



D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Dolores Gómez Movellán Secretaria de la Sección 3<sup>a</sup> de la SALA DE LO  
CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE  
CATALUNYA.

CERTIFICO: Que en el recurso contencioso administrativo 672/2006, se ha dictado  
**Sentencia**, firme , del tenor literal siguiente:



TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA  
SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

Sección Tercera

**Recurso nº 672/2006**

Parte demandante:

La Muralla de Balaguer SL

Parte/s demandada/s y codemandada/s:

Generalitat de Catalunya

Ayuntamiento de Reus

**SENTENCIA núm. 457**

Ilustrísimos Señores Magistrados:

D. José Juanola Soler

D<sup>a</sup> María del Pilar Martín Coscolla

D. Manuel Táboas Bentanachs

Barcelona, a veintiocho de mayo de dos mil diez.

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, La Muralla de Balaguer SL, representada por el/la procurador/a D/D<sup>a</sup> Jesús de Lara Cidoncha; como parte demandada, la Generalitat de Catalunya, representada

y defendida por Letrado/a de la Generalitat; y como parte/s codemandada/s, el Ayuntamiento de Reus, representada por el/la procurador/a D/D<sup>a</sup> Angel Quemada Cuatrecasas.

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 resolución del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 27.5.2008, por la que se desestimó el recurso de alzada formulado contra acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Tarragona de 22.6.2005, de aprobación definitiva de la Modificación puntual de la Revisión del Plan General de Ordenación de Reus en el Barri del Carme, y contra el posterior acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Tarragona de 27.10.2005, de aprobación del Texto Refundido de dicha modificación.
- 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 19.5.2010.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.**- El presente recurso contencioso administrativo tiene por objeto la pretensión actora de que se declare la nulidad de la resolución del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 27.5.2008, por la que se desestimó el recurso de alzada formulado contra acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Tarragona de 22.6.2005, de aprobación definitiva de la Modificación puntual de la Revisión del Plan General de Ordenación de Reus en el Barri del Carme, y de los expresados acuerdo y Modificación puntual, en cuanto atañe a la delimitación de la Unidad de Actuación "PAU Carme 8 Vapor Vell", así como del posterior acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Tarragona de 27.10.2005, de aprobación del Texto Refundido de dicha modificación.

**SEGUNDO.**- No puede prosperar la alegación actora de que la delimitación del PAU 8 impugnada carece de motivación y de justificación de su oportunidad, por cuanto consta que el objetivo de dicho PAU, que afecta a una superficie de suelo de 1350 m<sup>2</sup>, es rehabilitar el inmueble existente, de cuatro plantas (con un techo aproximado de 2484 m<sup>2</sup>) para usos comerciales, de ocio, estudios-taller, compatibles o incluidos en la clave II, y ceder el resto como espacio público (564 m<sup>2</sup>) y como equipamiento (167 m<sup>2</sup>); objetivo que

no ha sido desvirtuado por la actora, y que constituye motivación y justificación suficiente del PAU impugnado.

**TERCERO.-** La actora alega que el "PAU Carne 8 Vapor Vell" vulnera el principio de equidistribución de beneficios y cargas del planeamiento, por cuanto dicho PAU es económicamente inviable ya que no es susceptible de asumir las cesiones de suelo reguladas por el planeamiento urbanístico, no está equilibrado respecto al resto de los polígonos delimitados por lo que se refiere a la equidistribución de beneficios y cargas del planeamiento, y no tiene entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación prevista, con infracción de los artículos 7, 110 y concordantes del Decreto Legislativo 1/2005, del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, y 112.3 del Decreto 305/2006, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo.

Asimismo la actora afirma que la única alternativa viable es la "adquisición del equipamiento mediante la expropiación del edificio", ya que la operación pretendida mediante la Modificación puntual del planeamiento urbanístico general no constituye una actuación urbanística integral, sino aislada, para aportar un elemento concreto al suelo urbano.

**CUARTO.-** En el Texto Refundido de la Modificación puntual impugnada se dice que "el inmueble del Vapor Vell ... en el Plan vigente estaba en el área 4.58 para demolerlo" (apartado "cambios de calificación"). Además, la Modificación puntual impugnada fija un techo construido de 2476 m<sup>2</sup> sobre un suelo de 619 m<sup>2</sup>, un espacio libre de 564 m<sup>2</sup> y un equipamiento de 167 m<sup>2</sup> (siendo la superficie del polígono de actuación 8, 1340 m<sup>2</sup>).

En el apartado relativo a viabilidad económica se concluye que de los estudios de viabilidad se derivan conclusiones en lo que se refiere al sistema de actuación para cada polígono de actuación, y se determina

específicamente el de expropiación para aquellos polígonos de actuación inviables.

Por otra parte, consta que la Modificación puntual impugnada fue aprobada inicialmente el 30.4.2004: Este hecho determina la aplicación al caso de la Ley 2/2002, de Urbanismo.

Consta asimismo que en mayo del 2005 fue aprobado definitivamente el Plan Especial del Patrimonio Arquitectónico Histórico Artístico y Natural de Reus, en el que se clasificó la finca de autos como bien protegido con nivel C.

La Modificación puntual impugnada, en coherencia con lo establecido en el referido Plan Especial del Patrimonio Arquitectónico Histórico Artístico y Natural, prevé la conservación del edificio del Vapor Vell y, en relación con el PAU 8, fija un techo construido de 2478 m<sup>2</sup> sobre una superficie de suelo de 619 m<sup>2</sup> (que es la ocupada por el edificio que se conserva), más una zona verde de 564 m<sup>2</sup> y más un equipamiento de superficie 167 m<sup>2</sup>.

**QUINTO.-** La cuestión de la viabilidad económica del PAU 8 ha sido sometida a dos pericias: Una de parte, aportada con el escrito de demanda y sometida a la contradicción del proceso, y otra practicada en fase de prueba.

Ambas pericias establecen la no viabilidad económica del PAU 8 comparando los valores de la edificación existente con los de la futura edificación según la ordenación establecida por la Modificación puntual aquí impugnada:

En efecto, en la pág. 8 del dictamen aportado con la demanda se afirma que la inviabilidad económica "se justifica porque el valor de las fincas resultantes asignadas a los propietarios es menor que el valor actual de las fincas menos los costes de reurbanización", y que "aún en el caso de que no hubiera que indemnizar actividades comerciales en el Polígono 8, la viabilidad no se

alcanzaría". Matiza la indicada pericia que se asigna a los propietarios actuales un inmueble vacío a rehabilitar con un techo de 2476 m2, mientras que los propietarios tienen que aportar la edificación consolidada actual con un techo de 3042,84 m2.

Las periciales practicadas acreditan que, teniendo el edificio a conservar un techo construido de 3042,84 m2, la Modificación puntual impugnada fija un techo de 2476 m2: La disminución del techo es de 566,84 m2.

**SEXTO.-** La Modificación puntual impugnada delimita varios polígonos de actuación, cuya viabilidad económica analiza concluyendo que algunos no son viables económicamente ya que los gastos superan los ingresos previstos: Para estos establece el sistema de expropiación.

El PAU 8 se encuentra entre los polígonos de actuación que en la Modificación puntual impugnada se consideran viables económicamente.

Los datos que figuran en el texto del PAU 8 en relación con dicho polígono de actuación carecen de justificación: Así lo entienden y se concluye en los dictámenes periciales practicados, tanto en el de parte acompañado al escrito de demanda, como en el dictamen forense; conclusión que aquí se asume.

Por otra parte, en ambos dictámenes periciales se obtiene la conclusión de que el PAU 8 adolece de inviabilidad económica "porque el valor de las fincas resultantes asignadas a los propietarios es menor que el valor actual de las fincas menos los costes de reurbanización" (dictamen aportado por la actora). Se asume esta conclusión que, como queda dicho, es común a ambos dictámenes: En efecto, la propiedad aporta al proceso urbanístico el edificio del Vapor Vell, a conservar y rehabilitar y, además, terrenos de cesión para zona verde y para equipamiento, y recibe como resultado de la gestión urbanística el mismo edificio pero con una superficie de techo de 2476 m2, lo

que conlleva una pérdida de 566,84 m<sup>2</sup> de techo.

Esta pérdida de superficie construida es decisiva para concluir que el PAU 8 carece de viabilidad económica: Así se concluye en el dictamen forense que "la diferencia entre el valor futuro y el valor actual resulta negativa, fundamentalmente dada la pérdida de edificabilidad entre la existente y la prevista por el planeamiento" (pág. 23 del dictamen forense). La diferencia se cuantifica en más de 700.000 euros: "Dicho valor negativo deberá incrementarse con las posibles indemnizaciones a los arrendatarios de los metros cuadrados que se derriban más los costes del derribo y posterior urbanización de los suelos liberados" (misma pág. del dictamen forense), arrojando una diferencia negativa superior a 1.500.000 euros.

Frente a estas conclusiones que en los dictámenes periciales practicados se definen como evidentes, y que aquí se asumen, la defensa de la Administración demandada trae a colación el hecho de que el edificio del Vapor Vell estaba en situación de fuera de ordenación en el planeamiento urbanístico vigente antes de la Modificación puntual aquí impugnada, y que el suelo no tenía atribuido aprovechamiento urbanístico alguno. A lo que debe decirse que el edificio del Vapor Vell, en el marco de la Modificación puntual impugnada es un edificio a conservar y rehabilitar y que tiene atribuido el aprovechamiento urbanístico arriba expresado: Hay que estar a estos datos y a las preexistencias para establecer el valor actual de lo que se aporta al proceso urbanístico del PAU 8 y el valor que se recibirá como resultado de dicho proceso urbanístico. Así se ha hecho en los dos dictámenes periciales practicados. A mayor abundamiento: un edificio fuera de ordenación sobre un suelo sin aprovechamiento urbanístico tiene un valor, aunque matizado por su situación urbanística, y lo mismo debe decirse del suelo.

Por otra parte, la crítica que la defensa de la Generalitat de Catalunya formula al dictamen forense en su escrito de conclusiones carece de fundamento, por

cuanto en el dictamen forense (pág. 23) no se suman los valores de A y B, sino los valores de "B\*D" y "B\*F", y las alegaciones relativas a los criterios de valoración aplicados en el dictamen forense no pueden desvirtuarlos, por cuanto en el dictamen forense están suficientemente justificados. A subrayar que los dos dictámenes periciales practicados se sometieron a la contradicción del proceso.

En definitiva, se aprecia infracción de la norma del artículo 112 de la Ley 2/2002, de Urbanismo, por cuanto el PAU 8 no es susceptible de asumir las cesiones (para zona verde y equipamiento) establecidas por la Modificación puntual impugnada, por razón de las características de la ordenación urbanística que esta establece, por cuanto carece de sentido urbanístico la exigencia de aquellas cesiones imponiendo al mismo tiempo una sustancial pérdida de techo en relación con el preexistente, a parte los demás costes y cargas de la reurbanización. Ciertamente, con todo ello queda vulnerado el principio de equidistribución de beneficios y cargas del planeamiento.

Deberá pues, prosperar la pretensión deducida en la demanda, y anular la delimitación del PAU 8.

**SÉPTIMO.-** 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 La Muralla de Balaguer SL, contra resolución del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 27.5.2008, por la que se

desestimó el recurso de alzada formulado contra acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Tarragona de 22.6.2005, de aprobación definitiva de la Modificación puntual de la Revisión del Plan General de Ordenación de Reus en el Barri del Carme, y contra el posterior acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Tarragona de 27.10.2005, de aprobación del Texto Refundido de dicha modificación; Acuerdos, Modificación puntual y Texto Refundido que DECLARAMOS NULOS en cuanto a la delimitación del polígono de actuación PAU Carme 8, Vapor Vell.

Sin efectuar especial pronunciamiento sobre las costas causadas.

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



Concuerda bien y fielmente con su original al que me remito, y para que conste expido la presente en Barcelona, a cuatro de octubre de dos mil diez

LA SECRETARIA

