliga a aquesta actuació, per la que també es fixa un termini de 4 mesos que cal entendre'l a partir de la declaració de fermesa de la referida sentència.

5. Formulació i gestió

el Pla Parcial és d'iniciativa privada formulada per la Societat "ROBERT MERCADER S.L." amb domicili al carrer Dr Molinàs núm. 2, planta 1, de Torroella de Montgrí (17257) i amb CIF B-17036567 com a propietària de superfície superior al 50% (69,50% respecte de la superfície privada d'aportació) de l'àmbit del Pla Parcial i en aquesta condició es promou la present modificació puntual del Pla Parcial.

El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica i actualment es troba constituïda la Junta de Compensació segons escriptura pública atorgada l'1 de juny de 2006 a Llançà davant la Notaria Sra. Maria Rusiñol Riba, amb el núm. 946 de protocol. La Junta de compensació es va inscriure el 21 de juny de 2011 en el llibre bàsic del registre d'entitats urbanístiques col·laboradores de la Generalitat de Catalunya amb el núm. d'assentament 3453 del tom 27, i a ella li correspondrà la iniciativa en la formulació i execució del projecte de reparcel·lació, modificant el presentat el seu dia a l'ajuntament de Llançà per la seva tramitació.

6. Tramitació

En la tramitació de la present modificació del Pla Parcial s'han de tenir en compte els preceptes del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme amb les modificacions introduïdes per Llei 3/2012, de 22 de febrer i el Reglament de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol.

La modificació s'empara en l'article 96 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer i article 117 del Reglament en quant a la definició de la modificació i al procediment a seguir per la seva aprovació.

La competència per l'aprovació inicial i provisional d'aquesta modificació està atribuïda a l'Ajuntament de Llançà, i la definitiva a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, de conformitat amb el que disposen els articles 81, 85-1 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost.

La tramitació en quant a informació publica i a informes de les Administracions amb competències sectorials es subjecta al disposar en l'article 85-4 i 5 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

7. Descripció de la proposta

D'acord amb el dictat per la sentència referenciada es procedeix a la requalificació de la parcel·la inicialment qualificada de verd privat, P.1, qualificació que es suprimeix, de manera que amb un cert aprofitament urbanístic en sostre possibiliti donar compliment, mantenint la titularitat privada, a actuacions de dotació o reequipament. Als efectes, l'assignació de sostre a la parcel·la, s'entén com a sostre complementari, subzona de la Zona de Volumetria Específica regulada en l'article 4, que no es modifica, del Capítol II, Règim Urbanístic, de la normativa urbanística del PPU.

Per acord amb la propietat, atenent al sol·licitat, el sostre complementari que es localitza en aquesta parcel·la P.1, que no modifica els seus límits, es correspon amb el que percentualment li pertoca, 640,37 m² d'ocupació, que s'ordenen amb una edificació de 213,46 m², amb una crugia de 12 m i una alçada de baixos i dues plantes.

També d'acord amb el literal de la sentència es procedeix a l'anulació de l'article 5, Zona Verd Privat, del Capítol III, Regulació detallada de les qualificacions o zones, de la normativa urbanística del PPU aprovat.

Pel que fa al reconeixement del dret d'indemnització corresponent a les instal·lacions que puguin veure's afectades, tot i que correspon la seva determinació i valoració al projecte de reparcel·lació, s'inclou en l'article 3 de desenvolupament.

Normativament es modifica l'article 4.4 de condicions d'ús, complementant-lo amb aquelles activitats sol·licitades, per encaixar més amb els objectius de la fundació, que tot i que es podien entendre admeses en la proposta aprovada, s'inclouen amb la literalitat demanada per la fundació.

S'explicita en el quadre comparatiu adjunt la modificació normativa que es proposa significant amb negreta la modificació.

Text aprovat	Text modificat
<u>Art. 3 Desenvolupament</u> Pel desenvolupament del present Pla Parcial s'hauran de redactar projectes de reparcel·lació, així com el preceptiu projecte d'urbanització, els quals respectaran les determinacions del Pla Parcial i del Pla General.	<u>Art. 3 Desenvolupament</u> Pel desenvolupament del present Pla Parcial s'hauran de redactar **el projecte de reparcel·lació, als efectes del repartiment de beneficis i càrregues que contemplarà, entre altres, les possibles indemnitzacions, serveis o plantacions que puguin resultar afectades,** així com el preceptiu projecte d'urbanització, els quals respectaran les determinacions del Pla Parcial i del Pla General.
<u>Art. 4.4 Condicions d'ús</u> D'acord amb el definit en els plànols d'ordenació, i en els quadres d'aprofitament urbanístic privat, s'estableix una diferenciació d'usos per cada una de les parcel·les, de manera que, sense superar la densitat establerta, s'admeten les següents subzones: - Zona d'habitatges unifamiliars en filera. S'admet aquest ús en les parcel·les P-2, P-3, P-4, P-11, P-12, P-13 i P-14 del plànol de parcel·lació els sostres totals de cada una de les parcel·les i el nombre d'habitatges en cada un d'elles, així com els usos dominants. - Subzona per habitatges plurifamiliars i sostre complementari. S'admet l' ús d'habitatge plurifamiliar en els parcel·les P-5, P-6, P-7, P-8, P-15, P-16. En la parcel·la P-10 s'admeten exclusivament els usos de comerç en el format de petit establiment solament, oficines, hoteler, sanitari, assistencial, religiós, cultural i d'aparcament. Aquests usos s'entenen també com a complementaris en les subzones d'habitatges plurifamiliars. - Zona d'habitatges protegits, questa zona va destinada exclusivament a la promoció d'habitatge protegit En el quadre núm. 1 s'assenyalen els sostres totals de cada una de les parcel·les, així com els usos dominants i el nombre màxim d'habitatges. Pel que fa a les parcel·les amb destinació a la promoció d'habitatge protegit, el nombre d'habitatges previst es podrà modificar d'acord amb l'assenyalat en el Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.	<u>Art. 4.4 Condicions d'ús</u> D'acord amb el definit en els plànols d'ordenació, i en els quadres d'aprofitament urbanístic privat, s'estableix una diferenciació d'usos per cada una de les parcel·les, de manera que, sense superar la densitat establerta, s'admeten les següents subzones: - Zona d'habitatges unifamiliars en filera. S'admet aquest ús en les parcel·les P-2, P-3, P-4, P-11, P-12, P-13 i P-14 del plànol de parcel·lació els sostres totals de cada una de les parcel·les i el nombre d'habitatges en cada un d'elles, així com els usos dominants. - Subzona per habitatges plurifamiliars i sostre complementari. S'admet l' ús d'habitatge plurifamiliar en els parcel·les P-5, P-6, P-7, P-8, P-15, P-16. En la parcel·la P-10 s'admeten exclusivament els usos de comerç en el format de petit establiment solament, oficines, hoteler,**incloses les modalitats d'alberg de joventut, cases de colònies, d'educació en el lleure**, sanitari, assistencial, religiós, cultural, **educatiu, centre de formació i/o aprenentatge,** i d'aparcament. Aquests usos s'entenen també com a complementaris en les subzones d'habitatges plurifamiliars. - Zona d'habitatges protegits, questa zona va destinada exclusivament a la promoció d'habitatge protegit En el quadre núm. 1 s'assenyalen els sostres totals de cada una de les parcel·les, així com els usos dominants i el nombre màxim d'habitatges. Pel que fa a les parcel·les amb destinació a la promoció d'habitatge protegit, el nombre d'habitatges previst es podrà modificar d'acord amb l'assenyalat en el Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.
<u>Art. 5 Zona de verd privat</u> Es correspon amb l'àmbit així qualificat als efectes de la seva agrupació amb la finca colindant. En aquesta qualificació no s'admet cap tipus d'edificació.	<u>Art. 5 Zona de verd privat</u> **S'anul·la**

Amb tot, la dotació d'aprofitament en sostre a la nova parcel·la qualificada de Volumetria específica, conjuminada amb el manteniment del sostre total possible d'acord amb l'ordenació aprovada, motiven el reajustament d'aquest sostre, afectant a les següents parcel·les:

1.- La P.5 en la que es redueix el sostre inicial, així com el seu límit est, com a conseqüència d'un nou estudi reparcel·latori a l'objecte d'adjudicar-la en indivís a una sola de les propietats intervinents, reduint lògicament la seva superfície.

2.- La P.6, conseqüència de l'anterior, veu modificat el seu límit per ponent, incrementant la seva superfície.

3.- La P.8 que incrementa el seu sostre amb el que es detreu de la P.5, el que també motiva el desplaçament del seu límit est, incrementant la seva superfície.

4.- La P.9, con a conseqüència de la variació de la P.8, es trasllada cal a l'est, tot mantenint el sostre inicial.

5.- La P.10, destinatària inicialment de la totalitat del sostre complementari, redueix aquest en la quantia que es localitza en la P.1 que ,com s'ha assenyalat, quantitativament és el que li pertoca a la Fundació Germanes Saula Palomer. En conseqüència aquesta parcel·la redueix també la seva superfície.

8. Modificació de la titularitat de la parcel·la núm. 1

La parcel·la núm. 1, de 14.892,20 m², per defunció de l'anterior titular, Sra. Josefa Saula Palomer, la titularitat actual correspon per acceptació d'herència a "Fundació Privada Germanes Saula Palomet" amb CIF G-63.104.087, i domicili social a ronda Gral. Mitre núm. 117, 2on-2a, CP 08022 de Barcelona.

9. Altres determinacions

La proposta que es presenta no suposa cap altra modificació de les determinacions del PPU aprovat.

Pel que fa a les previsions de l'Estudi Econòmic i Financer del PPU, la localització del sostre complementari en la parcel·la P-1, amb façana en part al carrer de La Selva, no exigeix la modificació de cap dels serveis previstos, que podran satisfer els exigibles per la nova edificació en règim d'escomeses, algunes directament des de la pròpia urbanització projectada, enllumenat públic, abastament d'aigua potable i clavegueram per aigües negres, i la resta, des d'aquell carrer La Selva. En conseqüència, no suposa cap variació de les previsions que es contenen en aquell Estudi Econòmic Financer que no cal modificar

atès que no poden variar les cessions de sostre a l'administració pública, en base a les previsions que l'orienten, i que no han estat considerades per la sentència que motiva l'actuació.

Tampoc es desvirtua la **memòria social** per la sentència dictada, pel que no ve motivada la seva modificació.

Finalment, i pel que respecta a **l'informe de sostenibilitat ambiental,** la major ocupació que en resulta, d'escassa entitat, 213,46 m², tampoc desvirtua les conclusions de l'informe que cataloga de compatible-moderat l'impacte sobre el paisatge i compatible amb els factors humans amb el que conclou com a favorable l'actuació.

Girona, abril de 2013.

Ricard Fina Calatrava.

Arquitecte.

II- CÒPIA DE LA SENTÈNCIA NÚM. 698 DE 4 D'OCTUBRE DE 2012

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA
SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
Sección Tercera
Recurso nº 12/2008

Parte demandante:
Fundació privada Germanes Saula Palomer
Parte/s demandada/s y codemandada/s:
Generalitat de Catalunya
Robert Mercader SL

SENTENCIA núm 698

Ilustrísimos Señores Magistrados:
D. José Juanola Soler
D. Manuel Táboas Bentanachs
Dª Ana Rubira Moreno

Barcelona, a 4 de octubre de dos mil doce.

Visto por la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, el presente recurso contencioso administrativo, seguido entre partes: como parte demandante, Fundació privada Germanes Saula Palomer, representada por el/la procurador/a D/Dª Nuria Suñé Peremiquel; como parte demandada, la Generalitat de Catalunya, representada y defendida por el/la Letrado/a de la Generalitat; y como parte/s codemandada/s, Robert Mercader SL, representada por el/la procurador/a D/Dª Alberto Ramentol Noria.

JUSTICIA DE BARCELONA
RECEPCIÓ NOTIFICACIÓ
31-10-12 / 2-11-12
Article 151.2 L.E.C. 1/2000

(1)

En la tramitación de los presentes autos se han observado las prescripciones legales, siendo Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D. José Juanola Soler.

ANTECEDENTES DE HECHO

1.- El presente recurso contencioso-administrativo se ha interpuesto contra acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Girona de fecha 8/2/2007, dando conformidad al Texto refundido del Plan parcial del Sector SUP-1 La Selva, municipio de Llançà, así como contra desestimación por silencio administrativo del recurso de alzada formulado ante el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques.

2.- Por la representación procesal de la parte actora se interpuso el presente recurso contencioso administrativo, y admitido a trámite y recibido el expediente administrativo le fue entregado y dedujo escrito de demanda, en el que tras consignar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, terminó solicitando que se dictara Sentencia estimatoria de la demanda articulada.

3.- Conferido traslado a la parte demandada, ésta contestó la demanda, en la que tras consignar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, solicitó la desestimación de las pretensiones de la parte actora. En similares términos evacuaron el trámite la/s parte/s codemandada/s.

4.- Recibidos los autos a prueba, se practicaron las pertinentes con el resultado que obra en autos. Se continuó el proceso por el trámite de conclusiones sucintas y, finalmente, se señaló día y hora para votación y fallo, que ha tenido lugar el día 26.9.2012.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El presente recurso contencioso administrativo tiene por objeto la pretensión actora de que se anulen el acuerdo impugnado y el Plan parcial del sector La Selva.

El Plan parcial impugnado es de promoción privada, y fue aprobado inicialmente el 5/10/2005, provisionalmente el 16/2/2006 y definitivamente el 8/2/2007.

Por razones temporales es de aplicación al mismo el Texto refundido aprobado por Decreto legislativo 1/2005.

SEGUNDO.- A).- La actora pone de manifiesto que en su recurso de alzada en vía administrativa alegó que el Plan parcial impugnado calificaba una superficie de 5624 m2 como zona verde privada sin aprovechamiento urbanístico, y solicitó que se procediese a la delimitación de una nueva zonificación que asegurase la redistribución de beneficios y cargas entre los propietarios comprendidos en el Plan parcial, o bien que se procediese a una reducción de la superficie calificada como verde privado.

Asimismo pone de manifiesto que la indicada superficie representa más del 60% de un suelo de la finca aportada en el ámbito del sector del Plan parcial, y alega que este hecho conlleva la vulneración del principio de equidistribución de beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios del sector ya que en el Plan parcial no se establece ningún mecanismo o criterio para proceder a la redistribución de la carga que conlleva la expresada calificación de verde privado. Por otra parte, consta que en el Plan parcial se incluyen coeficientes de homogeneización para los demás terrenos de su ámbito con el objeto de que se apliquen en la fase de gestión urbanística del Plan parcial. Los terrenos calificados como verde privado se configuran dentro del Plan parcial como una parcela independiente que no está vinculada a ninguna parcela resultante con aprovechamiento urbanístico. En la memoria del Plan parcial se indica que el Ayuntamiento tiene interés, en relación con los terrenos de autos, en establecer

un ámbito no edificable de suficiente entidad que permita en un futuro la constitución de una fundación, si llega el caso, que pueda gozar de una amplia superficie libre de edificación; y en la normativa del Plan parcial se dice que la zona de verde privado se corresponde con el ámbito así calificado a los efectos de su agrupación con la finca colindante, refiriéndose a la finca que es propiedad de la aquí actora y que está situada en el exterior del sector del Plan parcial y que limita con la zona verde privada. En dicha finca exterior al Plan parcial hay un edificio que constituye residencia de la actora.

Reconoce la actora que en el año 2003 constituyó una fundación con objetivos educativos, pero en sus escritos procesales alega, y antes en la vía administrativa había alegado, que no por ello la carga de establecer una superficie libre de edificación tiene que ser asumida exclusivamente por la actora: La actora pretende en este proceso la equidistribución de beneficios y cargas del Plan parcial entre todos los propietarios comprendidos en el mismo y en relación con todos los terrenos de su ámbito. Al respecto la representación de la codemandada alega que "con respecto a la superficie y emplazamiento de la zona calificada como verde privado se ha de insistir en que este emplazamiento responde al interés municipal que se ha mostrado coincidente con la expresa petición de la demandante de que se les situase una zona verde colindante con la casa de su propiedad, situada fuera de los límites del Plan parcial, y que pretendía afectar a los fines sociales de una fundación".

En definitiva, la calificación de verde privado preserva los terrenos así calificados de todo aprovechamiento urbanístico e impone esta carga exclusivamente a la propiedad privada, o sea, a la aquí actora; y por otra parte la ordenación del Plan parcial calificando dichos terrenos de verde privado se realiza pensando en una finca exterior al ámbito del Plan parcial, a la que se prevé que deberá agruparse.

B).- La representación de la Generalitat y la de la codemandada alegan como cuestión previa la inadmisibilidad del recurso de alzada administrativo por

considerarlo extemporánea: esta alegación no podrá prosperar por cuanto, según reiterada jurisprudencia tanto del Tribunal Supremo como de esta Sección, no cabe recurso de alzada contra los acuerdos de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico ya que tienen el carácter de disposiciones administrativas de carácter general (artículos 114 y 107.1 y .3 de la Ley 30/1992 del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), lo que impide estimar la extemporaneidad alegada en la interposición del recurso de alzada.

C).- Subsidiariamente, la representación de la Generalitat alega que el Plan parcial no infringe los principios urbanísticos relativos a la discrecionalidad y a la justa distribución de beneficios y cargas del planeamiento: a su entender está justificada desde el punto de vista de la racionalidad urbanística la colocación del aprovechamiento urbanístico fuera de la pendiente que tiene los terrenos calificados como verde privado, de forma cohesionada, sin que la expresada calificación de zona verde privada tenga que comportar una moderación del principio de equidistribución de beneficios y cargas del planeamiento ya que, dice la Generalitat, en la fase de ejecución del planeamiento, o sea, la reparcelación, el propietario de estos terrenos tendrá los derechos que le corresponda en función de su aportación de suelo, junto con el resto de propietarios, y con independencia de la concreta ordenación fijada en el plan para dichos terrenos. La representación de la Generalitat olvida aquí que la calificación de zona verde privada excluye expresamente de todo aprovechamiento urbanístico a dichos terrenos.

D).- La representación de la codemandada pone de manifiesto que la localización de la zona verde privada se convino con la propiedad de los terrenos y con el Ayuntamiento, y que la expresada calificación fue propuesta por la propiedad de los terrenos "para que quedase anexionada a la casa de su propiedad emplazada como colindante de la zona de verde privado aunque exterior al ámbito del Plan parcial". Y concluye que "es en la reparcelación donde ha de verificarse la justa

distribución de los beneficios y cargas de la ordenación". Además añade que ya ha tramitado ante el Ayuntamiento el proyecto de reparcelación en el que se contemplan los derechos de aportación, entre otros propietarios, de la aquí actora "expresados en el porcentaje de su superficie de aportación y que en el mismo porcentaje se le adjudican las parcelas con la calificación urbanística y el techo edificables como beneficio de la ordenación, manteniendo su parcela destinada a verde privado, sin que la circunstancia de que corresponda a su superficie inicial de aportación esta parcela y sin asignación de aprovechamiento edificable, haya influido en sus derechos de adjudicación".

E).- En méritos de la pericial forense practicada queda probado que la zona verde privada carece absolutamente de aprovechamiento y que, aunque se quedara dentro de una futura reparcelación, no se le podría adjudicar aprovechamiento urbanístico ya que su aprovechamiento es nulo y no puede entrar en la cuenta de resultados: en definitiva el aprovechamiento urbanístico de la zona verde privada reside en su agrupación con la finca de la actora colindante pero exterior al ámbito del Plan parcial.

F).- El principio de equidistribución de beneficios y cargas del Plan parcial desarrolla su virtualidad en el total ámbito del mismo. La zona calificada como verde privado sin aprovechamiento urbanístico, está comprendida dentro del Plan parcial, y por ello es beneficiaria del expresado principio, ya que la norma del artículo 7 del Texto refundido aprobado por Decreto legislativo 1/2005, reconoce y garantiza en el seno de cada uno de los ámbitos de actuación urbanística, aquí el ámbito del Plan parcial, el principio de reparto equitativo entre todas las personas propietarias afectadas en proporción a sus aportaciones, de los beneficios y las cargas derivadas del planeamiento urbanístico. Como ya se ha dicho más arriba, si bien el Plan parcial establece la homogeneización del aprovechamiento urbanístico mediante la aplicación de los coeficientes que en el Plan parcial se fija, la zona calificada de verde privado queda fuera de dicha homogeneización, y tampoco se concreta ningún otro mecanismo por cuanto, cómo se razona en la

memoria y se establece en la normativa del Plan parcial la finca calificada como verde privado carece de aprovechamiento urbanístico: En el artículo 5 del Cap. III, sobre Regulación de las calificaciones, se dispone: "*Zona de verde privado. Se corresponde con el ámbito así calificado a los efectos de su agrupación con la finca colindante. En esta calificación no se admite ningún tipo de edificación.*".

Por otra parte debe decirse que la pretendida vinculación de la zona verde privada con la finca propiedad de la actora situada fuera de los límites del Plan parcial, carece de todo fundamento normativo e infringe la delimitación del ámbito del Plan parcial. Ya se ha dicho que el principio de equidistribución de beneficios y cargas del planeamiento desarrolla su virtualidad en el seno o ámbito correspondiente, que aquí no es otro que el del Plan parcial. Al respecto se estima probado en méritos del dictamen forense practicado, en concreto, de la respuesta del perito a la aclaración "Segunda.d)", en la que se preguntaba al perito "*si la zona de verde privado ... es consecuencia de una finca inicial incluida en el sector que da lugar a la cuantificación de un aprovechamiento edificable computado para toda la finca que se recoloca en otra parcela y del que la Sra. Saula, como propietaria de esta finca inicial, recibe el porcentaje de aprovechamiento que le corresponde*", que "**En el Plan Parcial no existe la ubicación del aprovechamiento que recibe la Sra. Saula, ni tampoco la cuantía de este aprovechamiento; únicamente se cuantifica el aprovechamiento de la zona de verde privado que es nulo**"; y además que "la superficie de 5624,50 m2 calificada como verde privado no está pensada ni dispone de utilidad para residentes del ámbito del Plan Parcial, sino, como queda dicho, para utilidad de la finca de la actora colindante y situada fuera del ámbito del Plan Parcial. Paladinamente reconoce la demandada que el aprovechamiento "se recoloca en otra parcela", con referencia a la situada fuera del ámbito del Plan Parcial.

Todo lo que lleva a la conclusión de que la calificación de verde privado impugnada vulnera el principio de equidistribución de beneficios y cargas derivados del Plan parcial y vulnera además la norma del artículo 65 del Decreto

Legislativo 1/2005, del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, que ciñe el objeto de los Planes parciales a la ordenación urbanística detallada del sector o sectores que abarquen: En el caso de autos, la privación de aprovechamiento urbanístico en el seno del Plan Parcial a la zona calificada como verde privado y la determinación de que se agrupará a otra finca situada fuera del sector del Plan Parcial, constituye causa de nulidad de pleno derecho de las expresadas calificación de verde privado y determinación de agrupación a una finca exterior al Plan Parcial.

TERCERO.- En virtud de la pericial forense se estima acreditado que el la ejecución del Plan parcial afecta a instalaciones existentes en la zona calificada como verde privado destinadas al funcionamiento del riego y de la piscina a su vez ubicadas en la finca colindante de la actora en el exterior del ámbito del Plan parcial. Concretamente, la caseta que contiene el equipo de bombeo y depuración de la piscina así como las conclusiones del riego de jardín y suministro de agua y unas jardineras escalonadas.

Se trata en definitiva de instalaciones afectadas por el Plan parcial y que, en su caso y en la medida en que no sean compatibles con la ejecución del Plan parcial, deberán ser contabilizadas como afectaciones y gastos indemnizándoles en el ámbito del Plan parcial

CUARTO.- En consecuencia, deberán prosperar las pretensiones de la actora: - de que se declare la nulidad de pleno derecho de la calificación de zona verde privada por infracción del principio de equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico; - de que se declare la nulidad de la exigencia de agrupación de la zona calificada como verde privado a la finca de la actora colindante con dicha zona y exterior al ámbito del Plan parcial; - de que se declare su derecho a ser indemnizada por las instalaciones afectadas por el Plan parcial, en su caso y en la medida en que no sean compatibles con la ejecución del mismo, debiendo ser contabilizadas como afectaciones y gastos a indemnizar;

y, - de que se declare el derecho de la actora a la adjudicación del Proyecto de Urbanización que le corresponda por todos los terrenos de su propiedad comprendidos en el ámbito del Plan parcial.

Al quedar el suelo de la zona calificada como verde privado sin calificación deberá ordenarse a las administraciones actuantes que, en el ámbito de sus respectivas competencias, acuerden la calificación o las calificaciones urbanísticas que correspondan a dichos terrenos.

QUINTO.- No se aprecia mala fe o temeridad en los litigantes a los efectos de lo dispuesto en el artículo 139.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

FALLO

ESTIMAMOS el presente recurso contencioso administrativo interpuesto por la representación de Fundació privada Germanes Saula Palomer, contra acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Girona de fecha 8/2/2007, dando conformidad al Texto refundido del Plan parcial del Sector SUP-1 La Selva, así como contra desestimación por silencio administrativo del recurso de alzada formulado ante el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques; acuerdo y Plan parcial que DECLARAMOS nulos de pleno derecho en cuanto a la calificación de la zona de verde privado, en concreto, se declara nulo el artículo 5 del Cap. III de la normativa del Plan Parcial, y en cuanto a la determinación de que dicha zona tiene que agruparse con la finca de la actora colindante situada fuera de los límites del Plan parcial; y DECLARAMOS el derecho de la actora a la adjudicación del aprovechamiento urbanístico que le corresponda por los terrenos de su propiedad comprendidos en el ámbito del Plan parcial, y a la indemnización correspondiente a las instalaciones afectadas en la medida en que no sean compatibles con la ejecución del Plan parcial; y ORDENAMOS a las administraciones actuantes que, en el ámbito de sus respectivas competencias,

acuerden la o las calificaciones urbanísticas que sean procedentes del suelo de la zona calificada de verde privado, para lo que se fija un plazo de cuatro meses dentro del que deberán acreditar fehacientemente en autos la o las calificaciones acordadas.

El presente fallo se publicara en el diario oficial de la Generalitat, firme que sea la presente sentencia.

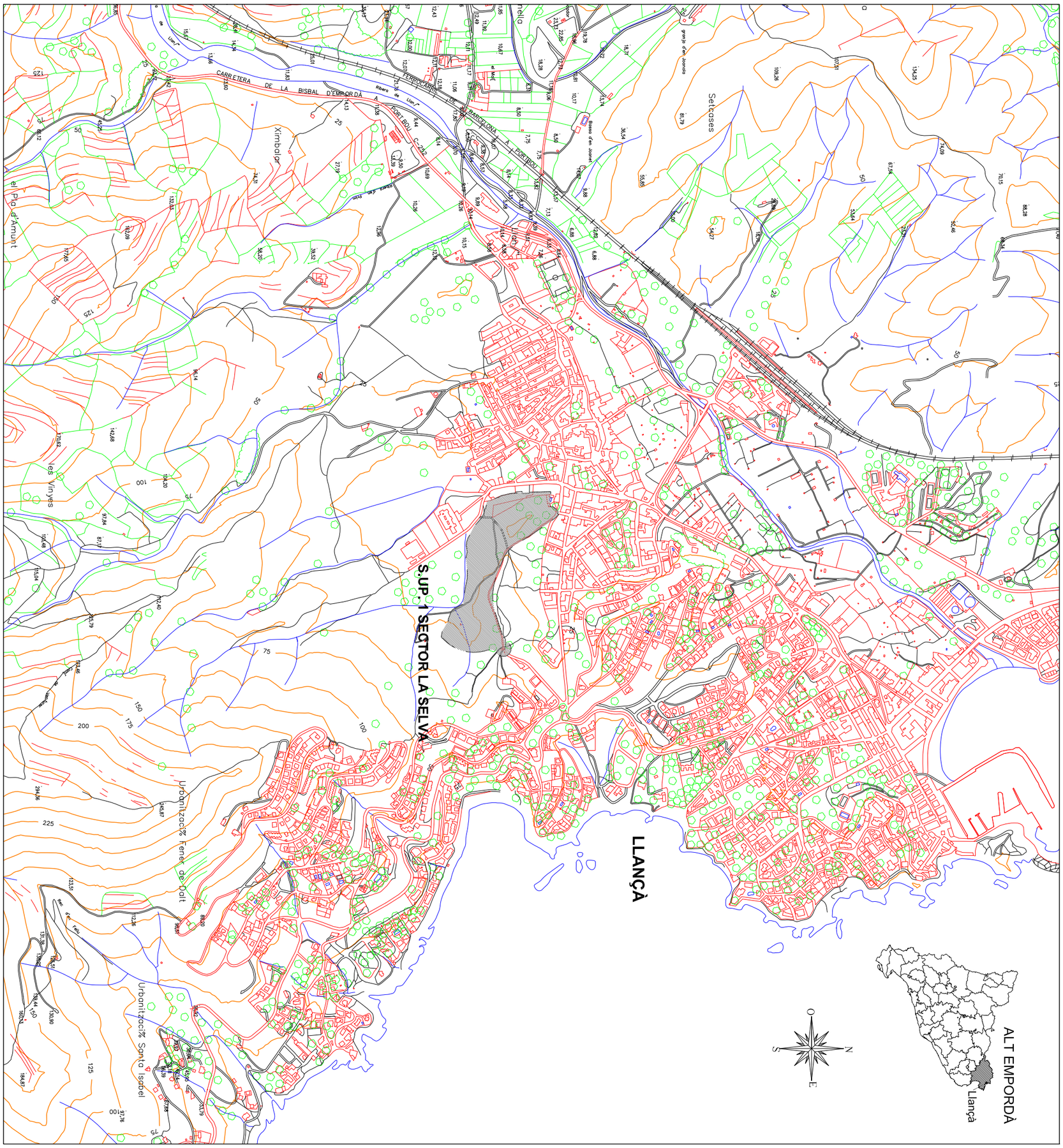
Sin efectuar especial pronunciamiento sobre las costas causadas.

Notifíquese esta sentencia a las partes, haciendo saber que la misma no es firme, pudiendo interponerse frente a ella bien recurso de casación ordinario, siempre que pretenda fundarse en infracción de normas de Derecho estatal o comunitario europeo que sea relevante y determinante del fallo recurrido y hubiesen sido invocadas oportunamente en el proceso o consideradas por esta Sala, recurso que deberá prepararse ante esta misma Sala y Sección dentro de los diez días siguientes al de su notificación, mediante escrito en los términos establecidos en los artículos 88 y 89 de la ley jurisdiccional, bien recurso de casación para la unificación de doctrina (autonómico), que deberá interponerse directamente ante esta misma Sala y Sección en el plazo de los treinta días siguientes al de su notificación, todo ello en los términos de la Sentencia del Tribunal Supremo Sala 3ª Sección 1ª y de Pleno, de 30.11.2007.

Así por esta Sentencia, de la que se unirá certificación a los autos, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

ALBERTO RAMÍREZ ARCARAZO
PROCURADOR DE LOS TRIBUNALES
Diputación, 27-37 escl. 3ª
Telf.: 93 333 67 62
08015 BARCELONA

III- PLÀNOLS



ÀMBIT PROJECTE de
PLA PARCIAL S.U.P.-1 "Sector La Selva"

MODIFICACIÓ PUNTUAL en EXECUCIÓ de SENTENCIA del P.P.U del S.U.P. - 1 "SECTOR LA SELVA"

LLANÇÀ

RICARD FINA CALATRAVA / ARQUITECTE

PROMOTOR :

GIRONA, ABRIL de 2013

E: 1/10.000

ROBERT MERCADER, S.L.

SITUACIÓ

ÀMBIT MODIFICACIÓ

ÀMBIT PLA PARCIAL S.U.P.-1 "Sector La Selva"

MODIFICACIÓ PUNTUAL en EXECUCIÓ de SENTENCIA del P.P.U del S.U.P. - 1 "SECTOR LA SELVA"

LLANÇÀ

RICARD FINA CALATRAVA / ARQUITECTE

PROMOTOR :

ROBERT MERCADER, S.L.

EMPLAÇAMENT i ÀMBIT MODIFICACIÓ

E: 1/2000

GIRONA, ABRIL de 2013

3

MODIFICACIÓ PUNTUAL en EXECUCIÓ de SENTENCIA del P.P.U del S.U.P. - 1 "SECTOR LA SELVA"

LLANÇÀ

RICARD FINA CALATRAVA / ARQUITECTE

PROMOTOR :

ROBERT MERCADER, S.L.

QUALIFICACIONS i ORDENACIÓ VIGENTS

E: 1/1000

GIRONA, ABRIL de 2013

QUALIFICACIÓ

	Superfície (m²)	%
EQUIPAMENTS	4.450,92	8.66%
ESPAIS LLIURES	7.447,19	14.49%
VOLUMETRIA ESPECIFICA Habitatges unifamiliars en filera	6.462,16	12.57%
VOLUMETRIA ESPECIFICA Habitatges plurifamiliars i sostre complementari	18.814,72	36.61%
VOLUMETRIA ESPECIFICA Habitatges protegits	2.871,86	5.59%
VIALITAT	11.348,77	22.08%
Total sector	51.395,62	100.00%

4

MODIFICACIÓ PUNTUAL en EXECUCIÓ de SENTENCIA del P.P.U del S.U.P. - 1 "SECTOR LA SELVA"

LLANÇÀ

PROMOTOR :

ROBERT MERCADER, S.L.

RICARD FINA CALATRAVA / ARQUITECTE

GIRONA, ABRIL de 2013

E: 1/1000

PROPOSTA QUALIFICACIONS

MODIFICACIÓ PUNTUAL en EXECUCIÓ de SENTENCIA del P.P.U del S.U.P. - 1 "SECTOR LA SELVA"

LLANÇÀ

RICARD FINA CALATRAVA / ARQUITECTE

PROMOTOR :

ROBERT MERCADER, S.L.

PROPOSTA ORDENACIÓ EDIFICACIÓ

E: 1/1000

GIRONA, ABRIL de 2013

Referència	Superfícies	Sostre habitatge màxim	Sostre complementari	Nº habitatges	Usos dominants
P. 1	5.624,40 m2	-	648 m2	0	3
P. 2	790,09 m2	720 m2	-	4	1
P. 3	812,18 m2	720 m2	-	4	1
P. 4	724,42 m2	720 m2	-	4	1
P. 5	1.877,85 m2	1.512 m2	-	18	3
P. 6	2.003,23 m2	1.728 m2	-	21	3
P. 7	2.569,00 m2	1.080 m2	-	15	3
P. 8	1.330,66 m2	-	1.452 m2	0	3
P. 9	1.233,11 m2	1.512 m2	-	21	2
P. 10	1.517,34 m2	936 m2	-	12	3
P. 11	1.177,50 m2	900 m2	-	5	1
P. 12	1.116,85 m2	900 m2	-	5	1
P. 13	929,66 m2	900 m2	-	5	1
P. 14	911,46 m2	900 m2	-	5	1
P. 15	1.298,10 m2	900 m2	-	12	3
P. 16	2.594,14 m2	1.728 m2	-	21	3
P. 17	1.638,75 m2	1.920 m2		27	2
TOTALS	28.148,74 m2	17.076 m2	2.100 m2	179	

1. Habitatge unifamiliar en filera
2. Habitatge protegit
3. Habitatge plurifamiliars i sostre complementari

HABITAGES UNIFAMILIARS EN FILERA
HABITATGES PLURIFAMILIARS
SOSTRE COMPLEMENTARI
HABITATGE PROTEGIT
ESPAIS LLIURES
EQUIPAMENTS

Àmbit Plà Parcial S.U.P.-1 "Sector La Selva"
Límit Parcel·lació

6

MODIFICACIÓ PUNTUAL en EXECUCIÓ de SENTENCIA del P.P.U del S.U.P. - 1 "SECTOR LA SELVA"

LLANÇÀ

PROMOTOR :

ROBERT MERCADER, S.L.

RICARD FINA CALATRAVA / ARQUITECTE

GIRONA, ABRIL de 2013

E: 1/1000

PARCEL·LACIÓ