



Roj: **STS 1718/2016 - ECLI:ES:TS:2016:1718**

Id Cendoj: **28079130052016100152**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Madrid**

Sección: **5**

Fecha: **18/04/2016**

Nº de Recurso: **3177/2014**

Nº de Resolución:

Procedimiento: **RECURSO CASACIÓN**

Ponente: **JOSE JUAN SUAY RINCON**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **STSJ CL 3374/2014,**  
**STS 1718/2016**

## **SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a dieciocho de Abril de dos mil dieciséis.

Esta Sala ha visto el recurso de casación nº 3177/2014, interpuesto por las Entidades CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SALMANTINA, S.A. y JOSÉ CARRETO, S.L., representadas por el Procurador don Álvaro de Luis Otero y asistidas de Letrado, contra la Sentencia nº 1512/2014 dictada por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, sede en Valladolid, en fecha 17 de julio de 2014, recaída en el recurso nº 606/2007, sobre urbanismo; habiendo comparecido como parte recurrida el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA, representado por el Procurador don Isacio Calleja García y asistido de Letrado, y la COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN, representada y asistida por la Letrada de sus Servicios Jurídicos.

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** En el proceso contencioso administrativo antes referido, la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, sede en Valladolid, dictó Sentencia de fecha 17 de julio de 2014, por cuya virtud se desestimó el recurso contencioso administrativo interpuesto por las entidades mercantiles Constructora Inmobiliaria Salmantina, S.A. y José Carreto, S.L. contra la Orden FOM/59/2007, de 22 de enero, de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, por la que se aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca conforme al texto refundido presentado por el Ayuntamiento el 19 de enero de 2007, en tanto que clasifica como suelo urbano no consolidado las parcelas catastrales sitas en las calles de la Maragatería 64 y Babia 12 de Salamanca. Sin costas.

**SEGUNDO.-** Notificada esta resolución a las partes, por las entidades recurrentes se presentó escrito preparando recurso de casación, el cual fue tenido por preparado mediante Diligencia de la Sala de instancia de fecha 15 de septiembre de 2014, al tiempo que ordenó remitir las actuaciones al Tribunal Supremo, previo emplazamiento de los litigantes.

**TERCERO.-** Emplazadas las partes, las recurrentes (CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SALMANTINA, S.A. y JOSÉ CARRETO, S.L.) comparecieron en tiempo y forma ante este Tribunal Supremo y formularon en fecha 29 de octubre de 2014 su escrito de interposición del recurso, en el cual, tras exponer los motivos de casación que estimaron procedentes, terminaban solicitando el dictado de una sentencia por la que, casando y anulando la sentencia recurrida, se entrara a resolver el debate en los términos planteados en la instancia y, en su consecuencia, se anulara y dejara sin efecto parcialmente, por su disconformidad con el ordenamiento jurídico, la Orden impugnada, declarando como situación jurídica individualizada que la clasificación que procede para



las parcelas incluidas en el denominado Sector SUNC-49 "Calle Babia" es la de suelo urbano consolidado a todos los efectos, con uso residencial e índice de edificabilidad de 1,0 ó, subsidiariamente de 0,8.

**CUARTO.-** Por Providencia de la Sala, de fecha 18 de diciembre de 2014, se acordó admitir a trámite el presente recurso de casación, ordenándose por Diligencia de fecha 19 de enero de 2015 entregar copia del escrito de formalización del recurso a las partes comparecidas como recurridas (EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA y COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN), a fin de que en el plazo de treinta días pudieran oponerse al mismo. Siendo evacuado el trámite conferido por el Ayuntamiento de Salamanca mediante escrito de fecha 2 de marzo de 2015, en el que solicitó a la Sala que se dictara sentencia inadmitiendo el primero motivo del recurso de casación o, subsidiariamente, su desestimación; así como la desestimación del segundo motivo de los planteados en dicho recurso; y por la Comunidad Autónoma de Castilla y León, mediante escrito de fecha 3 de marzo de 2015, en el que se interesó a la Sala la inadmisión del recurso o, subsidiariamente, su desestimación, confirmando la disposición impugnada, con expresa imposición de costas a la parte recurrente.

**QUINTO.-** Por Providencia se señaló para la votación y fallo de este recurso de casación el día 12 de abril de 2016, en que tuvo lugar.

Siendo Ponente el Excmo. Sr. D. Jose Juan Suay Rincon, Magistrado de la Sala

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** El presente recurso de casación lo interponen sus promotores contra la Sentencia dictada por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, sede en Valladolid, de fecha 17 de julio de 2014, por cuya virtud se desestimó el recurso contencioso administrativo interpuesto por las mercantiles Constructora Inmobiliaria Salmantina, S.A. y José Carreto, S.L. contra la Orden FOM/59/2007, de 22 de enero, de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, por la que se aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca conforme al texto refundido presentado por el Ayuntamiento el 19 de enero de 2007, en tanto que clasifica como suelo urbano no consolidado las parcelas catastrales sitas en las calles de la Maragatería 64 y Babia 12 de Salamanca.

**SEGUNDO.-** La sentencia impugnada identifica en su FD 1º la actuación administrativa cuestionada en la instancia, así como las pretensiones esgrimidas en relación a ella:

<<Interpuesto por las mercantiles "Constructora Inmobiliaria Salmantina, S.A." y "José Carreto, S.L." recurso contencioso administrativo contra la Orden FOM/59/2007, de 22 de enero, de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, que aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca conforme al texto refundido presentado por el Ayuntamiento el 19 de enero de 2007 en tanto que clasifica como "suelo urbano no consolidado" las parcelas catastrales que se indican, sitas en las calles de la Maragatería 64 y Babia 12 de esa ciudad, Orden que fue publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León de 23 de enero de 2007, pretenden las sociedades recurrentes que se anule esa Orden en cuanto a esa determinación y se declare que la clasificación que procede para esas parcelas, de las que son propietarias, es la de suelo urbano consolidado con uso residencial y con un índice de edificabilidad de 1,0 o, con carácter subsidiario, de 0,8, y, subsidiariamente a lo anterior, de mantenerse la clasificación de suelo urbano no consolidado, que se eleve su índice de edificabilidad a 1,0 o, subsidiariamente, a 0,8, eliminando la necesidad de ceder terrenos para sistemas locales y de participar en sistemas generales.>>

En su FD 2º, tras referirse a la situación en que se encuentran las parcelas de titularidad de los recurrentes, la Sala de instancia identifica la existencia de una tercera parcela dentro del mismo sector que planteaba la misma controversia y sobre la que ya había tenido ocasión de pronunciarse mediante resolución firme:

<<... en el ámbito que aquí interesa, el Sector SU-NC nº 49, hay tres parcelas que en su momento pertenecieron al Sector de suelo urbanizable programado 62- A y que tenían un uso industrial, que dos de ellas son propiedad de las demandantes y que la tercera lo era de la Fundación Fidel de la Mano Velasco (de hecho fueron las tres propietarias las que solicitaron en el periodo de información pública que se modificara el uso industrial por el uso residencial con tipología de vivienda unifamiliar, documento número trece de la demanda) y que esta Fundación interpuso también ante esta Sala recurso contencioso administrativo contra la Orden aquí recurrida, recurso que se siguió con el número 738/07, que se fundamentaba exactamente en los mismos motivos que el presente (la defensa en uno y otro la lleva el mismo Letrado y las circunstancias urbanísticas de las fincas de ambos son idénticas) y que fue resuelto por la sentencia firme de esta Sala de 23 de diciembre de 2010.>>



Por lo que procede en aras de la seguridad jurídica y de la unidad de doctrina propinar ahora la misma respuesta a la cuestión suscitada. De este modo se reproducen a continuación las consideraciones efectuadas con anterioridad por la Sala de instancia en su Sentencia de 23 de diciembre de 2010 :

- Las parcelas controvertidas fueron desarrolladas urbanísticamente a tenor de las previsiones contenidas en el planeamiento anterior:

<<a) La parcela litigiosa estaba incluida en el anterior PGOU de Salamanca de 1984 dentro del Sector 62- A "Carretera de Zamora", con la clasificación de suelo urbanizable. Para el desarrollo de ese Sector se aprobó el 11 de diciembre de 1987 el correspondiente Plan Parcial, teniendo la parcela de que se trata la calificación de industrial. Con ese uso se efectuó la distribución de cargas y beneficios en el ámbito del correspondiente polígono de ese Plan Parcial y se ejecutó por el sistema de compensación ese instrumento de planeamiento, habiéndose efectuado la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, según resulta de las actas que se acompañan con la demanda como documento núm. 2 (la última, referida a la recepción definitiva, es de 17 de noviembre de 1999).>>

- El cambio de uso se produjo a partir de la iniciativa de los propios recurrentes:

<<b) No es cierto, frente a lo que se dice en el escrito de demanda, que con la aprobación inicial del nuevo PGOU, de Revisión-Adaptación a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCyL), se procediera por el Ayuntamiento a cambiar el uso del terreno litigioso de industrial a residencial. Como ha señalado la representación municipal en su escrito de contestación a la demanda, en el documento de ese PGOU aprobado inicialmente se mantenían las calificaciones urbanísticas del Plan Parcial Sector 62-A y, entre ellas, la calificación de uso industrial de la parcela de la actora. Es la parte aquí demandante la que solicitó, junto a otros, en escrito presentado el 15 de marzo de 2005 -que consta como documento núm. 13, de los de la demanda- en el trámite de información pública que siguió a esa aprobación inicial, que se modificara el uso industrial que tenía esa parcela por "el uso residencial" con tipología de vivienda unifamiliar. En ese escrito también se solicitaba que se mantuviera la edificabilidad "que le corresponde con la aplicación del coeficiente de homogeneización (coeficiente de ponderación), autorizando a sus propietarios la gestión de dicho suelo mediante los instrumentos de planeamiento de desarrollo y gestión adecuados a tal fin". Se justificaba ese cambio por haber cesado la actividad industrial de la Central Lechera Ledesa y no existir ya fundamento, según se indicaba en dicho escrito, para ese uso industrial.

c) El Ayuntamiento accedió a cambiar el uso de la parcela de que se trata de industrial a residencial, pero incluyendo esa parcela como suelo urbano no consolidado en el sector de SU-NC nº 49 (calle Babia) de uso predominante "residencial" y con una densidad bruta de edificación de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, entre otras determinaciones, según consta en la ficha acompañada con el escrito de contestación de la representación municipal.

d) La aquí demandante, junto con otros, en escrito de 4 de septiembre de 2006 dirigido al Ayuntamiento -cuya copia consta aportada con la demanda- solicitó que se reconociera a la mencionada parcela la consideración de "suelo urbano consolidado" con uso residencial, manteniendo la edificabilidad del Plan Parcial del Sector 62 A, "es decir, 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>". Esto no fue estimado por la Administración, que mantuvo en la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU de Salamanca, entre otras, las determinaciones antes citadas de SU-NC en el sector nº 49. Esta clasificación de suelo urbano no consolidado del terreno de la recurrente se justifica por el Ayuntamiento demandado en que con el cambio de uso de industrial a residencial se produce una ordenación "sustancialmente diferente" a la que tenía con anterioridad.>>

- Situada así la controversia en torno a la categorización del suelo que corresponde, tras la cita de las referencias pertinentes a la jurisprudencia constitucional, la Sala vino a recordar los términos en que la cuestión aparece regulada por la normativa autonómica:

<<Para resolver esa cuestión ha de partirse de que en la citada LUCyL se distinguen en suelo urbano dos categorías: suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

El Tribunal Constitucional ha indicado en la sentencia 164/2001, de 11 de julio -fundamento jurídico 20-, que "los criterios de distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado los establece -en los límites de la realidad- cada Comunidad Autónoma", lo que se reitera en la STC 54/2002, de 27 de febrero .

En el art. 12 LUCyL , en la redacción que aquí importa, vigente cuando se dictó la Orden impugnada, se dispone: "En el suelo urbano, el planeamiento general podrá distinguir las siguientes categorías:

a) Suelo urbano consolidado, constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas.



b) Suelo urbano no consolidado, constituido por los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano, y que a efectos de su consolidación se agruparán en ámbitos denominados sectores. En particular, se incluirán en esta categoría los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados, así como aquéllos sobre los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente a la existente".

En este sentido en el art. 26.1.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León , aprobado por Decreto de la Junta de Castilla y León 22/2004, de 29 de enero (en adelante RUCyL), se establece que, dentro del suelo urbano, "deben incluirse en la categoría de suelo urbano no consolidado" los terrenos donde se prevea "una ordenación sustancialmente diferente de la que estuviera vigente con anterioridad, cuando la misma no pueda materializarse mediante actuaciones de gestión urbanística aislada". En la letra a) de ese art. 26.1 se contempla que deben incluirse en esa categoría de suelo urbano no consolidado los terrenos donde sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de terrenos reservados para ubicar dotaciones urbanísticas públicas que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación; y en su letra d) los terrenos donde se prevea "un aumento del número de viviendas o de la superficie o volumen edificables con destino privado, superior al 30 por ciento respecto de la ordenación anteriormente vigente".>>

Y, en su consecuencia, a concluir del modo que sigue:

<<... no puede considerarse contraria a derecho la determinación del PGOU de clasificar como suelo urbano no consolidado la parcela de la recurrente, toda vez que sobre la misma se ha producido una ordenación sustancialmente diferente a la existente al pasar de un suelo con uso industrial a otro con uso residencial -lo que se ha efectuado a instancia de la actora-, aumentándose de esta forma el número de viviendas en más de un 30% respecto de la ordenación anterior, en la que no se contemplaba ninguna vivienda. Concorre, por tanto, en este caso el supuesto contemplado en el art. 26.d) RUCyL, como ha señalado la representación municipal. No puede compartirse la interpretación que se hace en la demanda de ese precepto, pues el número de viviendas al que se refiere ese art. 26.d) no es aplicable exclusivamente a suelos que tuvieran anteriormente la calificación de residencial, ya que la disyuntiva "o" que se emplea por dos veces en el mismo conduce a interpretar que ese incremento del 30 por ciento se refiere a cualquiera de los tres supuestos que se mencionan (número de viviendas o superficie edificable o volumen edificable con destino privado).>>

Por una serie de razones que, asimismo, se expresan a continuación, en el siguiente fundamento de la anterior resolución de la Sala sentenciadora, cuyo contenido literal igualmente viene a reproducirse después.

Así las cosas, no sólo encaja el supuesto de autos dentro de la letra d) del artículo 26 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León , sino que también lo hace en el que contemplan las letras a) y b) del mismo precepto reglamentario.

<<En efecto, al pasar la parcela litigiosa de uso industrial a uso residencial en virtud de la Revisión del PGOU de 2007 son necesarios nuevos espacios libres públicos y terrenos para equipamientos que derivan del aumento de viviendas que comporta esa nueva calificación urbanística. No es admisible que se pretenda incrementar el número de viviendas -ha de reiterarse que el cambio de calificación urbanística de industrial a residencial fue a instancia de la actora- sin las correspondientes dotaciones urbanísticas públicas que derivan de ese incremento, y que se concretan en el art. 105 RUCyL, referido al sistema local de espacios libres públicos, y en el art. 106 RUCyL, referido al sistema local de equipamientos. Y estas nuevas dotaciones, con la cesión gratuita de los terrenos correspondientes y la ejecución o costeamiento de la urbanización, al menos de los espacios libres públicos, así como la cesión del 10% del aprovechamiento medio, han de ser objeto de equidistribución entre los afectados ( art. 12.b) LUCyL y 26.1.a) RUCyL), pues en las actuaciones de gestión aislada no son objeto de cesión, entre otros, los espacios libres públicos, que son aquí necesarios, como se ha indicado.

Ha de añadirse a esto, uno, que el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, al que se refiere el art. 73 LUCyL , se lleva a cabo en lo que en esa Ley de Urbanismo se denomina "actuaciones integradas" -arts. 72 y ss -, que no son posibles en suelo urbano consolidado, en el que no puede exigirse la cesión y urbanización de esos nuevos espacios libres públicos, no siendo, por tanto, procedente su materialización mediante actuaciones de gestión urbanística aislada (art. 26.1.b) RUCyL); y dos, que también es procedente la participación que corresponde al Ayuntamiento -el citado 10% de aprovechamiento medio- en las plusvalías que resulta de la nueva ordenación, como ha señalado la STS de 17 de mayo de 2006 .>>

Y, por otra parte, no es óbice a las conclusiones alcanzadas que los recurrentes hayan contribuido a sufragar los gastos de ejecución del sector 62 A del anterior Plan General; sirviéndose al efecto de la prueba pericial practicada durante la sustanciación del litigio:





*<<No impiden las anteriores conclusiones las alegaciones de la parte actora de que la parcela litigiosa ya contribuyó a los gastos de urbanización en ejecución del Sector 62-A del anterior Plan General y de que se trata de un solar al haber sido recibida la urbanización por el Ayuntamiento. Tendría razón la recurrente de haberse mantenido la calificación de la parcela como "industrial", pero al haberse modificado ese uso en el nuevo PGOU por el uso "residencial" son necesarias nuevas dotaciones urbanísticas y cesiones, derivadas de ese nuevo uso, lo que justifica la categoría de suelo "urbano no consolidado" de la citada parcela en el PGOU de 2007. En este sentido en el informe del Arquitecto Sr. Jose María , emitido en el periodo de prueba del proceso, se señala -pág. 2- que la ordenación detallada anterior (suelo industrial) ya no es válida y el suelo no es apto para la edificación directa, sino que previamente debe desarrollarse y gestionarse mediante un Estudio de Detalle y el posterior Proyecto de Urbanización, lo que obliga a las cesiones de suelo y aprovechamiento que menciona: 1.046 m<sup>2</sup> de suelo con destino a Sistema General de Equipamiento; un 10% del aprovechamiento medio del sector, conforme al art. 42 RUCyL; 1.386,45 m<sup>2</sup> de suelo con destino al sistema local de espacios libres públicos, en aplicación del art. 105 RUCyL; 1.386,45 m<sup>2</sup> de suelo con destino al sistema local de equipamientos, en aplicación del art. 106 RUCyL; y reserva de suelo para al menos 92 plazas de aparcamiento de uso público en las condiciones fijadas en el art. 104 RUCyL. Por ello, también se indica en ese informe -pag. 5- que es necesario desarrollar el sector SUNC 49 para ceder al Ayuntamiento 1.046 m<sup>2</sup> de suelo destinado a Sistema General de Equipamiento tal y como se especifica en la ficha nº 49 de suelo urbano no consolidado del PGOU, y que la necesidad de contemplar al menos 92 plazas de aparcamiento de uso público "obliga prácticamente a la apertura de nuevos viales para poder situar dichas plazas".*

*Ha de añadirse a esto: a) que no se vulnera con la categoría de suelo urbano no consolidado prevista para la parcela litigiosa en el PGOU de Salamanca de 2007 lo dispuesto en los arts. 12.a) LUCyL y 25 RUCyL, ya que dicha parcela no tiene la condición de solar como consecuencia de la nueva calificación de suelo residencial, al no ser ya una superficie apta para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, según la definición de solar que se contiene en el art. 22 de esa Ley Autonómica 5/1999, ya que previamente debe desarrollarse y gestionarse mediante un Estudio de Detalle y el posterior Proyecto de Urbanización, como antes se ha dicho; y b) que la jurisprudencia que se cita en la demanda no ha sido dictada en virtud de la mencionada LUCyL, que es aquí aplicable.>>*

Tampoco puede prosperar, en fin, la pretensión subsidiaria que igualmente se intentaba hacer valer en el proceso seguido en la instancia y que es examinada a renglón seguido:

*<<... no procede modificar el índice de edificabilidad previsto de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el sector núm. 49 del PGOU al no acreditarse que sea discriminatorio y tampoco que sea insuficiente por antieconómico. En efecto, ha de partirse de la amplia discrecionalidad que tiene la Administración en la ordenación urbanística, y si bien es cierto que esa discrecionalidad no impide el control jurisdiccional, éste viene referido a examinar la existencia de un "desacomodamiento a lo legal o reglamentariamente dispuesto, una desviación de poder o una arbitrariedad o irracionalidad en la solución propuesta por el plan" (SSTS de 22 de mayo y 17 de junio, ambas de 1994, entre otras), lo que no ha sido acreditado por la parte recurrente a la que correspondía.*

*En este sentido ha de señalarse que el hecho de que otros sectores de suelo urbano no consolidado tengan una edificabilidad superior a la prevista para el sector donde está la parcela de la recurrente no supone que deba aumentarse la edificabilidad de este sector, pues la LUCyL no exige una misma edificabilidad para todos los sectores de suelo urbano no consolidado. Los distintos parámetros urbanísticos -no solo edificabilidad- se establecen para "cada sector" dentro de los límites previstos en la legislación urbanística - arts. 36 LUCyL y 86 RUCyL-, y para ello pueden tenerse en cuenta distintas situaciones de localización, industrias en funcionamiento... como ha señalado la representación del Ayuntamiento, que también ha acreditado que existen otros sectores de suelo urbano no consolidado con la misma edificabilidad de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que la contemplada para el sector núm. 49, en el que se encuentra la parcela de la recurrente.*

*Ha de desestimarse asimismo la pretensión de la demandante de que se elimine -se entiende de las determinaciones previstas en el PGOU para el citado sector núm. 49- la necesidad de ceder terrenos para sistemas locales y para sistemas generales, ya que estas cesiones derivan de lo dispuesto en los art. 18.3 LUCyL y concordantes del RUCyL, y pueden incluirse terrenos reservados para sistemas generales en sectores de suelo urbano no consolidado, como resulta de lo dispuesto en el art. 88 RUCyL ».>>*

Por lo que procede, en suma, acordar la desestimación del recurso examinado por la Sala (Sentencia de 23 de diciembre de 2010).

Y las mismas conclusiones se imponen ahora ( Sentencia de 17 de julio de 2014 ). Razón por la que la Sala de instancia reproduce precisamente en términos literales los fundamentos de su resolución precedente que acabamos de transcribir en cursiva (del mismo modo que lo hace, por lo demás, la propia sentencia dictada en la instancia sometida ahora a nuestro enjuiciamiento).



Si bien el siguiente FD 3º de la sentencia impugnada prácticamente no añade nada nuevo en realidad, no está de más proceder igualmente a su transcripción, porque se insiste en las mismas razones esgrimidas en su resolución precedente:

<<En suma, y en atención a lo expuesto, procede al igual que se hizo en su día con el recurso número 738/07, que es igual al presente, desestimar la pretensión ejercitada, conclusión sobre la que en todo caso no está de más añadir, uno, que como se ha dicho la sentencia de esta Sala que aquí se ha reiterado es firme, pues no se interpuso contra ella recurso de casación (recuérdese que en ambos procesos la parte recurrente estaba asistida de la misma defensa letrada), dos, que en la aprobación inicial del instrumento de planeamiento general de que aquí se trata se mantenía la calificación de uso industrial de las parcelas de las actoras -así lo han admitido finalmente en su escrito de conclusiones, en concreto en la segunda, despejando cualquier duda que pudiera desprenderse de lo que se decía en la demanda- y que fue precisamente a su instancia, en alegaciones efectuadas en el trámite de exposición pública, que se decidió cambiar el uso de industrial a residencial (en el primero de los escritos presentados al efecto, el de 17 de marzo de 2005, solicitaron que se les autorizara *la gestión de dicho suelo mediante los instrumentos de planeamiento de desarrollo y gestión adecuados a tal fin*), de suerte que a resultas de ese cambio de uso allí donde había uno industrial, y como tal había sido desarrollado urbanísticamente, se pasó a poder edificar un máximo de 92 viviendas (véase la ficha del sector, documento número 15 de la demanda), sin que por lo demás parezca discutible que las exigencias derivadas de esta nueva y mayor densidad de población no son iguales que las demandadas por el uso anterior -entre otras nuevas dotaciones, aparte de nuevos espacios libres públicos, están las 92 plazas de aparcamiento de uso público en las condiciones fijadas en el artículo 104 RUCyL a que alude el perito judicial-, y tres, que la categorización como suelo urbano no consolidado del ámbito litigioso se ajusta a las determinaciones de la legislación urbanística autonómica ( artículos 12 LUCyL y 26 RUCyL), como ha sido expresado no solo en la sentencia que se ha reproducido, referida específicamente al supuesto de autos, sino también en las de 20 de julio de 2006 y 24 de abril de 2007, sentencias que han sido confirmadas por las del Tribunal Supremo de 12 de mayo y 28 de junio de 2011 (en la segunda de las citadas de esta Sala se hacía mención a la sentencia también del Tribunal Supremo de 31 de mayo de 2006 , cuyo supuesto de hecho era el de un solar en el que había estado ubicado una Central Lechera y en el que se estaba llevando a cabo la construcción de 114 viviendas, locales y garajes).>>

El recurso contencioso-administrativo, en definitiva, resulta desestimado en su integridad, por virtud de cuanto antecede, sin imposición de condena en costas (FD 4º). Y se recuerda asimismo que conforme a la ley cabe recurso de casación contra la sentencia dictada en la instancia (FD 5º).

**TERCERO.-** Los mismos promotores del recurso contencioso-administrativo acuden ahora a esta sede con base en los siguientes motivos de casación:

1) Al amparo de lo preceptuado en el nº 1, letra d) del artículo 88 de la Ley Jurisdiccional , por infracción de las normas del ordenamiento jurídico o de la jurisprudencia que fueran aplicables para resolver las cuestiones objeto de debate. Infracción de los artículos 8 y 14.1 de la Ley 6/1998, de Régimen de Suelo y Valoraciones , así como de la jurisprudencia que lo interpreta y cita (esta última, también referida al antiguo artículo 78 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril , por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana).

2) Al amparo de lo preceptuado en el nº 1, letra d) del artículo 88 de la Ley Jurisdiccional , por infracción de las normas del ordenamiento jurídico o de la jurisprudencia que fueran aplicables para resolver las cuestiones objetos de debate. Infracción de los artículos 60 y 61 LJCA , en relación con el artículo 348 LEC que regulan la valoración de la prueba, así como del artículo 348 CC que regula el derecho de propiedad y del artículo 24 CE que regula el derecho a la tutela judicial efectiva. Infracción de la jurisprudencia que se cita.

**CUARTO.-** Importa ante todo recordar como punto de partida que el presente recurso de casación (RC 3177/2014) trae su causa de una resolución, la Sentencia de 17 de julio de 2014 (nº 1512/2014), dictada por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, sede en Valladolid , recaída en el recurso contencioso administrativo nº 606/2007.

Pues bien, sobre este mismo recurso (nº 606/2007) ya hubo un pronunciamiento precedente de la misma Sala y Sección, la Sentencia de 4 de febrero de 2011 (nº 317/2011 ) que declaró su inadmisibilidad. Aunque recurrida esta primera resolución en casación (RC 2053/2011), nuestra Sentencia de 4 de abril de 2014 declaró haber lugar al recurso de casación y, en su consecuencia, vino a casar y anular la sentencia recurrida.

Si bien en vez de resolver sobre el fondo, nuestra resolución ordenó la devolución de los autos a la Sala de instancia por cuanto que, en principio, la cuestión controvertida atenia a la interpretación y aplicación del ordenamiento autonómico, según veníamos a advertir.



Es, justamente, la resolución adoptada ahora por la Sala de instancia la que es objeto del recurso de casación sobre el que ahora hemos de pronunciarnos.

**QUINTO.-** Sirvan las consideraciones precedentes para acometer el examen del óbice de admisibilidad del recurso aducido por ambas administraciones demandadas en su respectivo escrito de oposición que formulan a la estimación del recurso.

Tratándose de una cuestión atinente en principio a la interpretación y aplicación del ordenamiento autonómico, como acabamos de indicar, pudiera parecer inicialmente que no les falta razón en su alegato acerca de la inadmisibilidad del recurso, porque nos está vedado en casación el examen de las disposiciones integrantes de dicho ordenamiento ( artículo 86.4 de nuestra Ley Jurisdiccional ).

De tal manera, se cierra el razonamiento aduciendo que la cita de los preceptos estatales que se estiman infringidos por parte de la sentencia recurrida tiene solo carácter instrumental.

Sin embargo, en nuestra precedente resolución recaída en este asunto, esto es, en nuestra Sentencia de 4 de abril de 2014 ( RC 2053/2011 ), al devolver las actuaciones a la Sala de instancia, no dejábamos de formular la siguiente advertencia antes de terminar:

<<No sin antes advertir, sin embargo, acerca de un extremo.

En el examen que corresponda efectuar al órgano jurisdiccional competente sobre el alcance de las disposiciones autonómicas aplicables no cabe prescindir de la incidencia que sobre las mismas pueda deducirse de las exigencias propias resultantes de la normativa estatal básica, que impone al efecto la necesidad de atenerse a unas pautas por lo demás precisadas por nuestra jurisprudencia. Dicho lo mismo pero en otros términos, tampoco cabe considerar que la legislación autonómica dispone de un margen enteramente libre para determinar el respectivo ámbito del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado, porque no es así, y las determinaciones de la normativa estatal básica terminan proyectándose en último extremo también sobre ello.>>

Incluso llegábamos también a indicar:

<<(…) no resultaría improcedente, dentro de las limitaciones propias de este recurso, que, una vez resuelto el asunto por aquélla, la cuestión pudiera volver a plantearse en casación si llegara a considerarse que los parámetros dispuestos por la normativa básica han podido resultar quebrantados con motivo de la interpretación y aplicación de las disposiciones autonómicas que en principio resultan de aplicación (en este mismo sentido, por ejemplo, nuestra STS de 17 de octubre de 2013, RC 3352/2010 ).>>

La necesidad de atenernos al criterio que a la sazón expresamos determina, consiguientemente, la respuesta que hemos de dar ahora a este óbice. Siquiera solo por coherencia, procede no acceder a la solicitud de inadmitir el recurso de casación sometido a nuestra consideración.

Pero es que, además, no podemos en este trance sino reafirmarnos en nuestro criterio, en tanto que exteriorización de la propia jurisprudencia constitucional recaída a propósito de la distinción entre suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado y de los límites a los que el legislador autonómico esta constreñido en la delimitación de los contornos de estas dos categorías de suelo urbano, doctrina constitucional que, entre otras, recoge la propia STC 164/2001 ( y 54/2002 ) a las que alude la sentencia impugnada en uno de sus pasajes.

En definitiva, los preceptos provenientes de la normativa autonómica que resultan de aplicación han de interpretarse de conformidad a las previsiones establecidas por la normativa estatal básica. Y, justamente, la omisión de la debida toma en consideración de tales previsiones (a la sazón, artículos 8 y 14 de la Ley 6/1998 ) constituye el reproche principal dirigido a la Sala de instancia, de tal manera que no se trata de hacer valer una invocación meramente instrumental de la normativa estatal, sino que los preceptos antes anotados resultaban relevantes, y a la postre determinantes, con vistas a resolver la controversia suscitada en la instancia.

Ahora bien, tratándose, como decimos, del reproche principal que el recurso de casación formula a la sentencia impugnada, resulta pertinente invertir el orden de los motivos que se invocan en el recurso y orillar inicialmente el tratamiento de esta cuestión que se suscita en este trance al socaire del primer motivo de casación. Y, en consecuencia, ahora antes que nada, una vez despejado el óbice de inadmisibilidad del recurso, proceder al examen del segundo de los motivos sobre los que se funda dicho recurso.

**SEXTO.-** Así las cosas, en efecto, como segundo ( y último ) motivo de casación, se objeta a la sentencia impugnada haber efectuado una valoración arbitraria e irracional de la prueba, al amparo del artículo 88.1 d) de nuestra Ley Jurisdiccional . Procedamos ahora a enjuiciar este motivo desde la perspectiva que nos es propia



en esta sede, con vistas a acometer después el examen pormenorizado de lo que constituye el núcleo de la controversia, como el propio recurso no deja de reconocer.

El reproche a la sentencia impugnada que ahora nos ocupa se funda, concretamente, en el empleo que la Sala sentenciadora hace en sustento de sus conclusiones del informe pericial emitido en período probatorio, prescindiendo además de las aclaraciones que el perito tuvo ocasión de realizar en dicho trámite.

Este motivo no puede prosperar, sin embargo, porque el recurso mismo conoce bien y es perfectamente consciente de las limitaciones existentes en esta sede para que vengamos ahora a revisar la prueba practicada en la instancia.

La prueba pericial, en efecto, no tiene asignado un valor tasado por nuestro ordenamiento jurídico, sino que se encuentra sujeta a la libre apreciación del juzgador y sometida solo a las reglas de la sana crítica. De tal manera, la formación de la convicción sobre los hechos en presencia para resolver las cuestiones objeto de debate está atribuida al órgano judicial que, con inmediación, se encuentra en mejores condiciones de examinar los medios probatorios, sin que pueda venir ahora a ser sustituido su criterio en tal cometido en sede casacional.

Así las cosas, solo en supuestos rigurosamente excepcionales, cabe acceder a la revisión de la prueba practicada en esta sede. No se formula, desde luego, la menor indicación de norma concreta alguna sobre valoración de la prueba que haya podido ser infringida por parte de la sentencia impugnada. Y, por otra parte, tampoco cabe apreciar arbitrariedad o irracionalidad en la valoración practicada, que es lo que a la postre se denuncia; toda vez que la prueba pericial realizada no sólo no es dejada de tomar en la debida consideración, sino que sobre el propio contenido de la pericia -tal y como la sentencia da cuenta, al referirse a distintos pasajes del informe escrito presentado por el perito- es sobre el que funda la Sala sentenciadora sus conclusiones.

Así, pues, no basta con alegar ahora el resultado del trámite de aclaraciones con vistas a desvirtuar las consideraciones formuladas por el perito en su texto escrito, y sobre la base indicada justificar que el resultado probatorio pudo o no ser más acertado o ajustado al contenido real de la prueba. El alegato de arbitrariedad o irracionalidad en la valoración de la prueba requiere algo más para poder prosperar en esta sede y enervar de este modo el criterio del órgano juzgador situado en mayor inmediación con los hechos y por tanto en mejor posición para valorarlos. De tal manera, lo que a la postre encubre el planteamiento del motivo por parte del recurso es la exteriorización de un mero desacuerdo con las conclusiones alcanzadas.

Como adelantamos, pues, no ha lugar a la estimación de este motivo.

**SÉPTIMO.-** Sin embargo, es lo cierto que, como observa el recurso, la discrepancia entre las partes en el presente asunto es antes jurídica que fáctica, por lo que en realidad tampoco nuestro pronunciamiento precedente tiene una incidencia verdadera sobre el fondo del asunto.

Y a la formalización en casación de dicha discrepancia jurídica -que, como anticipamos también, constituye el reproche principal dirigido contra la sentencia impugnada- se dirige el primero de los motivos de casación alegados en el recurso que estamos examinando.

Se invoca concretamente a este respecto, como primer motivo de casación, y al amparo también del artículo 88.1 d) de nuestra Ley Jurisdiccional, la vulneración de los preceptos de la normativa estatal básica reguladores de las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado (Ley 6/1998: artículos 8 y 14), por cuanto que el planeamiento impugnado ha atribuido esta última categorización (suelo urbano no consolidado) a los terrenos de titularidad de las entidades recurrentes, siendo así que tales terrenos disponen de todos los servicios urbanísticos requeridos a pie de solar.

Consta, en efecto, -y por eso la discrepancia es antes jurídica que fáctica, como decíamos antes- que tales terrenos estaban clasificados por el planeamiento anterior como suelo urbanizable con destino a uso industrial (Plan General de Salamanca de 1984) y que tales terrenos se desarrollaron al amparo de un Plan Parcial aprobado en 1987, cuyas previsiones se ejecutaron por medio del sistema de compensación, de tal manera que se corrieron con las cargas urbanísticas correspondientes (o, si se prefiere, los gastos inherentes al proceso urbanizador): se hicieron así efectivas las cesiones legalmente obligatorias entonces y las obras de urbanización asimismo se entregaron y fueron recibidas por la Corporación municipal.

Así, pues, la superficie del suelo incluida dentro del sector 62-A "Carretera de Zamora" del anterior Plan General de 1984 fue enteramente transformada; y resulta un hecho indubitado que la zona no solo cuenta con todos los servicios urbanísticos exigidos sino que además tales servicios se han implantado de conformidad a la ordenación establecida.

Siendo ello así -y como venimos insistiendo la cuestión fáctica no es objeto de controversia-, de lo que se trata ahora es de determinar si con motivo de la revisión del planeamiento (2007), y el cambio de uso en





los terrenos ya urbanizados, de industrial a residencial, propiciado a iniciativa de los propios recurrentes, cabe ahora la categorización de dicho suelo como urbano no consolidado, su consiguiente inclusión en una actuación integrada (Sector de SU-NC nº 49 -calle Babia-) y la pertinencia de proceder a la realización de nuevas cesiones obligatorias.

Como fundamento al efecto, la Administración invoca la normativa autonómica, legal y reglamentaria, que resulta de aplicación al caso; y así lo ha venido a refrendar, por otra parte, la sentencia dictada en la instancia. Sobre todo, porque la revisión del plan ha venido a propiciar una "ordenación sustancialmente diferente" de la zona y así lo patrocina la normativa antes indicada para tales supuestos (también, se invoca el incremento de las viviendas proyectadas por encima de determinado porcentaje y el hecho de tratarse de terrenos precisados de actuaciones de urbanización para ubicar dotaciones urbanísticas públicas que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación).

En el sentido expuesto se decanta, en efecto, más concretamente la normativa autonómica reglamentaria (Reglamento de Urbanismo de Castilla y León: artículo 26).

Expuestos hasta aquí los términos de la controversia, y comenzando por esto último, lo primero que procede indicar es que, como adelantamos en nuestra resolución precedente dictada a propósito de este mismo recurso (Sentencia de 4 de abril de 2014 RC 2053/2011), no menos cierto es que la legislación autonómica no dispone de un margen enteramente libre para configurar las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado.

Como afirmábamos en nuestra Sentencia de 4 de febrero de 2014 RC 2553/2011:

<<Partiendo de la competencia de las Comunidades Autónomas para fijar los criterios de categorización del suelo urbano en consolidado y no consolidado, según se indica en las Sentencias del Pleno del Tribunal Constitucional, de 11 de julio de 2001 —STC 164/2001—, y de 27 de febrero de 2002 —STC 54/2002—, si bien, en esta última, con la precisión de que tales criterios se establecerán "en los límites de la realidad", esta Sala se ha pronunciado en diversas ocasiones con motivo de categorizaciones de suelo urbano consolidado y no consolidado previstas en normas autonómicas, en las que hemos declarado que los criterios de categorización que establezca el legislador autonómico han de ser interpretados no siempre (**sic: solo**) en los límites de la realidad sino también en términos compatibles con la normativa básica estatal, sin impedir la aplicación inmediata en estos aspectos de los preceptos de la Ley 6/1998, de 13 de abril (LRSV), que establecen las "condiciones básicas" que garantizan la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de derechos y el cumplimiento de deberes (149.1.1 de la Constitución), para lo cual se establece la división del suelo en urbano no consolidado y consolidado, con un régimen de deberes bien distinto en uno y otro caso, lo que impide devaluar la categoría ya adquirida por los terrenos.

En concreto, en la sentencia de 23 de septiembre de 2008, (casación 4731/2004), hemos declarado (Asunto Guanarteme), a propósito del artículo 51.1.a) de la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias, que el artículo 14.1.a) de la LRSV "incluye en el concepto de suelo urbano los terrenos que cuenten con los servicios que allí se enumeran o que estén consolidados por la edificación "en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística", inciso este último que no sólo alude a un determinado rango normativo sino también a una vocación de fijeza o estabilidad, de manera que el enunciado de las características exigibles para la consideración del terreno como suelo urbano no quede entregada a lo que en cada momento establezca el planeamiento urbanístico. Y ello es plenamente congruente, además, con aquel llamamiento de la doctrina constitucional a que el legislador autonómico opere en los límites de la realidad a la hora de establecer los criterios de diferenciación entre el suelo urbano consolidado y el no consolidado. Tales postulados de la legislación básica y de la doctrina jurisprudencial resultarían vulnerados si el artículo 51.1.a) de la Ley canaria se interpretase como pretenden los recurrentes, pues ello equivaldría a admitir que unos terrenos que indubitablemente cuentan, no sólo con los servicios exigibles para su consideración como suelo urbano, sino también con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, y que están plenamente consolidados por la edificación —sobre ninguno de estos aspectos se ha suscitado controversia— habrían de perder 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 ellos una determinada transformación urbanística.

(...)Como explica la STS de 14 de julio de 2011, RC 1543/08, lo anterior significa, en el plano de la gestión urbanística, la imposibilidad de someter al régimen de cargas de las actuaciones sistemáticas, que son propias del suelo urbano no consolidado, a terrenos que merecían la categorización de urbano consolidado conforme a la realidad física preexistente al planeamiento que prevé la nueva ordenación, la mejora o la reurbanización; y ello porque no procede devaluar el estatuto jurídico de los propietarios de esta clase de suelo exigiéndoles el cumplimiento de las cargas y obligaciones establecidas para los propietarios del suelo no consolidado.>>



En definitiva, atendiendo a los requerimientos impuestos por la jurisprudencia constitucional, se hace de todo punto preciso proceder a interpretar el ámbito respectivo de las categorías que nos ocupa (suelo urbano consolidado y no consolidado) dentro de los límites de la realidad. Y la realidad indubitada en el caso que nos ocupa es que se trata de unos terrenos que han sido completamente transformados y urbanizados conforme a la ordenación preexistente y que han adquirido la condición de solar.

Lo que realmente se plantea -porque en el fondo tampoco cuanto llevamos dicho es lo que se discute- es si pueden perder dicha condición, en la medida en que se altera su calificación de industrial a residencial. Y también hemos afirmado reiteradamente a este respecto que no cabe la degradación del suelo urbano consolidado, una vez obtenida dicha consideración.

Como decimos en nuestra Sentencia de 7 de marzo de 2014 RC 3345/2011 , y en las que ellas se mencionan:

*<< Aunque los criterios de distinción entre las categorías primarias del suelo urbano es un cometido que corresponde detallar a la legislación autonómica y así se declara en el FJ 20º de la STC 164/200, ello lo es siempre dentro de los límites de la realidad con la que ha de operarse y sin impedir la aplicación inmediata en estos aspectos de los preceptos de la Ley 6/1998, de 13 de abril, que establecen las "condiciones básicas" que garantizan la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de derechos y el cumplimiento de deberes (149.1.1 de la Constitución), para lo cual se establece la división del suelo en urbano no consolidado y consolidado, excluyendo a los propietarios de estos últimos de los deberes de cesión. Y es precisamente la realidad física existente, que evidencia que en las parcelas objeto de controversia existen los servicios urbanísticos ejecutados en su día según el planeamiento, aunque se prevea su reforma, unida a la necesidad de que la interpretación de la legislación autonómica sea respetuosa con la distinción establecida en la normativa estatal de carácter básico entre suelo urbano "consolidado" y suelo no urbano "no consolidado", con un régimen de deberes bien distinto en uno y otro caso, la que impide devaluar la categoría ya adquirida por los terrenos, con las consecuencias que ello comporta de ser improcedente integrarlos en unidades de actuación sistemáticas y someterlos a un régimen de obligaciones sustancialmente más gravoso. >>*

Este es el sentido de nuestra jurisprudencia, que mantiene sobre el particular una línea perfectamente consolidada (en realidad, a partir de la Sentencia de 23 de septiembre de 2008 RC 4731/2004 ; en el mismo sentido, ( STS de 10 de noviembre de 2008 RC 7021/2004 ; 23 de julio de 2009 RC 1438/2005 ; 28 de octubre de 2010 RC 5718/2006 ; 25 de marzo de 2011 RC 392/2007 ; 14 de julio de 2011 RC 1543/2008 ; 10 de febrero de 2012 RC 1153/2008 ; 10 de mayo de 2012 RC 6585/2009 ; 24 de septiembre de 2013 RC 4767/2010 ; 2 de octubre de 2013 RC 3970/2010 y 8 de octubre de 2014 RC 484/2012 , entre otras).

Por otra parte, lo anticipamos también en nuestra precedente Sentencia de 4 de abril de 2014 , dictada a propósito de esta misma controversia: esto es, al devolver los autos a la instancia, indicamos que no resultaba irrelevante determinar si los propietarios ya cedieron y costearon la urbanización, porque se opone incluso a un elemental principio de equidad que los propietarios deban volver y costear una y otra vez una urbanización, en una suerte de proceso interminable, en el que en cada ocasión deban ajustarse al nuevo régimen de las cargas y cesiones que resulten de aplicación a medida en que se introducen alteraciones de la normativa vigente (según añadíamos también, como tenemos dicho de manera reiterada; así, por todas, en nuestra Sentencia de 3 de julio de 2007 RC 7738/2003 ).

No cabe oponer, pues, a esta línea jurisprudencial el hecho de la inexistencia de antecedentes en el ámbito de la Comunidad de Castilla y León, como se aduce de contrario; o incluso que haya podido recaer en dicho ámbito de alguna resolución de distinto signo, como la de 28 de junio de 2011 RC 3239/2007, como parece poder deducirse de la propia sentencia impugnada, porque lo que se afirma en ésta es que con el cambio de calificación de uso industrial a uso urbano residencial no estaba en cuestión en dicho caso la distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado, pese a su carácter básico; y, por esa razón, no se accede a la estimación del recurso.

Frente a ello, no pueden dejar de señalarse en las mismas o en próximas fechas resoluciones como la de 21 de julio de 2011 RC 201/2008, en sintonía absoluta con nuestra jurisprudencia consolidada, en la que, precisamente, a este mismo respecto veníamos a afirmar:

*<<Pues bien, a pesar de tal actuación ---considerando en su conjunto las citadas determinaciones del Plan y las consecuencias que conlleva su ejecución---, lo que no resulta procedente es la alteración de la realidad, esto es, la consideración como suelo urbano no consolidado cuando, como dice la Sala de instancia, "lo real, cierto y averiguado en este caso es que el suelo litigioso es urbano y aunque su calificación pase de urbano industrial a urbano residencial y sea preciso completar o mejorar la urbanización no por ello deja de serlo y no por ello deja de ser suelo urbano consolidado". >>*



La normativa estatal básica, en consecuencia, no impone ciertamente una determinada categorización dentro del suelo urbano, como dice con acierto el Ayuntamiento de Salamanca en trance de oposición a la estimación del recurso; pero sí delimita los contornos de las respectivas categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado y, al restringir de este modo las opciones legítimas, condiciona también los supuestos en que procede acudir a una u otra.

No se discute en el caso, dicho sea ya para concluir, que pueda o no arbitrarse algún mecanismo de compensación, si llegara a producirse un incremento en las plusvalías en la proporción que corresponda como consecuencia de la alteración de las determinaciones de un plan; pero no resulta idóneo a tal fin que la categoría del suelo urbano consolidado pueda venir a diluirse a partir de la sola voluntad del planificador y prescindiendo de este modo de los límites que marca la realidad.

Consiguientemente, por virtud de cuanto antecede, el motivo de casación que hemos examinado en este fundamento ha de ser estimado, con las consecuencias correspondientes.

**OCTAVO.-** Estimado en efecto el primero de los motivos de casación alegados por virtud de las consideraciones precedentes, y de este modo también el recurso en sí mismo considerado, procede ahora que vengamos a resolver lo que proceda de acuerdo a los términos en que la controversia venga planteada, conforme ordena el artículo 95.2 d) de nuestra Ley Jurisdiccional .

Y a tal efecto, en primer término, hemos de venir a casar y anular la sentencia recurrida, en el extremo atinente a la categorización del suelo (suelo urbano no consolidado) asignada por el planeamiento a los terrenos de titularidad de las entidades recurrentes y que dicha sentencia reputa conforme a derecho, que es a lo que la controversia se contrae en el motivo de casación que hemos acogido.

Y, asimismo, en su consecuencia, hemos de venir también a estimar parcialmente el recurso contencioso-administrativo promovido en la instancia y a anular por tanto la determinación del planeamiento impugnada en la instancia, que otorga la categorización indicada (suelo urbano no consolidado) a los terrenos de titularidad de las entidades recurrentes, desestimando dicho recurso en todo lo demás, en tanto que, como indicamos antes, la estimación del motivo de casación acogido en esta sede no proyecta su virtualidad sino sobre la indicada determinación.

**NOVENO.-** La declaración de haber lugar al presente recurso de casación conlleva que no formulemos expresa condena al pago de las costas causadas en el mismo, conforme establece el artículo 139.2 de nuestra Ley Jurisdiccional , sin que, por otra parte, existan méritos para la imposición de las costas devengadas en la instancia a cualquiera de las partes intervinientes ( artículos 68.2 , 95.3 y 139.1 de la misma Ley ).

Por todo ello, en nombre de SM el Rey y en el ejercicio de la potestad que, emanada del pueblo español, nos concede la Constitución.

## FALLAMOS

1º.- Ha lugar al recurso de casación número 3177/2014 interpuesto por las entidades Constructora Inmobiliaria Salmantina, S.A. y José Carreto, S.L. contra la Sentencia nº 1512/2014 dictada por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, sede en Valladolid, en fecha 17 de julio de 2014 (recurso contencioso-administrativo 606/2007 ), quedando ahora anulada y sin efecto la referida sentencia, en los términos expresados en el FD 8º.

2º.- Estimamos parcialmente el recurso contencioso-administrativo 606/2007 interpuesto por las entidades mercantiles Constructora Inmobiliaria Salmantina, S.A. y José Carreto, S.L. contra la Orden FOM/59/2007, de 22 de enero, de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, por la que se aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca conforme al texto refundido presentado por el Ayuntamiento el 19 de enero de 2007, en tanto que clasifica como suelo urbano no consolidado las parcelas catastrales sitas en las calles de la Maragatería 64 y Babia 12 de Salamanca, anulando por tanto la determinación del planeamiento impugnada en la instancia, que otorga la categorización indicada (suelo urbano no consolidado) a los terrenos de titularidad de las entidades recurrentes, desestimando dicho recurso en todo lo demás, en tanto que, como indicamos antes, la estimación del motivo de casación acogido en esta sede no proyecta su virtualidad sino sobre la indicada determinación.

3º.- Publíquese el Fallo de esta Sentencia en el B.O.C. y L, a los efectos previstos en el artículo 72.2 de la Ley Jurisdiccional 29/1998, de 13 de julio .

4º.- No hacemos condena en las costas de instancia ni en las de casación.



Así por esta nuestra sentencia, que deberá insertarse por el Consejo General del Poder Judicial en la publicación oficial de jurisprudencia de este Tribunal Supremo, definitivamente juzgando lo pronunciamos, mandamos y firmamos Rafael Fernandez Valverde Jose Juan Suay Rincon Cesar Tolosa Tribiño Francisco Jose Navarro Sanchis Jesus Ernesto Peces Morate Mariano de Oro-Pulido y Lopez PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Magistrado Ponente Excmo. Sr. D. Jose Juan Suay Rincon, estando constituida la Sala en audiencia pública de lo que, como Letrada de la Administración de Justicia, certifico.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ