



11 OCT. 2019
NOTIFICADO

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA
SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
Sección Tercera

Recurso ordinario número 154/2015

POUM de Cardona

Demandante:



Demandado: Departamento de Territorio y Sostenibilidad de la Generalitat de Catalunya

Codemandado: Ayuntamiento de Cardona

SENTENCIA núm. 842

Iltrmos/a Sres/a Magistrados/a:



IL·LUSTRE COL·LEGI PROCURADORS
DE BARCELONA
RECEPCIÓ NOTIFICACIÓ
10-10-19 / 11-10-19
Article 151.2 L.E.C. 1/2000

Barcelona, veintisiete de septiembre de dos mil diecinueve.





Visto por la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, el presente recurso contencioso administrativo, contra los acuerdos de la Comisión Territorial de Urbanismo de las Comarcas Centrales de 18 de noviembre de 2014 y de 23 de enero de 2015, en los que se aprobó definitivamente y se dio conformidad al Texto Refundido del Plan de Ordenación Urbanística Municipal (POUM) de Cardona, publicado en el DOGC núm.67876, de 21 de mayo de 2015, seguido entre partes: como parte demandante, D.

██████████ representados por el procurador ██████████; como parte demandada el Departamento de Territorio y Sostenibilidad de la Generalitat de Cataluña, representado por el abogado de la Generalitat de Cataluña, y como parte codemandada, el Ayuntamiento de Cardona, representado por la procuradora ██████████

En la tramitación de los presentes autos se han observado las prescripciones legales, siendo Ponente la Iltrma. ██████████

ANTECEDENTES DE HECHO

1.- El presente recurso contencioso-administrativo se ha interpuesto contra los acuerdos de la Comisión Territorial de Urbanismo de las Comarcas Centrales de 18 de noviembre de 2014 y de 23 de enero de 2015, en los que se aprobó definitivamente y se dio conformidad al Texto Refundido del Plan de Ordenación Urbanística Municipal (POUM) de Cardona, publicado en el DOGC núm.67876, de 21 de mayo de 2015.

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.

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.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El presente recurso contencioso administrativo tiene por objeto la pretensión actora de que se declare la nulidad de los acuerdos de la Comisión Territorial de Urbanismo de las Comarcas Centrales de 18 de noviembre de 2014 y de 23 de enero de 2015, en los que se aprobó definitivamente y se dió conformidad al Texto Refundido del Plan de Ordenación Urbanística Municipal (POUM) de Cardona, publicado en el DOGC núm.6876, de 21 de mayo de 2015, dejando sin efecto la división del sector Fontelles en dos ámbitos de actuación, PAU 03 y PMU 01, incluyéndolos en un único ámbito, sin perjuicio de contemplar su desarrollo y ejecución por fases, y con expresa imposición de costas a la Administración demandada.

SEGUNDO.- El POUM de Cardona fue aprobado provisionalmente por el pleno del Ayuntamiento de ese municipio en sesión de 3 de julio de 2014, y presentado en el registro de los Servicios Territoriales de Cataluña Central del Departamento de Territorio y Sostenibilidad de la Generalitat de





Cataluña en fecha 4 de agosto de 2014 - folio 231 del expediente -, por lo que debe regirse por el Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, en su redacción vigente a 4 de agosto de 2014, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta, a), del citado Decreto Legislativo.

TERCERO.- En la demanda se pretende la nulidad de pleno derecho de los ámbitos delimitados en el POUM que se impugna, como PAU 03 Fontellas, y PMU 01 Fontellas --- cuyas fichas se acompañan con el escrito de contestación a la demanda por el Ayuntamiento de Cardona ---, dejándolos sin efecto, e incluyéndolos en un único ámbito, sin perjuicio de disponer su desarrollo y ejecución por fases.

Tal pretensión se fundamenta en la arbitrariedad de la delimitación de esos dos ámbitos separados, por falta de motivación y justificación de la misma, y por incoherencia con la realidad de los terrenos que comprenden, que a criterio de la actora presentan un similar desarrollo por lo que hace a servicios urbanísticos, así como por una previsible descoordinación en la ejecución de los servicios pendientes por razón de esa delimitación separada, a lo que añade la falta de estudio de viabilidad económica en relación con el PAU 03 Fontellas, y de la inviabilidad económica del PMU 01 Fontellas.

CUARTO.- Como falta de justificación de la delimitación y ordenación de los ámbitos reseñados, se alega en la demanda que éstas no se corresponden con lo acordado, en relación con el POUM que se pretendía aprobar provisionalmente, en la sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de las Comarcas Centrales, de 11 de febrero de 2013, observación 1.3.4, - folio 10 de la contestación del Ayuntamiento -, con arreglo a la cual, *“por lo que hace a los polígonos 8, 9 y 10 Fontelles, tiene que establecer un único instrumento de planeamiento y de gestión que garantice la urbanización y el suministro de servicios de forma unitaria, sin*





perjuicio de prever su ejecución en fases.”

Los ámbitos de los polígonos 8, 9 y 10 Fontellas, que la Comisión Territorial de Urbanismo propuso unificar en trámite de aprobación provisional no comprendían los que ahora pretende unificar la parte actora - PAU 03 Fontellas y PMU 01 Fontellas -, sino que se corresponderían con el delimitado en el POUM aprobado definitivamente como PMU 01 Fontellas, como así resulta de los antecedentes del informe previo a dicho acuerdo, de 29 de enero de 2013, en el que se recoge que *“se propone dividir el sector PPR2 de las Normas Subsidiarias de planeamiento en tres polígonos de actuación ...”* En esas Normas Subsidiarias, del año 1988, se contemplaba, el delimitado definitivamente como PAU 03 Fontellas, como suelo urbano de ejecución directa, calificado como Clave 4 a), ciudad jardín, delimitando los terrenos del PMU 01 Fontellas como sector de suelo urbanizable programado, denominado PPR2. Así resulta del dictamen pericial emitido por la arquitecta designada por este Tribunal a propuesta de la actora, Dña. María Lourdes Romeo Sus, que equipara el ámbito del PAU 03 Fontellas, con el de ejecución directa, y el PMU 01 Fontellas, con el PPR2 de las Normas subsidiarias aprobadas el 16 de febrero de 1988, Texto Refundido de 2006. En el dictamen se hace un seguimiento de ambos, que en la aprobación inicial del POUM se corresponden con los de Ordenación volumen 03 y 02, respectivamente; con los PAU 3, y PAU 9, 10 y 11 en el documento previo a la aprobación provisional, y finalmente, en aprobación provisional y definitiva, con los PAU 03 y PMU 01.

De esos antecedentes resulta evidente que no hay incoherencia entre la delimitación de los ámbitos y el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo previo a la aprobación provisional.

Tampoco puede aceptarse la incoherencia de su delimitación con los perímetros de las fincas comprendidas en ellos, y, en concreto, con las de los actores, pues, en el caso que nos ocupa, no parece siquiera que la delimitación de los ámbitos fracture esas fincas, ya que a tenor de la





aclaración del dictamen pericial, que no ha sido desvirtuado por prueba de sentido contrario, dos de ellas se incluyen en su integridad en el PAU 03, y si bien de una tercera sólo se incluye en parte, quedando la otra en el PMU 01, se explica e ilustra con un croquis, que la finca ya era discontinua, encontrándose esas partes separadas por una tercera finca. En cualquier caso, resultaría irrelevante que no coincidiera la delimitación de los ámbitos con los perímetros de las fincas, pues estos últimos no son determinantes de la clasificación y calificación de los terrenos, que siempre debe venir motivada por la persecución del interés público urbanístico, y responder a las características y al desarrollo urbanístico real de los terrenos, siendo subsidiario el interés de las personas propietarias por la coincidencia de la clasificación de los terrenos de sus fincas.

En la aclaración al dictamen también se sostiene, en contra de lo alegado por la actora, que la delimitación separada de esos ámbitos no compromete su desarrollo racional y la implantación de los servicios urbanísticos que son su finalidad, ya que en la agenda del POUM se prevé su desarrollo y ejecución en distintos sexenios, lo que permitiría una implantación sucesiva y coherente con la ejecución programada de los ámbitos, a lo que contribuye la misma ubicación de los terrenos en relación con los viales existentes y previstos en el POUM, cuya prolongación, según el mismo dictamen, contribuirá a alcanzar su transformación urbanística.

Por lo que hace a la explicación o motivación de esa delimitación, en la Memoria Justificativa de la Ordenación, apartado 4.3.1, se contempla el PAU 03 Fontellas, que según esa Memoria, *“corresponde a un ámbito parcialmente consolidado para la edificación situado en el sur de la Coromina, definido por la calle del Pla de la Salut y la carretera C-1410 a. Se delimita a fin de completar la red viaria del ámbito y consolidar la urbanización de acuerdo con el planeamiento vigente”*.

En relación con el PMU 01 Fontellas, el apartado 4.3.2 explica que su objeto es *“densificar el uso residencial en el núcleo de la Coromina y al*





mismo tiempo dotar la zona de viviendas de protección pública”.

En la ficha del PAU 03 Fontellas, se clasifica el terreno como suelo urbano no consolidado, y se propone como objetivo *“completar la red viaria del ámbito y consolidar la urbanización de acuerdo con el planeamiento aprobado”*, contemplando cesiones para viales de un 19'40% del ámbito, con una superficie total de 5.810 m².

La finca del PMU 01 Fontellas también clasifica el suelo como urbano no consolidado, con los objetivos expresados en la Memoria, y con una previsión de cesiones de suelo del 40'47%, y de cesión del 10% de aprovechamiento urbanístico.

En estos documentos se encuentran las razones de la delimitación separada de ámbitos, que, por ello, puede tenerse por motivada, y también justificada en atención a que no se han demostrado irracionales, ni incoherentes con la realidad y características de los terrenos, sino todo lo contrario, pues en el dictamen pericial, aunque se afirma que podría tener un cierto “sentido” la unificación de ámbitos propuesta por la actora, manifestando que, *“si atendemos a que los dos ámbitos tiene un régimen de suelo que no resulta tan diferente en el POUM aprobado definitivamente (urbano no consolidado, sin cesiones, sólo para completar urbanización, y suelo urbano no consolidado genérico)”*, la apreciación de un distinto desarrollo urbanístico en ellos lleva a la perito a afirmar seguidamente que *“es evidente que PAU tiene menos deberes urbanísticos y que esta circunstancia se tendría que resolver de alguna forma”*, aceptando, por tanto, un tratamiento diferenciado en atención al distinto grado de transformación urbanística de los terrenos en el que puede fundamentarse su delimitación por separado.

El dictamen, emitido con el objeto propuesto por la actora, sólo examina los servicios urbanísticos de esos ámbitos en relación con la racionalidad y eficacia de la programación de su desarrollo y ejecución





urbanística, y no en lo que podría determinar su régimen urbanístico, por lo que no ofrece conclusiones sobre los servicios urbanísticos existentes y los que penden para alcanzar la consideración de suelo urbano consolidado, o, en su caso, urbano no consolidado, o suelo urbanizable.

En relación con el grado de transformación urbana de los terrenos de esos ámbitos, ha sido el Ayuntamiento el que ha presentado con su contestación a la demanda el informe del arquitecto municipal, [REDACTED] de 5 de septiembre de 2016, según el cual:

“Los terrenos situados en el PAU 3 (...) constituyen un suelo urbano con edificios construidos con las correspondientes licencias, condicionadas a conectar los servicios hasta las redes generales (mirad docs. 12 y 13), por lo cual se trata de un suelo urbano en el que los propietarios tienen pendiente de completar la ejecución de obras de urbanización para la mejora de la red viaria.

En cambio, el ámbito que el nuevo POUM aprobado definitivamente delimita como PMU 01 Fontellas (...) recoge la propuesta de urbanización de unos terrenos que entonces, como ahora, son unos campos de cultivo con una granja. Se trata de un suelo urbano no consolidado que tiene pendiente la ejecución de todas las obras de urbanización para dotarse de los servicios urbanísticos básicos y la cesión de todos los sistemas y del aprovechamiento lucrativo a la Administración actuante para conseguir el aprovechamiento urbanístico fijado en el POUM” - subrayado de esta sentencia.

El informe se completa con fotografías de los terrenos, que no contradicen las características y naturaleza rústica, de hecho, de los que comprende el PMU 01, y no se aporta prueba alguna que demuestre la certeza de lo informado en el sentido de que tiene pendientes la ejecución de todas las obras de urbanización, y la cesión de suelo y aprovechamiento. Hay que señalar que esta sentencia debe pronunciarse





en congruencia con las pretensiones de las partes, y la actora no ha peticionado para el PMU 01 Fontellas la clasificación de los terrenos como suelo urbanizable, sino única y exclusivamente su delimitación como ámbito de gestión y la viabilidad económica de su desarrollo urbanístico. En contraposición a la situación de esos terrenos, en los comprendidos en el PAU 03 Fontellas, pese a tener la misma clasificación de suelo urbano no consolidado, los servicios pendientes se constriñen a completar la urbanización para la mejora de la red viaria, lo que parece confirmado por el reportaje fotográficos, que respecto de los otros servicios carece de eficacia probatoria tanto para demostrar su existencia como su omisión, sin que pueda afirmarse que también se encuentran pendientes de implantación en contra de la documentación del POUM, ya referida, y del informe del arquitecto municipal, pues no se ha presentado prueba que así lo acredite. Por ello cabe aceptar que, si bien en el POUM se les da la misma clasificación de suelo urbano no consolidado, los terrenos del PMU 01 se encuentran pendientes de toda transformación urbanística, mientras que los del PAU 03 tan sólo pende, a falta de prueba que acredite lo contrario, de completar la urbanización en lo que afecta a la red viaria, incluida la cesión de suelo a tal efecto.

Por lo expuesto, no dándose esa homogeneidad en las características de los respectivos terrenos, no puede considerarse arbitraria, injustificada o irracional su inclusión en dos ámbitos de gestión distintos.

QUINTO.- La pretensión de nulidad del POUM de Cardona, que es objeto de recurso, por lo que hace al PAU 03 Fontellas y al PMU 01 Fontellas, también se fundamenta en la omisión del estudio de viabilidad económica respecto del primero, y en la insuficiencia, o directamente en la inviabilidad económica del segundo.

En los términos en los que se ha planteado esta cuestión, y por exigirlo así la necesaria congruencia que ha de guardar la sentencia





respecto de las pretensiones de las partes, ésta debe constreñirse a la alegada omisión o insuficiencia del estudio de viabilidad económica, o a la inviabilidad económica de los ámbitos cuya delimitación, y ahora ordenación urbanística por inviabilidad económica, se pretenden nulas en la demanda.

El artículo 59.1 e) del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, en cuya vulneración se fundamenta la demanda, dispone que *“los planes de ordenación urbanística municipal se formalizarán (...) mediante los documentos siguientes: ... La agenda y la evaluación económica y financiera de las actuaciones a desarrollar”*.

Por su parte, el artículo 76.3 del Decreto 305/2006, de 18 de julio, del Reglamento de la Ley de Urbanismo, dispone que *“la evaluación económica y financiera del plan de ordenación urbanística municipal contiene la estimación del coste económico de las actuaciones previstas, la determinación del carácter público o privado de las inversiones necesarias para la ejecución del plan, las previsiones de financiación pública, y el análisis de la viabilidad financiera de las actuaciones derivadas de la ejecución del plan”*.

En relación con la viabilidad económica del PMU 01 Fontellas, el abogado de la Generalitat de Cataluña presentó con su contestación a la demanda un informe técnico emitido por el arquitecto Sr. [REDACTED] en defensa de la viabilidad del ámbito de conformidad con el estudio económico incluido en la documentación del POUM.

En ese informe, siempre por remisión al estudio económico incluido en el POUM, se dice que en éste la viabilidad del ámbito se evalúa en atención al informe de valores de la Agencia Tributaria de Cataluña de 2012 para el municipio de Cardona, que fija la viabilidad económica para una edificabilidad entre 0'45 m²techo/m²suelo y de 0'55 m²techo/m²suelo,





en 15'03 euros/m² suelo; y que, siendo el valor residual de suelo bruto de 17'45 euros/m², el PMU 01 Fontellas es viable económicamente.

En el informe técnico se reconoce que en el estudio económico financiero incluido en el POUM *“no se aplican los costes de construcción, dado que mediante la referida metodología obtendremos el valor de repercusión en la situación previa al proceso de edificación (considerándose exclusivamente el proceso de ejecución urbanística y de ejecución de obras de urbanización)”*.

En el dictamen pericial emitido por la arquitecta designada por este Tribunal, se cuestiona el acierto del estudio económico del POUM manifestando que *“no resulta tan inmediato determinar si es adecuado este cálculo, dado que el cuadro que se presenta no permite seguir todo el cálculo al detalle. Por ejemplo no hay forma de saber cuántos metros de urbanización han considerado en los costes de transformación, ni si el coste del aprovechamiento privado lleva descontada la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico”*.

En la aclaración al dictamen añadió que el método empleado en el estudio económico hecho en el POUM no era idóneo, ya que la viabilidad económica en una operación inmobiliaria se define según el TIR (Tasa Interna de Retorno) y para obtenerla hay que utilizar el Método Residual Dinámico, y *“los valores de venta utilizados en el cálculo tendrían que ser los valores de venta del producto acabado. Como producto acabado se entiende el inmueble construido, ya que es el resultado final de la operación”*, añadiendo que *“si los estudios de viabilidad se quedasen sólo en el valor del suelo hasta adquirir la condición de solar (tal y como hace el POUM) podría resultar que añadiendo la fase de gestión y de edificación, una operación viable dejase de serlo”*.

El artículo 76.3 del Decreto 305/2006, de 18 de julio, requiere que la evaluación económica y financiera del plan de ordenación urbanística





municipal contenga una estimación del coste de las actuaciones previstas, pero también el análisis de la viabilidad financiera de las actuaciones derivadas de la ejecución del plan, y no puede determinarse que la ejecución del planeamiento, por lo que hace a las inversiones de carácter privado, sea viable sin evaluar el coste aproximado de la operación, y, por consiguiente, también el de gestión y construcción de las edificaciones, pues sólo será viable la ejecución del planeamiento, si el precio de mercado de las edificaciones, descontado el coste de su construcción y los demás gastos de gestión, esto es, si el valor del producto inmobiliario final permiten cubrir las cargas urbanísticas con algún margen de beneficio, ya que, en otro caso, nos podríamos encontrar con un polígono urbanizado, pero en quiebra por no ser viable su edificación.

En el dictamen se declara que el estudio económico no ofrece la información necesaria para comprobar la viabilidad económica del ámbito en cuestión, en atención a no contemplar los costes de construcción, ni especificar si se ha descontado del aprovechamiento privado la cesión del 10% en favor del Ayuntamiento; pero no se limita al cuestionamiento del estudio, sino que realiza un nuevo estudio con el método residual dinámico y valores estadísticos de 2014, año de la aprobación definitiva del POUM, dando como resultado una Tasa Interna de Retorno de 2'05%, que siendo superior a 0, supondría que el ámbito es viable económicamente, aunque seguidamente afirma que *“debido al bajo precio de venta de las viviendas tiene que decirse que la TIR tiene un valor muy bajo, que se podría mejorar con la dilatación de los periodos de ejecución pero que igualmente resulta muy baja (poco atractiva) para cualquier inversor. Como ejemplo, puede decirse que la tasa mínima establecida habitualmente para el desarrollo de viviendas de primera residencia es del 8%”*.

Por tanto, y según el dictamen pericial, que no se puede tener por desvirtuado por el informe técnico presentado por la Generalitat de Catalunya, ya que sólo calcula la viabilidad del suelo urbanizado, y no del producto inmobiliario final, la Tasa Interna de Retorno es superior a 0, por





lo que el desarrollo del ámbito no lleva a pérdidas económicas, pero no alcanza una tasa disuasoria para que los promotores inmobiliarios se interesen por el desarrollo de ese sector, que, por ello, no puede entenderse viable económicamente.

En el caso que nos ocupa, se trata de un ámbito a gestionar por el sistema de compensación, y que, por tanto, su financiación no recaerá en la hacienda pública, sino en las personas propietarias del ámbito; pero su delimitación no garantiza que el aprovechamiento urbanístico previsto pueda soportar el coste de las cargas urbanísticas, ni, en consecuencia, el desarrollo y ejecución del ámbito, lo que no queda desvirtuado por el Decreto de alcaldía, de 18 de noviembre de 2016, presentado por el Ayuntamiento de Cardona, en el que se aprobó la constitución de la Junta de Compensación Provisional del sector PMU 01 Fontellas, ya que ese acuerdo no demuestra la viabilidad del ámbito siquiera a su fecha.

Por lo que hace al PAU 03 Fontellas, en el documento del estudio económico del POUM - folio 480 del expediente - apartado 2.6 - viabilidad económica de los sectores -, subapartado 2.6.1 - cargas y beneficios -, se reconoce que *“no se ha valorado la viabilidad económica en los polígonos procedentes del planeamiento anterior y delimitados para completar los déficits de urbanización”*, entre los que se incluye el PAU Fontellas, por lo que el mismo POUM reconoce la omisión del estudio económico de ese ámbito.

La omisión de la documentación económica relativa al PAU 03 Fontellas se justifica en el informe del arquitecto municipal presentado con la contestación del Ayuntamiento, argumentando que su viabilidad económica es clara, *“ya que los propietarios no tienen deberes de cesión ni de sistemas ni de aprovechamiento urbanístico. Efectivamente los propietarios sólo han de completar la urbanización del sistema viario en cumplimiento de los deberes urbanísticos legales de los propietarios del suelo urbano no consolidado para conseguir el aprovechamiento*





urbanístico fijado en el POUM.”

El informe no se ajusta a la ficha de ese PAU con arreglo a la cual las personas propietarios de ese ámbito deben ceder un 19'40% del suelo sistema viario, además de *“completar la red viaria del ámbito y consolidar la urbanización de acuerdo con el planeamiento aprobado”*, por lo que deberán soportar los gastos de urbanización en concepto de obras de urbanización, así como otros gastos por costes de proyecto de reparcelación y urbanización, a lo que podría añadirse, entre otros gastos, las indemnizaciones que en su caso deban satisfacerse por derribo de construcción y destrucción de plantaciones, obras y de instalaciones que exija la ejecución del planeamiento, toda vez que se prevén cesiones para viales, y no han sido descartadas. Sin embargo, habiéndose contemplado todas estas actuaciones a cargo de las personas propietarias, no se ha realizado ningún cálculo del aprovechamiento que les corresponde a fin de determinar que puedan hacerse cargo de los gastos de urbanización sin pérdidas, en garantía de la ejecución del planeamiento.

En el informe pericial presentado por la Generalitat de Catalunya con su contestación a la demanda, se defiende la viabilidad económica del ámbito, argumentado que en el PAU 03 se aplica una mayor edificabilidad, que en él no se prevé reserva de suelo para vivienda de protección pública, que no se le impone cesión de aprovechamiento, y que las cesiones para sistemas son inferiores a las previstas en el PMU 01, y que, como quiera que el PMU 01, a su criterio, es viable económicamente, puede deducirse que también lo es el PAU 03, ya que en él se prevé una mayor edificabilidad y menos cargas urbanísticas.

El criterio de este perito no puede ser aceptado, ya que por las razones antes expresadas no puede tenerse por acreditada la viabilidad económica del PMU 01 Fontellas, a lo que debe añadirse que, si bien la edificabilidad prevista para este último es inferior que la contemplada para el PAU 03, la densidad de viviendas por hectáreas en el PMU 01 es





superior a la prevista para el PAU 03, y la falta de reserva en éste para vivienda de protección pública no es factor determinante de un mayor aprovechamiento, pues en el dictamen de la perita designada por este Tribunal se hace constar que el precio de la vivienda de protección para la zona C, 1.394'72 euros, es superior a la de la vivienda libre para poblaciones de menos de 5.000 habitantes en la comarca del Bages, en el año 2014, razones por las que no puede presumirse la viabilidad económica del PAU 03 sin un estudio económico que la ponga de manifiesto, cuya omisión, además, supone una vulneración de los artículos 59.1 e) del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, y 76.3 del Decreto 305/2006, de 18 de julio, del Reglamento de la Ley de Urbanismo, en los que se exige una evaluación económico financiera que analice *“la viabilidad financiera de las actuaciones derivadas de la ejecución del plan”*.

La omisión o insuficiencia de esa evaluación económico financiera respecto del PMU 01 Fontellas y del PAU 03 Fontellas determina la nulidad del POUM de Cardona en esos ámbitos, procediendo, por ello, declararlos nulos, y conminar al Ayuntamiento de Cardona para que en el plazo de dos meses aprueba definitivamente y eleve a la Comisión Territorial de Urbanismo de las Comarcas Centrales un nuevo texto determinando la ordenación urbanística, y, su caso, delimitación de los ámbito o ámbitos de gestión que correspondan, y que por esa Comisión Territorial de Urbanismo, en el plazo de otros dos meses desde la recepción del texto aprobado por el Ayuntamiento, lo apruebe pura y simplemente, o bien con prescripciones, o adopte alguna de las resoluciones que procedan de conformidad con el artículo 92 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, continuando la tramitación del POUM en relación con los terrenos de esos ámbitos hasta su aprobación definitiva, previa la elaboración de la documentación económica prevista en los artículos 59.1 e) del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, y 76.3 del Decreto 305/2006, de 18 de julio, del





Reglamento de la Ley de Urbanismo, con una valoración referida a la fecha de la aprobación definitiva del POUM impugnado, el 18 de noviembre de 2014.

Debe desestimarse la pretensión de la actora de delimitación en sentencia de un único ámbito de gestión para los terrenos comprendidos en el PMU 01 y PAU 03 Fontellas, cuya nulidad ha de declararse, por impedirlo el artículo 71.2 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativo, con arreglo al cual, *“los órganos jurisdiccionales no podrán determinar la forma en que han de quedar redactados los preceptos de una disposición general en sustitución de los que anuláren ni podrán determinar el contenido discrecional de los actos anulados”*. En el caso contemplado, la ordenación y delimitación de un ámbito de actuación no se encuentra reglada, con una única alternativa posible para su aprobación, sino que pudiendo ser distintas las admisibles en derecho en ejercicio de la potestad discrecional de planeamiento urbanístico, corresponde a las Administraciones competentes para la tramitación y aprobación definitiva del plan general de ordenación urbana la determinación de esa nueva ordenación, previa elaboración de los documentos económicos que justifiquen su viabilidad económica, y delimitación, en su caso, del ámbito o ámbitos de gestión que correspondan.

SEXTO.- A los efectos de lo dispuesto en el artículo 139.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa de 1998, no procede la condena al pago de las costas causadas por la estimación parcial del recurso.

FALLAMOS

En atención a todo lo expuesto, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña (Sección Tercera) ha decidido:





1º) **ESTIMAR EN PARTE** el presente recurso contencioso administrativo interpuesto por la representación de [REDACTED] [REDACTED] contra los acuerdos de la Comisión Territorial de Urbanismo de las Comarcas Centrales de 18 de noviembre de 2014 y de 23 de enero de 2015, en los que se aprobó definitivamente y se dio conformidad al Texto Refundido del Plan de Ordenación Urbanística Municipal (POUM) de Cardona, publicado en el DOGC núm.6876, de 21 de mayo de 2015, y, en consecuencia, **DECLARAR LA NULIDAD DEL PAU 03 FONTELLAS y del PMU 01 FONTELLAS**, requiriendo al Ayuntamiento de Cardona, que en el plazo de dos meses apruebe y eleve a la Comisión Territorial de Urbanismo de las Comarcas Centrales un nuevo texto del POUM, determinado la ordenación urbanística, y, su caso, delimitación del ámbito o ámbitos de gestión que correspondan en los terrenos de los anulados PAU 03 y PMU 01 Fontellas, y que por esa Comisión Territorial de Urbanismo, en el plazo de otros dos meses desde la recepción del texto aprobado por el Ayuntamiento, lo apruebe pura y simplemente, o bien con prescripciones, o adopte alguna de las resoluciones que procedan de conformidad con el artículo 92 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, continuando la tramitación del POUM en relación con los terrenos de esos ámbitos hasta la aprobación definitiva de una ordenación urbanística, y, en su caso, la delimitación del ámbito o ámbitos de gestión que procedan, previa la elaboración de la documentación económica prevista en los artículos 59.1 e) del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, y 76.3 del Decreto 305/2006, de 18 de julio, del Reglamento de la Ley de Urbanismo, acreditativa de su viabilidad económica con una valoración a la fecha de la aprobación definitiva del POUM, el 18 de noviembre de 2014, y que, acordada la aprobación definitiva del nuevo texto del POUM en esos ámbitos, remita copia a este Tribunal.





2º) No procede la condena al pago de las costas causadas.

Hágase saber a las partes que la presente Sentencia no es firme.

Firme que sea la presente a los efectos del artículo 107.2 de nuestra Ley Jurisdiccional **publíquese** por la Administración Autónoma la parte dispositiva de la presente Sentencia en el **Diario Oficial** donde se publicó la aprobación definitiva de la figura de planeamiento de autos. Cúrsese el correspondiente oficio a la Administración Autónoma con acuse de recibo para que en el plazo de un mes desde la recepción del mismo haga constar en los presentes autos la publicación ordenada.

Contra la misma podrá interponerse recurso de casación, que deberá prepararse ante ésta nuestra Sala y Sección en un plazo máximo de treinta días hábiles a contar desde el siguiente hábil al de la recepción de su notificación, de conformidad con lo dispuesto en el art. 86 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa (LJCA), modificada en por la Ley Orgánica 7/2015, de 21 de julio.

Cuando pretenda fundarse en la infracción de normas de Derecho estatal o de la Unión Europea, el recurso de casación irá dirigido a la Sala 3ª del Tribunal Supremo, y su preparación deberá atenerse a lo dispuesto en el art. 89.2 LJCA.

Asimismo, cuando pretenda fundarse en normas emanadas de la Comunidad Autónoma, deberá estarse a lo establecidos en los Autos de 10 de mayo de 2017, de la Sección de Casación del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, dictados en recurso de casación 3/2017 y 8/2017, entre otros.

A los anteriores efectos, deberá tenerse presente el Acuerdo de 19 de mayo de 2016, del Consejo General del Poder Judicial, por el que se





publica el Acuerdo de 20 de abril de 2016, de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, de fijación de reglas sobre la extensión máxima y otras condiciones extrínsecas de los escritos procesales referidos al Recurso de Casación (BOE nº 162, de 6 de julio de 2016).

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





PUBLICACIÓN.- Leída y publicada la anterior sentencia por la Iltma. [REDACTED] estando la Sala celebrando audiencia pública en el mismo día de su pronunciamiento. Doy fe.

