



Roj: **STSJ CAT 1810/2020 - ECLI: ES:TSJCAT:2020:1810**

Id Cendoj: **08019330032020100152**

Órgano: **Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Barcelona**

Sección: **3**

Fecha: **05/03/2020**

Nº de Recurso: **409/2017**

Nº de Resolución: **1055/2020**

Procedimiento: **Recurso ordinario**

Ponente: **FRANCISCO LOPEZ VAZQUEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **STSJ CAT 1810/2020,**
AATSJ CAT 613/2020

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA

SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

Sección Tercera

Recurso ordinario número **409/2017**

Partes: D. Narciso , D^a. Fidela y D. Oscar contra la Generalitat de Catalunya y el Ayuntamiento de Manresa

SENTENCIA N° 1.055

Ilmos/a. Sres/a. Magistrados/a

Manuel Táboas Bentanachs

Francisco López Vázquez

Laura Mestres Estruch

En la ciudad de Barcelona, a cinco de marzo de dos mil veinte.

La Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, constituida al efecto para la votación y fallo, ha visto, en el nombre de S.M. el Rey de España, el recurso contencioso administrativo seguido ante la misma con el número de referencia, promovido a instancia de D. Narciso , D^a. Fidela y D. Oscar , representados por la procuradora de los tribunales Sra. Aznárez Domingo y defendidos por el letrado Sr. Sánchez Gómez, contra la Generalitat de Catalunya, representada y defendida por su letrado, siendo parte codemandada el Ayuntamiento de Manresa, representado por el procurador Sr. Fontquerni Bas y defendido por la letrada Sra. Camprubí Duocastella, en relación con actuaciones en materia de **urbanismo**, siendo la cuantía del recurso indeterminada, y atendiendo a los siguientes:

1 ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Por la representación procesal de la parte actora se interpuso el presente recurso contencioso administrativo y, una vez recibido el expediente administrativo, le fue entregado para que dedujese escrito de demanda, donde, tras consignar los hechos y fundamentos jurídicos que estimó de aplicación, solicitó se dictase sentencia estimatoria de las pretensiones en ella deducidas.

SEGUNDO. Conferido traslado a las partes demandadas, contestaron la demanda, consignando los hechos y fundamentos de derecho que entendieron aplicables, solicitando la desestimación de las pretensiones de la parte actora.



TERCERO. Recibidos los autos a prueba, fueron practicadas las consideradas pertinentes de entre las propuestas, con el resultado que es de ver en autos, continuando el proceso sus trámites hasta finalizar con el de conclusiones, donde las partes presentaron sucintas alegaciones en defensa de sus pretensiones respectivas, quedando el pleito concluso para sentencia y señalándose la votación y fallo para el día 14 de febrero de 2.020, habiendo continuado la deliberación el 25 de febrero y habiéndose seguido en la tramitación las prescripciones legales, salvo las referidas a los plazos, ante la importante carga de trabajo que pende ante esta sección.

Es ponente el Ilmo. Sr. López Vázquez, quien expresa el parecer unánime del tribunal.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Tiene este recurso contencioso administrativo por objeto la impugnación del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de la Catalunya Central de 6 de junio de 2.017, aprobando definitivamente el Plan de ordenación urbanística municipal de Manresa, y contra la resolución del Sr. Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 26 de septiembre de 2.017, dando su conformidad al texto refundido (DOGC. 26-10-17).

Se interesa en la demanda la anulación de los acuerdos y se ordene a la demandada la supresión de la delimitación del Plan de mejora urbana Barreres UA-2, delimitándose en su lugar un polígono de actuación urbanística y estableciéndose el sistema de actuación por expropiación forzosa.

SEGUNDO. Comienza la actora afirmando que las fincas objeto del proceso tienen todos los servicios urbanísticos básicos, están en áreas consolidadas por la edificación, integradas en el tejido urbano y reúnen las condiciones para ser consideradas suelo urbano consolidado, por lo que su inclusión en un plan de mejora urbana de transformación en suelo urbano no consolidado infringe la normativa, con imposición de nuevas cargas, sin que la memoria justifique la delimitación del Plan de mejora urbana de transformación "Barreres UA2" en vista de la realidad fáctica existente, pues no hay un desarrollo urbanístico de los terrenos ni una reconversión de la estructura, de la edificación o de los usos principales, sino una actuación puntual de esponjamiento con el derribo de unas edificaciones y la ampliación del sistema viario, manteniéndose en esencia la ordenación del plan general de 1.997, con la exclusión de determinadas fincas para reducir la complejidad de la gestión. De forma que los objetivos del plan de mejora se podrían alcanzar mediante una actuación aislada en suelo urbano consolidado. Además, la transformación urbanística afecta sólo una parte de la manzana donde están las fincas objeto del pleito, quedando fuera otras fincas que no deberán asumir coste alguno.

Sobre cuyo particular dispone el artículo 31 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, texto refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, lo siguiente:

"Artículo 31. Concepto de suelo urbano no consolidado.

1. Tiene la condición de suelo urbano no consolidado el suelo urbano otro que el consolidado.
2. El suelo urbano consolidado deviene no consolidado cuando el planeamiento urbanístico general lo somete a actuaciones de transformación urbanística incorporándolo a sectores sujetos a un plan de mejora urbana o en polígonos de actuación urbanística, o cuando deja de cumplir las condiciones de las letras b y d del artículo 29 como consecuencia de la nueva ordenación.
3. Para la transformación urbanística de un sector de suelo urbano no consolidado sujeto a un plan de mejora urbana, se precisa la formulación, la tramitación y la aprobación definitiva de un plan de mejora urbana, salvo en los casos de las áreas residenciales estratégicas y los sectores de interés supramunicipal, cuya ordenación detallada se establece por medio del correspondiente plan director urbanístico".

En similar sentido, el artículo 31 del Decreto 305/2006, de 18 de julio, Reglamento de la Ley de Urbanismo de Cataluña, establece:

"Artículo 31. Suelo urbano consolidado y no consolidado.

1 Tienen la condición de suelo urbano consolidado los terrenos que el plan de ordenación urbanística municipal o el programa de actuación urbanística municipal incluye en esta categoría porque:

- a) Son terrenos que tienen la condición de solar.
- b) Son terrenos a los cuales sólo falta, para alcanzar la condición de solar, señalar las alineaciones o las rasantes, o bien completar o acabar la urbanización en los términos señalados por el art. 29.a) de la Ley de



urbanismo, tanto si han sido incluidos con esta única finalidad en un polígono de actuación urbanística o en un sector sujeto a un plan de mejora urbana como si no han estado incluidos.

2 Tienen la condición de suelo urbano no consolidado los terrenos que el plan de ordenación urbanística municipal o el programa de actuación urbanística municipal incluye en esta categoría porque:

a) Se trata de suelo urbano incluido en sectores sujetos a un plan de mejora urbana o en polígonos de actuación urbanística que tienen por objeto completar el tejido urbano o cumplir operaciones de reforma interior, de remodelación urbana, de transformación de usos, de reurbanización, o cualquiera otra actuación no incluida en el apartado 1.b) de este artículo.

b) Se trata de terrenos urbanos, no incluidos en sectores ni en polígonos de actuación urbanística, que están destinados en parte a vialidad objeto de cesión obligatoria y gratuita por el hecho que esta cesión es necesaria para que el resto del suelo adquiera la condición de solar y se pueda construir de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico general.

31.3 El suelo urbano consolidado deviene no consolidado en los casos que prevé el art. 31.2 de la Ley de urbanismo".

En cuyo sentido, la sentencia de la Sección Quinta de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 3 de octubre de 2.017 (recurso 3147/2016) estableció lo siguiente:

"CUARTO. En el segundo motivo la recurrente considera que se ha producido la infracción del artículo 9 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (TRLS08), por cuanto no existe la obligación de ceder en suelo urbano consolidado suelo para viales, infringiéndose también la doctrina jurisprudencial que proscribe la degradación del suelo urbano consolidado al estarse, en realidad, en presencia de una "desconsolidación" encubierta del suelo urbano consolidado; la infracción también se entiende producida de los artículos 24.1 y 14 CE, en relación con el principio de equidistribución de beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

Considera la recurrente que para los terrenos ED-G.17, en el que se ubican los terrenos de su propiedad, al contemplarse en los mismos una cesión de suelo para viario con el objeto de conseguir una mejor funcionalidad en las comunicaciones del polígono y de la ciudad se está, de manera encubierta, "desconsolidando" los terrenos y degradando una zona de suelo urbano consolidado, con vulneración de la jurisprudencia de la sala, que el motivo se relaciona detalladamente, así como del citado artículo 9 del TRLS08 y de los 14 y 24.1 de la CE (principio de equidistribución de beneficios y cargas derivadas del planeamiento).

El presente motivo es una continuación del anterior y, respondiendo al mismo, hemos puesto de manifiesto que nuestra conocida jurisprudencia -que la recurrente cita como infringida- es fruto y consecuencia de lo establecido en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV), con base en la distinción en los conceptos de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado estableciéndose, respecto del primer tipo de suelo, que no resultaba admisible que los mismos "pierdan la consideración de suelo urbano consolidado, pasando a tener la de suelo urbano no consolidado, por la sola circunstancia de que el nuevo planeamiento contemple para ello una determinada transformación urbanística".

Pues bien, como hemos expuesto en la respuesta dada al motivo anterior, la norma de aplicación al supuesto de autos (Revisión/adaptación del PGOU de Málaga, aprobada en 2011, por las órdenes impugnadas de la Junta de Andalucía), por razones temporales, es -al margen de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)- el Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio -hoy derogado por el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLS15)-; y, por otra parte, también hemos dejado constancia de que la jurisprudencia a que se remite la recurrente -en relación con el suelo urbano consolidado- se produjo en aplicación de los preceptos (fundamentalmente artículos 8.a y 14 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones -LRSV-) esto es, en relación con unas normas anteriores al citado TRLS08, que es el de aplicación en el supuesto de autos, como hemos expuesto recientemente en las SSTS de 13 de junio y 8 de septiembre de 2017 (RRCC 1642 y 3158/2016).

A ello, debemos añadir lo expuesto en la STS 1345/2017, de 20 de julio (RC 2168/2016), en los siguientes términos:

"... la sentencia ha llegado a la conclusión de que lo que se va a realizar es una reforma o renovación de la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado (artículo 14.1.a.2 TRLS08), y, por el contrario, que tal actuación (que la sentencia describe) no tenía -solo- por objeto incrementar las dotaciones públicas en un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos,



actuación que, por otra parte, no hubiera requerido la reforma o renovación de la urbanización (artículo 14.1.b TRLS08).

Las partes, sin embargo, no han desvirtuado la conclusión alcanzada por la sentencia en el sentido de que la actuación -de urbanización y no de dotación- implicaba una reforma o renovación de la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, por cuanto, en síntesis, se han limitado a intentar contrastar nuestra clásica jurisprudencia -producida al calor de la LRSV- con los nuevos conceptos contemplados en el TRLS08 (y hoy en el TRLS15).

Los antiguos -y autonómicos- conceptos de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado no cuentan ya con el papel de elementos determinantes de las nuevas exigencias derivadas de una actuación de transformación urbanística, ya que estas miran al futuro, juegan a transformar la ciudad con mayor o menor intensidad -quizá sin romperla como ciudad compacta- y se presentan como mecanismos de transformación urbana, sin anclajes ni condicionamientos derivados de la clase de suelo de que se trate. Esto es, el nivel de la actuación -y sus correspondientes consecuencias- no viene determinado por el nivel o grado de pormenorización del suelo a transformar, sino por el grado o nivel de la transformación que se realice sobre un determinado suelo y que, en función de su intensidad, podrá consistir en una reforma o renovación de la urbanización o, simplemente, en una mejora de la misma mediante el incremento de las dotaciones, en un marco de proporcionalidad y sin llegar a la reforma o renovación; la reforma o renovación (actuación de urbanización) es "hacer ciudad" -y cuenta con un plus cualitativo-, y el incremento de dotaciones (actuación de dotación) es "mejorar ciudad", con un componente más bien cuantitativo. La primera se mueve en un ámbito de creatividad urbanística en el marco de la discrecionalidad pudiendo llegar a una "ciudad diferente", mientras que la actuación de dotación consigue una "ciudad mejor" que no pierde su idiosincrasia.

Por último, si bien se observa, el TRLS08 no identifica o anuda la clase de actuación urbanística con la tradicional pormenorización del suelo como suelo urbano consolidado o suelo urbano no consolidado, pues contempla la posibilidad de tales transformaciones sobre suelo urbanizable (actuaciones de nueva urbanización, 14.1.a.1), sobre suelo urbano consolidado (actuaciones de reforma de urbanización, 14.1.a.2), y, posiblemente, sobre suelo urbano no consolidado (actuaciones de dotación) aunque este supuesto es difícil de caracterizar.

Insistimos, pues, en que las recurrentes no han desvirtuado la valoración y conclusión -ampliamente motivada de la sentencia de instancia- sin que, por otra parte, la jurisprudencia de esta sala que se pretende contraponer, se ajuste -hoy- a los nuevos parámetros o conceptos que hemos examinado, estando construida, más bien, sobre otros conceptos que hoy carecen de relevancia".

Desde esta perspectiva, el motivo decae, sin perjuicios de lo que podamos añadir en el motivo relacionado con la valoración de la prueba".

TERCERO. En consecuencia, queda perfectamente justificada la delimitación por el plan de ordenación urbanística municipal de autos del plan de mejora urbana de que se trata, más cuando el perito procesal Sr. Alejandro indica que, pese a que las fincas de los actores estén en suelo urbano con servicios urbanísticos y en áreas consolidadas por la edificación en al menos dos terceras partes de su superficie edificable, para tener la consideración de suelo urbano consolidado se habría de cumplir el artículo 30 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, a cuyo tenor sería necesario determinar si las fincas tienen o no la condición de solar. Condición que el artículo 29 atribuye a los terrenos clasificados como suelo urbano que sean aptos para la edificación según su calificación urbanística y que cumplan los requisitos que enumera, entre los cuales el b) y d), que establecen que para ser considerados solares han de tener señaladas alineaciones y rasantes, si el plan las define y que, para edificarlos, no se hayan de ceder terrenos para destinarlos a calles o viales con vista a regularizar alineaciones o a completar la red viaria.

Como indica el perito, las fincas en cuestión están en los límites del plan de mejora urbana, habiéndose definido unas nuevas alineaciones y rasantes con una volumetría que afecta la ordenación en su totalidad, por lo que las parcelas no tienen la condición de solar, al no cumplir los requisitos del 29, sin perjuicio de lo dispuesto en el 31.2 del Decreto 305/2006, de 18 de julio, a cuyo tenor el plan otorga a los suelos la consideración de suelo urbano no consolidado, que es la que les corresponde.

Delimitación de los planes de mejora urbana de transformación en general que también aparece justificada en la memoria del plan de ordenación urbanística municipal, apartado 6.2 "Els instruments en sòl urbà", señalando que se trata de ámbitos donde se determinan operaciones urbanísticas que comportan el desarrollo de su modelo urbanístico o se fija su reconversión en cuanto a la estructura fundamental, la edificación existente o los usos principales, suponiendo la transformación del tejido urbano en que se insertan, tratándose de ámbitos sometidos a las exigencias legales de cesión de suelo correspondiente al 10% de su aprovechamiento



urbanístico y a la reserva de suelo para vivienda protegida, a diferencia de los ámbitos incluidos en planes de mejora urbana puntual (PMUm).

En la concreta ficha normativa del PMUt 011-Barreres UA2, se señala que se trata de un ámbito que comprende terrenos vinculados a la calle de la Mel, cuyo desarrollo ha de permitir su transformación, ya iniciada con la actuación de los Quatre Cantons, previendo el plan su desarrollo con un uso global residencial y la concreción de su propuesta de ordenación a partir de un plan de mejora urbana, cuyos objetivos concretos son ampliar el espacio público de la calle de la Mel dando continuidad a su primer tramo desde la calle Barreres y fijar la mejora de la conexión de la calle de la Mel con la de Urgell, para alcanzar una mejora de los recorridos de viandantes desde la plaza Clavé. Estableciéndose que la ordenación preverá la conexión visual entre las calles de la Mel y Magraner y la edificación se dispondrá de manera que se formalice un ensanchamiento del espacio público en la conexión entre las calles de la Mel y Camp d'Urgell.

Finalidades y objetivos que, según expone el perito procesal, resultarían de imposible consecución mediante una actuación aislada, siempre teniendo en cuenta que el ámbito de autos es heredero de anteriores gestiones del plan y resultado del Plan especial Barreres del 1.997, recogido en el plan general del mismo año y modificado puntualmente en 2.004, modificación que pretendía redefinir el espacio público a lo largo de la calle de la Mel y reordenar la volumetría de las edificaciones de las unidades de actuación para mejorar las condiciones de habitabilidad. Asimismo, las unidades de actuación 1, 2 y 3 del plan especial se agruparon en 2: la unidad de actuación 1, "Magraner-Mel 1", y la unidad de actuación 2, "Magraner-Mel 2". Fijando la modificación puntual nuevas calificaciones urbanísticas para las zonas residenciales (claves 1.6.a y 1.6.b), con una regulación en buena parte equivalente a las zonas de núcleo antiguo (clave 1.1) en lo referido a condiciones de edificación, integración urbana y condiciones de uso. Modificación que, prevista bajo el sistema de expropiación, nunca fue finalizada.

De forma que, vista la nueva alineación que, ya desde la modificación del plan especial de 2.004, altera los límites del espacio público del privado, que modifica estructuralmente la tipología y ordenación establecidas hasta entonces y que será necesaria una reparcelación de las fincas para adaptarlas a la nueva morfología diseñada, le permite al perito afirmar la imposibilidad de acudir a una simple operación urbanizadora aislada.

CUARTO. Niega la actora que concurren los requisitos del artículo 118.3 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, para poder delimitar un polígono de actuación urbanística, pues el plan de mejora urbana de autos no constituye un ámbito y un polígono completo, sino que afecta parcialmente una manzana y la ampliación del sistema viario en el ámbito constituye un elemento concreto y puntual que complementará las infraestructuras ya existentes en la zona. No resultando posible en el ámbito del plan de mejora urbana delimitado la distribución equitativa de beneficios y cargas derivadas del planeamiento ni la igualdad, pues la dimensión del sector delimitado es claramente insuficiente y su único objeto es ampliar un sistema viario a cargo de los propietarios, dándose un trato distinto respecto del resto de fincas de la misma manzana que quedan excluidas del ámbito delimitado.

Pues bien, el plan de autos no incluye las fincas de los actores en un polígono de actuación urbanística a que se refiere el 118.3, sino en un ámbito de plan de mejora urbana de transformación, con cobertura en el artículo 70.1 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, señalando sus objetivos en la forma antes ya expuesta, a tenor de los antecedentes urbanísticos del sector ya indicados y en base al *ius variandi* que se atribuye al planificador. Y el hecho de que el plan de mejora urbana no comprenda la totalidad de la manzana no constituye obstáculo a la delimitación actuada, no acreditando la actora que, por sus dimensiones y características de la ordenación, no sea susceptible de asumir las cesiones de suelo necesarias.

En cuyo sentido el perito procesal recuerda de nuevo que la delimitación del ámbito del plan de mejora urbana es una continuidad del modelo de transformación urbana ya iniciado con el Plan especial Barreres de 1.997, que se mantuvo en el planeamiento posterior (modificación puntual del plan especial de 2.004); la exclusión del ámbito de determinadas fincas de la misma manzana se justifica en que se trata de tres fincas en situación periférica, cuya exclusión no modifica ni impide alcanzar los objetivos del plan, permitiendo reducir las cargas de desarrollo y transformación del ámbito. De otro lado, si bien estas fincas excluidas se beneficiarán de la actuación sin participar en los costes de urbanización, las fincas confrontantes con el ámbito del plan de mejora urbana fueron incluidas en su día en la unidad de actuación 1 de la modificación puntual del Plan especial Barreres, asumiendo entonces las cargas urbanísticas correspondientes para el desarrollo y mejora del ámbito, entre otras la de ejecución de un espacio público del que se beneficiaron las fincas de los actores, confrontantes con la antigua unidad de actuación 1 y que no participaron en su asunción. En todo caso, todas las actuaciones proyectadas en el ámbito de esa zona de la ciudad, el núcleo antiguo, han supuesto una mejora del conjunto, pese a que las cargas se han asumido por los propietarios de cada ámbito correspondiente.



En lo referido al nuevo sistema viario definido a lo largo de la calle de la Mel en el plan de mejora urbana, señala el perito que constituye un elemento que continúa y complementa el sistema viario ya previsto y planeado en el conjunto del sector, con la morfología y finalidades previstas ya desde la modificación del plan especial de 2.004, pues ya con anterioridad a la aprobación del plan impugnado la renovación urbana de la edificación y la apertura de nuevos espacios públicos constituían objetivos principales del planificador urbanístico en ese ámbito de la ciudad, objetivos a los que el nuevo plan da continuidad, que el planificador ha establecido en la zona para concretar la nueva ordenación estructural, definida con una nueva tipología edificatoria y volumetría que, por lo demás, implica la necesidad de utilizar un plan de mejora urbana, al carecer un polígono de actuación urbanística de la capacidad y las herramientas necesarias para el desarrollo previsto.

Concluye así el perito en que es posible una distribución equitativa de beneficios y cargas derivadas de la necesaria delimitación del Plan de mejora urbana 011 "Barreres UA2" y que esta distribución no se ve laminada por la extensión y afectación del sector, sino que es necesario valorarla en una evaluación económica que dimensione correctamente cada uno de los parámetros urbanísticos considerados.

QUINTO. En consecuencia, pasa el perito seguidamente a analizar la evaluación económico financiera del plan de ordenación urbanística municipal para determinar la en la demanda también cuestionada viabilidad económica del ámbito del Plan de mejora urbana Barreres, utilizando el llamado método residual dinámico, para concluir en su inviabilidad.

Debe esta sala no obstante observar que los conceptos de suelo urbano consolidado y no consolidado que respectivamente se afirman, respecto de los terrenos de autos, en la demanda y en el plan de autos, resultan ajenos a la normativa estatal del suelo, habiendo sido introducidos por vez primera en Cataluña por el artículo 31 de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de Urbanismo, que consideró como comprendido dentro del segundo, por mera exclusión, el suelo urbano que no tuviese la condición de consolidado. En la reforma operada en tal ley por la Ley 10/2004, de 24 de diciembre, se añadió al indicado artículo 31 un segundo párrafo, donde se dispuso que el suelo urbano consolidado se convierte en no consolidado cuando el planeamiento general lo somete a actuaciones de transformación urbanística incorporándolo a sectores de mejora urbana o polígonos de actuación urbanística, o cuando deja de cumplir las condiciones de las letras b) y d) del artículo 29 como consecuencia de la nueva ordenación, precepto que autoriza en definitiva al plan a convertir el suelo urbano consolidado en no consolidado concurriendo los requisitos establecidos, como ahora lo hace en similares términos el Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, texto refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, el apartado 2 de cuya disposición adicional primera establece lo siguiente:

"Disposición adicional primera. Situaciones básicas de suelo.

A los efectos de la aplicación del texto refundido de la Ley estatal de Suelo, y también con la finalidad de determinar las actuaciones de transformación urbanística de que son susceptibles los terrenos, así como los derechos y los deberes de sus titulares, se entiende que:

2. Se encuentran en la situación básica de suelo urbanizado, en todo caso:

a) Los terrenos clasificados por el planeamiento urbanístico general como suelo urbano consolidado que reúnan los requisitos que establece el artículo 30 o que tienen esta condición de acuerdo con la disposición transitoria quinta.1 por reunir los servicios urbanísticos básicos que establece el artículo 27.1

b) Los terrenos clasificados por el planeamiento urbanístico general como suelo urbano no consolidado que reúnan los servicios urbanísticos básicos que establece el artículo 27.1, y también los terrenos que tienen la condición de suelo urbano no consolidado en virtud de la disposición transitoria segunda.1 o de acuerdo con la disposición transitoria quinta 1, por reunir los mencionados servicios urbanísticos básicos".

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en su disposición transitoria tercera que las reglas de valoración en ella contenidas serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, salvo los concretos supuestos que excepciona. Y el artículo 37 de la misma ley dispone lo siguiente:

"Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.



Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen".

Por su parte, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, establece en sus artículos 19 y siguientes variadas reglas y fórmulas de valoración del suelo urbanizado en sus diferentes situaciones (no edificado; con edificación existente o en curso de ejecución ilegal o en situación de ruina física; edificado o en curso de edificación; sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización; sometido a actuaciones de dotación; o sujeto a actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas con determinados requisitos).

Para establecer el método valorativo a seguir en cada uno de esos supuestos se remite el precepto a los artículos siguientes y a las complejas fórmulas que en cada caso allí se establecen, ninguna de las cuales ha sido utilizada por el perito procesal quien, además de no explicar cuál sea la situación específica del suelo de autos de entre las allí enumeradas, tampoco justifica la razón de haber utilizado una fórmula distinta de cualquiera de las en tales preceptos establecidas, habiendo acudido para su valoración, por el contrario y sin justificación alguna, al procedimiento prevenido para valoraciones hipotecarias en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo.

En consecuencia, habiendo acudido el perito procesal para efectuar las valoraciones del caso a un procedimiento y fórmula diferentes de los previstos en los indicados preceptos de aplicación al caso, sus conclusiones en orden a la inviabilidad económica del delimitado plan de mejora urbana no pueden ser asumidas por la sala.

SEXTO. En cuanto a los argumentos contenidos en la demanda con carácter meramente subsidiario, se pretende que se sustituya el sistema de actuación de reparcelación por cooperación previsto en el plan de ordenación urbanística municipal para el sector de que se trata por el de expropiación que preveía el plan especial Barreres de 2.004 para la unidad de actuación, y que se delimite un polígono de actuación urbanística en lugar de un plan de mejora urbana.

Pretensiones que no permitiría a esta sala en ningún caso acoger el artículo 71.2 de la ley jurisdiccional y que ignoran, además, el margen de discrecionalidad que al planificador corresponde en orden a ambas cuestiones, la de elección del sistema de acuerdo con el artículo 121.3 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, en función de las necesidades, medios económico-financieros de que se disponga, colaboración de la iniciativa privada y otras circunstancias que concurran.

Sistema de reparcelación por cooperación que en cualquier caso, como concluye el perito procesal, permite igualmente garantizar el alcance de los objetivos de transformación de la morfología urbana preexistente, dotar de mayor calidad ambiental al sector y propiciar la transformación del modelo edificado para favorecer la regeneración del ámbito, permitiendo la implantación de actividad, económica en planta baja y propiciar la posibilidad de reservas de aparcamiento en el subsuelo sin necesidad de que los aprovechamientos urbanísticos resultantes sean públicos. Pareciendo más conveniente, si se quiere fomentar la actividad privada, gestionar con sistemas de actuación que la propicien y no depender exclusivamente de la gestión pública.



SÉPTIMO. Visto el artículo 139.1 de la ley jurisdiccional, la íntegra desestimación de las pretensiones de la actora y la inexistencia de dudas de hecho o de derecho en el supuesto enjuiciado, procede imponerle las costas, con el límite que se dirá.

Vistos los preceptos citados y demás de general aplicación y resolviendo dentro de las pretensiones de las partes y de los motivos del recurso y de la oposición, atendido el resultado de la prueba obrante en autos

2

3FALLAMOS

DESESTIMAMOS el recurso contencioso administrativo interpuesto en nombre y representación de D. Narciso , D^a. Fidela y D. Oscar contra el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de la Catalunya Central de 6 de junio de 2.017, aprobando definitivamente el Plan de ordenación urbanística municipal de Manresa, y contra la resolución del Sr. Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 26 de septiembre de 2.017, dando su conformidad al texto refundido. Con imposición a la parte actora de las costas procesales, hasta el límite máximo por todos los conceptos, IVA incluido, de **1.500 euros (mil quinientos euros) por cada una de las partes demandadas.**

Notifíquese esta sentencia a las partes haciendo saber que no es firme, pudiendo interponerse frente a ella recurso de casación, preparándolo ante esta misma sala y sección, de conformidad con lo dispuesto en la Sección 3^a, Capítulo III, Título IV, de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, en el plazo previsto en su artículo 89.1.

Adviértase de que en el Boletín Oficial del Estado nº 162, de 6 de julio de 2.016, aparece publicado el acuerdo de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo de 20 de abril de 2.016 sobre extensión máxima y otras condiciones extrínsecas de los escritos procesales referidos al recurso de casación.

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

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada ha sido la anterior resolución por el Ilmo. Sr. Magistrado ponente, constituido en audiencia pública. Doy fe.