



Roj: **STSJ PV 5102/2005 - ECLI:ES:TSJPV:2005:5102**

Id Cendoj: **48020330022005100822**

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

Sede: **Bilbao**

Sección: **2**

Fecha: **10/11/2005**

Nº de Recurso: **1925/2003**

Nº de Resolución: **775/2005**

Procedimiento: **Contencioso**

Ponente: **JOSE ANTONIO ALBERDI LARIZGOITIA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PAIS VASCO
SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
RECURSO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 1925/03
DE Ordinario Ley 98

SENTENCIA NUMERO 775/2005

ILMOS. SRES.

PRESIDENTE:

DON ANGEL RUIZ RUIZ

MAGISTRADOS:

DON LUIS ANGEL GARRIDO BENGOETXEA

DON JOSE ANTONIO ALBERDI LARIZGOITIA

En BILBAO, a diez de noviembre de dos mil cinco.

La Sección SEGUNDA de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, compuesta por el Presidente y Magistrados antes expresados, ha pronunciado la siguiente SENTENCIA en el recurso registrado con el número 1925/03 y seguido por el procedimiento ORDINARIO, en el que se impugna: Desestimación por silencio administrativo del recurso de reposición interpuesto contra el acuerdo 16/2002, de 31 de octubre del Ayuntamiento de Barakaldo por el que se aprobó definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior del ámbito PRO-5 Burtzeña (BOB número 71, de 16 de abril de 2002), e indirectamente, es objeto impugnación el Plan General de Barakaldo, aprobado definitivamente mediante acuerdo foral de 16 de noviembre de 1999 (BOG núm. 155, de 14 de agosto de 2000) en cuanto a las determinaciones referidas al ámbito PRO5 Burtzeña.

Son partes en dicho recurso:

- DEMANDANTE : FUNDACION LBEIN, representada por DON LUJAN VELASCO GOYENECHEA y dirigida por el Letrado DON MARIO MONSMA ESCUIN.

- DEMANDADA : AYUNTAMIENTO DE BARAKALDO, representado por DON PEDRO MARIA SANTIN DIEZ y dirigido por el Letrado DON JOSE MARIA PABLOS BLANCO.

- OTROS DEMANDADOS : BURTZEÑA EMPRESA PARKEA, S.A. representada por DON ALBERTO ARENAZA ARTABE y dirigida por el Letrado DON LUIS URKIZA UGARTE.

*** DIPUTACION FORAL DE BIZKAIA representada por DOÑA MIREN BEGOÑA PEREA DE LA TAJADA y dirigida por el Letrado DON JULEN EGUILUZ OLANO.

Ha sido Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. D. JOSE ANTONIO ALBERDI LARIZGOITIA



ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El día 16 de julio de 2003 tuvo entrada en esta Sala escrito en el que D. LUJAN VELASCO GOYENECHEA actuando en nombre y representación de la recurrente, interpuso recurso contencioso-administrativo contra la desestimación por silencio administrativo del recurso de reposición interpuesto contra el acuerdo 16/2002, de 31 de octubre del Ayuntamiento de Barakaldo por el que se aprobó definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior del ámbito PRO-5 Burtzeña (BOB número 71, de 16 de abril de 2002), e indirectamente, es objeto impugnación el Plan General de Barakaldo, aprobado definitivamente mediante acuerdo foral de 16 de noviembre de 1999 (BOG núm. 155, de 14 de agosto de 2000) en cuanto a las determinaciones referidas al ámbito PRO5 Burtzeña; quedando registrado dicho recurso con el número 1925/03.

SEGUNDO.- En el escrito de demanda, en base a los hechos y fundamentos de derecho en ella expresados, se solicitó de este Tribunal el dictado de una sentencia por la que se estime la demanda y se declare la nulidad de las determinaciones del Plan General de Barakaldo en relación al ámbito PRO5 de Barakaldo así como el Plan Especial del citado ámbito PRO5 Burtzeña por resultar atentatorio a los principios de equidistribución de beneficios y cargas de planeamiento así como resultar la actuación absolutamente anticonómica y por el resto de razones esgrimidas en el cuerpo del escrito de demanda, con expresa condena en costas a la Administración demandada.

TERCERO.- En los escritos de contestación, en base a los hechos y fundamentos de derecho en ellos expresados, se solicitó de este Tribunal el dictado de una sentencia por la que se desestime el recurso en todos los pedimentos y todo lo demás que legalmente proceda, confirmándose en consecuencia el acto administrativo impugnado, con expresa imposición de las costas de este proceso a la parte demandante.

CUARTO.- Por auto de 2 de noviembre de 2004 se fijó como cuantía del presente recurso la de indeterminada.

QUINTO.- El procedimiento se recibió a prueba, practicándose las admitidas con el resultado que obra en autos.

SEXTO.- En los escritos de conclusiones las partes reprodujeron las pretensiones que tenían solicitadas.

SEPTIMO.- Por resolución de fecha 19.10.05 se señaló el pasado día 25.10.05 para la votación y fallo del presente recurso.

OCTAVO.- En la sustanciación del procedimiento se han observado los trámites y prescripciones legales.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO: Es objeto de impugnación directa en el presente recurso contencioso-administrativo interpuesto por la procuradora doña Lujan Velasco Goyenechea en nombre representación de la FUNDACIÓN LBEIN la desestimación por silencio administrativo del recurso de reposición interpuesto contra el acuerdo 16/2002, de 31 de octubre del Ayuntamiento de Barakaldo por el que se aprobó definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior del ámbito PRO-5 Burtzeña (BOB número 71, de 16 de abril de 2002), e indirectamente, es objeto impugnación el Plan General de Barakaldo, aprobado definitivamente mediante acuerdo foral de 16 de noviembre de 1999 (BOG núm. 155, de 14 de agosto de 2000) en cuanto a las determinaciones referidas al ámbito PRO5 Burtzeña.

La fundación recurrente ejercita la pretensión anulatoria en relación con las determinaciones del PGOU referidas al ámbito PRO5 Burtzeña, y asimismo en relación con el propio PERI directamente impugnado.

En fundamento de tales pretensiones alega que la división en dos unidades ejecución del ámbito PRO5 vulnera el principio de equidistribución de beneficios y cargas del planeamiento, al asignar absolutamente todas cargas urbanísticas de todo el perímetro a la unidad de actuación núm. 1 liberando de cargas a la unidad actuación núm. 2. Concretamente se asignan a la unidad ejecución núm. 1 la totalidad de los gastos y costes de urbanización cifrados en 5.625.060.200 Ptas (33,807.292,68 euros), entre los que se incluyen la totalidad de los gastos ocasionados por la descontaminación del ámbito PRO5 por valor de trece millones de euros. Además se imputan exclusivamente a la unidad ejecución núm. 1 la cesión de 77.752 metros cuadrados de Sistemas Generales de Infraestructura viaria, que en su mayor parte constituyen el eje metropolitano de gran envergadura de toda la comarca de la Margen Izquierda del Río Nervión. Asimismo se imputan 19.435 metros cuadrados de Sistemas Generales de Zonas Verdes. Por el contrario a la unidad ejecución núm. 2, de 44.482 metros cuadrados, no se le asigna gasto de urbanización alguno ni cesión para sistemas generales, contemplándose sin embargo el mantenimiento en situación de fuera de ordenación diferida de las instalaciones industriales propiedad de la mercantil Bilbaína de Alquitranes, S.A. que cuenta en dicha unidad con 23.501 metros cuadrados que representan el 52,83% de la misma. Señala además que aunque la situación de fuera de ordenación diferida fue prevista por el PGOU, correspondía al PERI poner fin a dicha situación, lo



que no hace acentuando la imposibilidad de gestión de dicha unidad en la que la recurrente tiene 1476 metros cuadrados.

Alega en segundo lugar la falta de rentabilidad económica de las previsiones del planeamiento en relación con dicha unidad de ejecución. En su opinión, las determinaciones urbanísticas del ámbito hacen que no sea rentable su ejecución, dado que los beneficios son insuficientes para absorber las cargas urbanísticas, y que el PERI no justifica en absoluto la rentabilidad de la actuación, careciendo de un estudio riguroso. De las previsiones del PERI cabe concluir que su ejecución conllevará un gasto unitario de repercusión de la urbanización de 92.777 Ptas/m² (555,60 euros), al que hay que añadir 23.522 Ptas/m² (141,37 euros) de repercusión de costes de descontaminación de parcelas individuales, por lo que el coste de implantación total asciende a 116.299 pesetas/m² homogeneizado (698,97 euros/m²). Con tales previsiones que naturalmente se desviarán al alza, resulta imposible la gestión del ámbito toda vez que los costes ordinarios en el mercado inmobiliario fluctúan entre 60,10 €/m² construido y 90,15 €/m² construido. Concluye así que el aprovechamiento urbanístico otorgado no reporta beneficios y convierte la gestión en antieconómica, lo que de conformidad con el Art. 64 del Reglamento de Gestión Urbanística debería conllevar una reducción de la contribución de los propietarios al levantamiento de tales cargas o una compensación económica a cargo de la Administración procurando equiparar los costes de la actuación con los de otras análogas que hayan resultado viables.

Alega en tercer lugar que la cesión de suelo para sistemas generales no se ajusta a derecho, pese a que el art. 14.2.b) de la Ley 6/1998, de 13 de abril contempla entre los deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado el de ceder obligatoria gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de sistemas generales que el planeamiento general incluya en su ámbito precepto que a juicio de la recurrente es de dudosa constitucionalidad. En cualquier caso la sesión prevista de 77.752 metros cuadrados es excesiva y convierte en antieconómica la gestión del ámbito por lo que dichos suelos deberían obtenerse por expropiación recalculándose el coeficiente de aprovechamiento medio. Tampoco deberían formar parte del ámbito a su juicio los Sistemas Generales portuario y ferroviario con un total de 28.264 metros cuadrados y 32.251 metros cuadrados respectivamente, ni los 9.912 metros cuadrados destinados a vialidad y zonas verdes.

Alega en cuarto lugar el grave perjuicio económico que sufre la Fundación Labein a causa de la escasa rentabilidad económica de su situación en el ámbito PRO5, debido a que no se generan plusvalías suficientes, sino todo lo contrario, por lo que sufre una grave merma económica. Añade que contando con una superficie de 10.100 metros cuadrados en la actualidad, aplicando el aprovechamiento medio de 0,39 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo y descontando 10% de cesión Ayuntamiento, resultaría adjudicataria de 3.545 metros cuadrados construidos, perdiendo un total de 1.900 metros cuadrados edificables y pudiendo perder asimismo el acceso a una subestación eléctrica.

Finalmente alega que el PERI asigna a la finca de la recurrente una superficie inferior a la que consta en la escritura, que es de 10.100 metros cuadrados.

El Ayuntamiento de Barakaldo se opuso al recurso alegando la previsible pérdida sobrevenida de objeto del recurso al hallarse en este momento en trámite de elaboración un texto refundido del ámbito PRO 5 Burtzeña Lutxana. Niega que la actuación planteada viole el principio de equidistribución de beneficios y cargas, pese a que el PERI no imponga cargas de urbanización a la unidad ejecución núm. 2, ya que ello no quiere decir que los propietarios de dicha unidad no tengan que hacer frente a sus cargas de urbanización. La ordenación propuesta no produce agravios comparativos a los propietarios de las distintas unidades, pues según informe de los técnicos municipales de 12 de marzo de 2002 que se acompaña como documento número 3 al no obrar en el expediente, el aprovechamiento medio de ambas unidades es equivalente ya que resulta de 0,58 para la UE 1 y de 0,60 para la UE 2. A su juicio es curioso que la empresa Bilbaína de Alquitrane SA haya impugnado ante la Sala el PERI por considerar que la UE 2 en la que se integran resulta inviable por su alto coste y su imposibilidad de gestión. El equipo redactor del PERI ha diseñado dos unidades ejecución para facilitar la gestión del ámbito y sin ánimo de beneficiar o perjudicar a los distintos propietarios.

A su juicio la actuación urbanística planteada es económicamente rentable de acuerdo con las determinaciones del PGOU de Barakaldo. Las cifras recogidas en el estudio económico financiero del PERI son el resultado de un trabajo riguroso y veraz de la empresa redactora siguiendo criterios legales de valoración. Concretamente los valores de repercusión contemplados en el PERI son de 15.416 Ptas/m² bruto (92,65 euros/m²), y de 39.529 Ptas/m² (237,57 euros/m²) de edificabilidad materializable.

Alega que la cesión prevista para sistemas generales es conforme a derecho de acuerdo con lo dispuesto por el art. 14.2.b) LRSV ya que nos encontramos ante un suelo urbano no consolidado.

Niega el Ayuntamiento de Barakaldo que la recurrente sufra perjuicio a causa de la norma impugnada. A su juicio no produce perjuicio la disminución de los 5.445 metros cuadrados de los que ahora dispone en



un edificio declarado fuera de ordenación expresa en una localización obsoleta y carente de los servicios necesarios, para pasar a disponer de 3.545 metros cuadrados en un área recién urbanizada, descontaminada y que será el polígono con mejores accesos de la comarca y con todos los servicios necesarios para favorecer la actividad industrial. En cuanto al posible derribo de la subestación eléctrica, señala el Ayuntamiento que el nuevo texto refundido consolida como uso tolerado transitorio dicha subestación por lo que no será derribada.

Finalmente en relación con la superficie de la finca registral de la recurrente alega que tal cuestión habrá de ser planteada en el expediente reparcelatorio puesto que el PERI no define ni la titularidad de las cargas de las fincas incluidas en su ámbito

La Diputación Foral de Bizkaia se opuso al recurso alegando que aun cuando indirectamente se impugna el PGOU no alega la actora razón o argumento alguno referido a dicho instrumento de planeamiento, ya que el contenido de la demanda viene referido al PERI. Alega por lo demás que el PERI se atiene a criterios objetivos dando prevalencia al interés general, y tiene como objetivo favorecer la renovación del tejido industrial en desuso, así como el derribo de los pabellones e instalaciones en estado de ruina, y diversificar los posibles usos en las zonas industriales mejor comunicadas permitiendo la implantación de industria no contaminante, almacenes, servicios y áreas comerciales periféricas.

A su entender la delimitación de las dos unidades de ejecución se hace por el PERI recurrido, no por el PGOU, y en cualquier caso la valoración de los suelos, y las cuotas y gastos de urbanización es una cuestión de distinto orden a resolver en el transcurso de la ejecución por el sistema previsto que es el de cooperación.

Asimismo se opuso al recurso la sociedad pública BURTZEÑA EMPRESA PARKEA, S.A.

SEGUNDO: Por razones de orden lógico resulta prioritario en el orden de enjuiciar el análisis del motivo de impugnación por el que se denuncia la inviabilidad económica del ámbito, directamente imputable a las determinaciones de ordenación previstas por el PGOU de Barakaldo, motivo en el que cabe subsumir el examen de la conformidad a derecho de las adscripciones de sistemas generales, ya que siendo posible conforme a lo dispuesto por el art.14.2.b) LRSV, su conformidad a derecho vendrá determinada por la viabilidad económica del ámbito en función de la relación existente entre los aprovechamientos y las cargas urbanísticas asignadas, y de otro lado cabe asimismo subsumir el examen de los alegatos referidos al perjuicio económico que dicha ordenación pueda irrogar a la recurrente.

La estimación de dicho motivo conllevaría la anulación del PGOU en relación con las determinaciones relativas al ámbito PRO 5 BUETZEÑA, y encadenadamente la nulidad del PERI que lo ejecuta, y como consecuencia de ello de la división en las dos unidades de actuación efectuada por dicho plan especial, perdiendo todo interés el examen de la relevancia de los posibles desequilibrios entre ambas.

La viabilidad económica de la ordenación del ámbito es condición necesaria de su validez por exigencias del principio constitucional de interdicción de la arbitrariedad (art.9.3 CE) y tiene reflejo a nivel positivo en los arts. 12.2.1.h) del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por el Decreto 1346/1976, de 9 de abril (TRLRS76), y 29.1.j) del reglamento de Planeamiento Urbanístico, en cuanto exigen la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización en suelo urbano, evaluación imprescindible desde el momento en que el art.120 TRLRS76 impone a los propietarios el cumplimiento de los deberes de cesión y de costeamiento de las cargas urbanísticas (art.14.2 LRSV); en el art. 119.2 TRLRS76 que obliga a elegir el sistema de actuación adecuado en atención a las necesidades, medios económicos y financieros con que cuente la Administración, y colaboración de la iniciativa privada, o lo que es lo mismo el sistema de actuación que posibilite la gestión del ámbito; y en el art. 121 TRLS 76 al disponer que en los supuestos en que la actuación en determinadas unidades no sea presumiblemente rentable para los propietarios de la misma, por resultar excesivas las cargas en relación con el aprovechamiento previsto para las zonas edificables, sin modificar las determinaciones del Plan se podrá autorizar una reducción de la contribución de los propietarios o una compensación económica a cargo de la Administración procurando equiparar los costes de la actuación con los de otras análogas que hayan resultado viables.

Es la exigencia de un estudio económico financiero en relación con las distintas figuras de planeamiento (arts. 37.5 y 42 RPU en relación con el PGOU) el mecanismo jurídico garante de la viabilidad económica, ya sea por su rentabilidad en el supuesto de ejecución por los particulares, ya por contar con la suficiente financiación en los supuestos de actuación por expropiación, y como consecuencia de ello de la razonabilidad y legalidad de una concreta ordenación establecida por el planificador en ejercicio de las amplias facultades discrecionales o de configuración - ius variandi- inherentes a la potestad de ordenación urbanística que tiene atribuida.

La doctrina jurisprudencial ha flexibilizado desde el punto de vista formal las exigencias de dicho estudio económico financiero, pero exigiendo siempre la precisión necesaria que garantice la viabilidad de la actuación, tal como se infiere de la STS Sala 3ª de 13 noviembre 2003, (Pte: Yagüe Gil, Pedro José)



< < A) Respecto del Estudio Económico Financiero, este Tribunal Supremo en sentencia de 31 de mayo de 2001 EDJ 2001/33001 tiene dicho lo siguiente, repitiendo lo que razonó en la de 11 de marzo de 1999 EDJ 1999/1724: "El significado del Estudio Económico Financiero de los planes de urbanismo ha sido precisado por la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, en aplicación de los artículos 42 del Reglamento de Planeamiento (para los Planes Generales Municipales) EDL 1978/2744, 63 (para los Planes Parciales) EDL 1978/2744, 74.1.j) (para los Proyectos de Urbanización) EDL 1978/2744, 77.1.g) (para los Planes Especiales en general) y 83.4 (para los Planes Especiales de Reforma Interior) EDL 1978/2744.

Esta nuestra jurisprudencia EDJ 2001/33001 ha declarado que "en cuanto a la justificación de la existencia de medios necesarios para llevar a efecto la ejecución y a la adopción de las medidas precisas para garantizar la defensa de los intereses de la población afectada, además de referirse también a Planes de Reforma Interior únicamente, tampoco fue desconocida, sin que pueda tacharse al estudio económico financiero en que se contiene de abstracto, ya que como dijimos en nuestra Sentencia de 19 de febrero de 1992 EDJ 1992/1526, la importancia del estudio económico financiero aparece devaluada, y así de los artículos 9.2.e) y 10.2.a) de la Ley de 12 de mayo de 1956, por los que, respectivamente, se disponía la inclusión en los Planes Generales de un estudio económico financiero que justifique la ponderación entre el criterio de planeamiento en que se sustentase y las posibilidades económicas y financieras del territorio y población, y de una memoria en los Planes Parciales justificativa de la ordenación, de las etapas para realizarla y de los medios económico-financieros disponibles y que deberían quedar afectos a la ejecución del Plan, con base en los cuales se había elaborado una doctrina jurisprudencial exigente en la materia, se pasó a una mayor discrecionalidad administrativa en la Ley Refundida de 9 de abril de 1976, artículos 12.2.1.h) y 2.e) EDL 1976/979, respecto de los Planes Generales, y 13.2.g) EDL 1976/979, en cuanto a los Planes Parciales, al exigir simplemente determinar, en suelo urbano en aquéllos y en suelo urbanizable programado en éstos, la evaluación económica de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización y la confección de un estudio económico financiero, y en los artículos 42 EDL 1978/2744 y 55 del Reglamento de Planeamiento EDL 1978/2744, desarrollando aquéllos y los 29.1.j) EDL 1978/2744 y 45.1.h) del mismo EDL 1978/2744 disponer tan sólo unas evaluaciones económicas en los estudios correspondientes a cada Plan, abandonándose en consecuencia tales ponderaciones entre criterio de planeamiento y reales disponibilidades económicas y financieras y afectación de los medios económico financieros disponibles a la ejecución del Plan, lo que es trasladable a los Planes Especiales por ser aplicables a éstos las disposiciones relativas a aquéllos conforme al artículo 23.2 del Texto Refundido de 1976 EDL 1976/979 y a los artículos 77.2.g) y 3 y 85.1 del referido Reglamento EDL 1978/2744q " (Sentencia de 26 de julio de 1993 EDJ 1993/7666).

Ahora bien, la jurisprudencia del Tribunal Supremo nunca ha afirmado -pese a la devaluación que proclama de la importancia del Estudio Económico Financiero- que se pueda prescindir completamente de ese documento, (como parecen decir los recurrentes en casación) sino sólo que no es necesario que en el mismo "consten cantidades concretas de ingresos y gastos sino que es suficiente con que se indiquen las fuentes de financiación que quedarán afectas a la ejecución del Plan, de acuerdo con la previsión lógica y ponderada que garantice la real posibilidad de su realización " (Sentencia de 23 de enero de 1995 EDJ 1995/691 y 6 de junio de 1995 EDJ 1995/4998)".> >

En el mismo sentido la STS 23 de enero de 1996:

< < "Si la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización tienden en definitiva a asegurar la viabilidad económica de la actuación urbanística prevista en el Plan de que se trate, preciso será, para que prospere una impugnación planteada contra un Estudio Económico-Financiero, que en las actuaciones, por los elementos probatorios que se hayan aportado, resulte acreditada la inviabilidad de la actuación cuestionada, sin que, por tanto, determinados defectos y omisiones, siempre que no revistan gran entidad, de que pueda adolecer un determinado Estudio Económico-Financiero, puedan determinar la nulidad del Plan combatido"> > .

Es decir que, entre la documentación de los planes ha de incluirse el estudio económico financiero que garantice su viabilidad, estudio al que desde un punto de vista meramente formal se dispensa de un rigor excesivo, pero que en cualquier caso ha de garantizar la viabilidad económica, porque es precisamente una condición necesaria de su legalidad.

TERCERO: La ficha de ámbito del PGOU en relación con el PERI 05 Lutzana Burtzeña (doc. nº3 del escrito de contestación a la demanda del Ayuntamiento) contempla una superficie total de 364.936 metros cuadrados, un uso característico productivo terciario, una edificabilidad brutal de 0,39 metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo y un aprovechamiento medio coincidente, contempla como sistema de actuación el de cooperación y su ejecución en el primer cuatrienio, asignando un aprovechamiento lucrativo total de 142.605 metros cuadrados construidos, adscribiendo sistemas generales con una superficie total de 127.109 metros cuadrados que comprenden un sistema general de comunicaciones viarias de 75.236 metros cuadrados, un



sistema general de zonas verdes y espacios libres de 23.100 metros cuadrados, y un sistema portuario de 28.723 metros cuadrados, contemplando unos sistemas locales de comunicaciones de 31.152 m², de zonas verdes y espacios libres de 24.315 m², y de equipamiento de 14.589 m².

El PERI que modifica levemente las anteriores superficies, crea dos unidades de ejecución, la número 1 con 320.394 m² a la que se asignan todas las cargas urbanísticas y la número 2 de 44.482 m².

Pues bien, en la causa se practicó a instancias de la parte actora prueba pericial desarrollada por el arquitecto Sr. Donato, contando el perito a la hora de redactar su informe con el Proyecto de Reparcelación correspondiente a la unidad ejecución núm. 1, y teniendo en cuenta sus previsiones puso de manifiesto que el PERI contempló unos gastos y costes de implantación y urbanización de 33.807.292,66 de euros, que se elevaron a 46.251.248,52 euros en el Proyecto de Reparcelación lo que supone un incremento del 36,81%, pese a ser más completo el estudio económico del PERI y hallarse desglosado en capítulos conforme a criterios y parámetros habitualmente utilizados, lo que no hace el Proyecto de Reparcelación que se limita a dar cifras elevadas sin justificar las por capítulos. Se solicitó del perito que determine si los gastos previstos se encuentran equilibrados en relación con los beneficios, respondiendo que siendo un valor razonable del coste de urbanización el de 60 € por metro cuadrado de suelo bruto, la repercusión de tales gastos de urbanización en el ámbito de la unidad ejecución 1 asciende, sin embargo, a 398,56 euros por cada metro cuadrado construido de acuerdo con el Proyecto de Reparcelación, resultado de dividir los 46.251.248,52 euros de costes previstos de urbanización entre los 116.045 metros cuadrados construidos posibles, cifra que resulta superior a la prevista por el PERI que ascendía a 291,33 euros por metro cuadrado. A partir de dicho dato analiza la viabilidad económica de la gestión de la unidad, partiendo de un valor en venta del metro cuadrado de uso terciario en plantas altas de 1202,02 € por metro cuadrado, con un coste de construcción de 480,81 euros por metro cuadrado, valores ambos que toma del propio Proyecto de Reparcelación, y aplicando la fórmula establecida por el Decreto Foral 1020/1993, de 25 de junio para el cálculo del valor de repercusión del suelo, llegando a la conclusión de que el valor de repercusión del suelo urbanizado sobre el metro cuadrado construido este 377,77 euros por metro cuadrado, valor al que procede deducir el valor de repercusión del suelo partiendo de un valor unitario para el suelo bruto de 90 euros por metro cuadrado a partir de las transacciones en el área durante el año 2000, importe que debe multiplicarse por el coeficiente 2,24 en la medida en que por cada metro cuadrado construido se necesitan 2,24 metros de suelo bruto tras dividir la superficie del área de 260.388,72 m² entre la edificabilidad de 116.045 m² de techo, con lo que resulta que por cada metros cuadrado construido la repercusión del suelo bruto necesario asciende a 201,60 euros, de donde resulta que restando del valor de repercusión del suelo urbanizado el valor del suelo (377,77- 201,60) obtenemos el valor máximo de repercusión por urbanización de 176,17 euros por metro cuadrado, y teniendo en cuenta que el valor deducido del Proyecto de Reparcelación asciende a 398,56 euros el metros cuadrado, concluye que la operación no es viable.

En suma, tomando los propios datos del Proyecto de Reparcelación se concluye que la repercusión de los gastos de implantación y urbanización asciende a 398,56 euros por metro cuadrado construido, siendo así que el valor de repercusión del suelo urbanizado a partir de los precios de mercado tenidos en cuenta en dicho proyecto para el producto inmobiliario asciende a 377,77 euros metro cuadrado, y si a este le descontamos el valor del suelo bruto, se concluye que el máximo gasto de urbanización que admite la operación asciende a 176,17 euros por metro cuadrado, muy inferior a los 398,56 euros contemplados por el Proyecto de Reparcelación.

A juicio de la Sala la conclusión alcanzada por el perito resulta plenamente convincente y asumible, toda vez que se limita a aplicar las previsiones del Proyecto de Parcelación definitivamente aprobado en relación con la unidad núm.1, proyecto mediante el cual se procede al reparto de cargas y beneficios a partir de las determinaciones del planeamiento aplicables, y en atención a estimaciones sobre los valores de mercado que, lógicamente, no han sido cuestionadas en la causa por las codemandadas, valores que han sido considerados razonables por el perito. Aun cuando en el trámite de aclaraciones el letrado de la Diputación Foral de Bizkaia cuestionó al perito si el resultado antieconómico es atribuible al Proyecto de Reparcelación concretamente aprobado y si resultaba posible la aprobación de otro con un resultado favorable distinto, el perito informó que todos los documentos de planeamiento y ejecución vienen determinados por las previsiones del PGOU, a las que debe ceñirse el PERI, y como consecuencia de ello el Proyecto de Reparcelación, siendo a su juicio la única manera de hacer rentable la actuación urbanística de autos, mediante la modificación de las determinaciones del planeamiento general, modificaciones que a juicio del perito habrían de duplicar la edificabilidad o reducir los gastos urbanización.

Se cuestionó también al perito el empleo del coeficiente 1,4 que pondera los gastos y beneficios de la promoción en la fórmula de cálculo del valor de repercusión, sin embargo, dicha fórmula es la que prevé para la valoración del suelo la norma 9-5 del Anexo del Decreto Foral DF 63/1999 de 20 abril aprobación de las normas técnicas para determinar el valor mínimo atribuible a los bienes inmuebles de naturaleza urbana, fórmula



que es empleada asimismo por empleada por la norma 16 del RD 1020/1993, de 25 de junio por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana, que la metodología a la que remite el art. 28 de la Ley 6/1998, de 13 de abril de Régimen del Suelo y Valoraciones a la hora de establecer el valor del suelo urbano.

Pues bien, cuanto queda razonado conduce derechamente a la estimación del recurso deducido, sin necesidad de analizar en profundidad el resto de los motivos de impugnación aducidos, bastando con decir que la adscripción de sistemas generales a ámbitos de suelo urbano no consolidado es perfectamente posible a la luz del art. 14.2.b) LRSV, que no suscita a la Sala dudas de constitucionalidad, puesto que en realidad, dicha cesión del suelo sólo resultará disconforme a derecho si es determinante de la inviabilidad económica de la gestión del ámbito, por lo que en realidad la cuestión es ésta y no el hecho de la adscripción en sí.

Por lo que toca al motivo de impugnación referido al grave perjuicio económico que las determinaciones del planeamiento general causan a la recurrente, hemos de reiterar que los únicos perjuicios relevantes son los asociados a la falta de rentabilidad económica del ámbito, pero no aquellos otros de subjetiva apreciación, y que se fundan en la comparación de elementos heterogéneos. La recurrente no tiene derecho alguno al mantenimiento de la edificabilidad de la que dispone, ni ha de concluirse que se vea perjudicada por el cambio de ordenación, si, tal como alegan las codemandadas, el fruto de la nueva ordenación es un ámbito de la máxima calidad urbanística que nada tiene que ver con las condiciones de degradación y obsolescencia de la actual situación urbanística del ámbito.

ÚLTIMO: De conformidad a lo dispuesto en el art. 139 de la Ley de la Jurisdicción, no concurren méritos bastantes para hacer un expreso pronunciamiento en cuanto a las costas.

Vistos los artículos citados y demás preceptos de pertinente y general aplicación este Tribunal dicta el siguiente

FALLO

QUE ESTIMANDO EL PRESENTE RECURSO Nº 1925/2003, INTERPUESTO POR LA PROCURADORA DOÑA LUJAN VELASCO GOYENECHEA EN NOMBRE REPRESENTACIÓN DE LA FUNDACIÓN LABEIN CONTRA LA DESESTIMACIÓN POR SILENCIO ADMINISTRATIVO DEL RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO CONTRA EL ACUERDO 16/2002, DE 31 DE OCTUBRE DEL AYUNTAMIENTO DE BARAKALDO POR EL QUE SE APROBÓ DEFINITIVAMENTE EL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ÁMBITO PRO-5 Burtzeña (BOB NÚMERO 71, DE 16 DE ABRIL DE 2002), E INDIRECTAMENTE, CONTRA EL PLAN GENERAL DE BARAKALDO, APROBADO DEFINITIVAMENTE MEDIANTE ACUERDO FORAL DE 16 DE NOVIEMBRE DE 1999 (BOG NÚM. 155, DE 14 DE AGOSTO DE 2000) EN CUANTO A LAS DETERMINACIONES REFERIDAS AL ÁMBITO PRO5 Burtzeña, DEBEMOS:

PRIMERO: DECLARAR LA DISCONFORMIDAD A DERECHO DE:

A) EL PLAN GENERAL DE BARAKALDO, APROBADO DEFINITIVAMENTE MEDIANTE ACUERDO FORAL DE 16 DE NOVIEMBRE DE 1999 (BOG NÚM. 155, DE 14 DE AGOSTO DE 2000) EN CUANTO A LAS DETERMINACIONES REFERIDAS AL ÁMBITO PRO5 BURTZEÑA;

B) , LA DESESTIMACIÓN POR SILENCIO ADMINISTRATIVO DEL RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO CONTRA EL ACUERDO 16/2002, DE 31 DE OCTUBRE DEL AYUNTAMIENTO DE BARAKALDO POR EL QUE SE APROBÓ DEFINITIVAMENTE EL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ÁMBITO PRO-5 BURTZEÑA (BOB NÚMERO 71, DE 16 DE ABRIL DE 2002), Y DEL PROPIO PLAN ESPECIAL,

DISPOSICIONES GENERALES QUE CONSECUENTEMENTE ANULAMOS .

SEGUNDO: SIN IMPOSICIÓN DE LAS COSTAS.

Notifíquese esta resolución a las partes, advirtiéndoles que contra la misma cabe interponer RECURSO DE CASACIÓN ante la Sala de lo Contencioso - administrativo del Tribunal Supremo, el cual, en su caso, se preparará ante esta Sala en el plazo de DIEZ DÍAS , contados desde el siguiente al de la notificación de esta resolución, mediante escrito en el que deberá manifestarse la intención de interponer el recurso, con sucinta exposición de la concurrencia de los requisitos exigidos.

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