

JUEVES, 27 DE OCTUBRE DE 2011 - BOC NÚM. 206

## AYUNTAMIENTO DE REOCÍN

**CVE-2011-14025** *Aprobación definitiva de la modificación puntual 02/2010 del Plan Parcial del Área 8ª en Puente San Miguel. Expte. 492/2010.*

Acuerdo Plenario de Aprobación definitiva de la Modificación Puntual número 02/2010 del Plan Parcial del Área 8ª en Puente San Miguel. Expte. 492/2010.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley de Cantabria 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria se hace público que el Pleno del Ayuntamiento de Reocín, en sesión extraordinaria de fecha 11 de octubre de 2011, acordó la aprobación definitiva de la Modificación Puntual número 02/2010 del Plan Parcial del Área 8ª en Puente San Miguel.

I. Parte dispositiva del acuerdo plenario de 11 de octubre de 2011.

Primero.- Aprobar definitivamente la Modificación Puntual número 02/2010, del Plan Parcial de desarrollo del Área 8ª en Puente San Miguel, de acuerdo con el correspondiente documento de aprobación provisional, redactado por la Oficina Técnica, y obrante en el expediente.

Segundo.- Publicar el presente Acuerdo en el BOC en los términos del artículo 84.1 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, dar traslado del mismo a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y realizar notificación individual, con expresión de vías de recurso, a cuantos interesados aparezcan en el expediente.

II. Normas urbanísticas.

1.- Marco actual del plan de etapas.

### TEXTO VIGENTE

"...Se analizan a continuación las peculiaridades concurrentes en el sector a la hora del establecimiento de un calendario para su desarrollo.

La situación estratégica del sector, entre los núcleos del Valles, Helguera y Puente San Miguel, le proporcionan una ubicación privilegiada para el desarrollo del mismo sin afectar a los servicios estructurales que actualmente tiene el municipio.

Analizando los distintos servicios para definir su desarrollo y establecer una prioridad en la ejecución, se observa que la diversidad de conexiones con las redes actuales, respecto a la red viaria, la red de saneamiento, la red de abastecimiento de agua, la red de suministro eléctrico, la red de alumbrado público, y las redes de telefonía y gas, se concretan en un área prácticamente única de accesibilidad e implantación de servicios homogénea. Por lo cual parece previsible que la ejecución de la urbanización del sector se realice de manera simultánea y en una única fase.

En consecuencia se establece una única etapa para la realización de las obras de urbanización que se desarrollará durante un periodo de 3 años contados a partir de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

Solapándose con los trabajos de urbanización se comenzará el desarrollo de la edificación. No se establecen niveles de servicio a medida que se desarrolla la actuación ya que por tratarse de una fase única no será posible la implantación de ningún uso, salvo los existentes, hasta la conclusión de las obras de urbanización. La creación de suelo urbanizado para la edificación va acompañada de la creación de las correspondientes dotaciones, la regularización de las cesiones anticipadas realizadas y de la puesta en servicio de las cesiones de suelo.

CVE-2011-14025

JUEVES, 27 DE OCTUBRE DE 2011 - BOC NÚM. 206

Dado que el Reglamento de planeamiento indica que se podrá realizar una previsión de las etapas de edificación, que se acomodarán a la urbanización y a las dotaciones que se obtengan, se establece que la ejecución completa del Plan Parcial se realizará a lo largo cuatro etapas desarrolladas durante un periodo total de ocho años contados a partir de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial, debiendo en todo caso cumplirse lo establecido en el apartado 5.1 Gestión de la presente memoria, delimitándose polígonos de actuación en función de las prioridades de la actividad Inmobiliaria o necesidades que el mercado pudiera solicitar.

Las distintas etapas podrían simultanearse como etapa única, dependiendo esta decisión de las circunstancias concretas aconsejables en su momento, ahora bien, la puesta en servicio de estos usos residenciales y comerciales se encuentra condicionada al desarrollo completo de las obras de urbanización...”

## 2.- Modificación propuesta del plan de etapas.

Se propone la modificación del texto relativo al plan de etapas por el siguiente:

### TEXTO PROPUESTO

“...Se analizan a continuación las peculiaridades concurrentes en el sector a la hora del establecimiento de un calendario para su desarrollo.

La situación estratégica del sector, entre los núcleos del Valles, Helguera y Puente San Miguel, le proporcionan una ubicación privilegiada para el desarrollo del mismo sin afectar a los servicios estructurales que actualmente tiene el municipio.

Analizando los distintos servicios para definir su desarrollo y establecer su ejecución, se establece que, dada la extensión superficial del Área 8, cuyas condiciones dificultan un desarrollo conjunto y unitario, se podrán acometer la ejecución e implantación de los servicios y conexiones a las redes de abastecimiento de agua, de saneamiento, de suministro eléctrico, de alumbrado público, de telecomunicación y gas, de forma gradual y autónoma atendiendo a los distintos usos existentes, vinculándose de forma independiente los suministros a cada uso (residencial, comercial, educativo, etc) y acometiendo las diferentes infraestructuras, canalizaciones e instalaciones de las redes de servicio a la par de la ejecución de las distintas etapas en que se dividen las obras de urbanización que más adelante se detallan, lo que se tendrá en cuenta por las compañías suministradores para atender la obligación de suministros requeridos exigidos por la normativa sectorial

Se plantea una ejecución de las obras de urbanización en 5 etapas (ver plano de fases) que deberá respetar las infraestructuras necesarias previstas en el desarrollo del Área nº 8 y descritas en el proyecto de urbanización:

La etapa 1ª comprende la urbanización del eje 1 y la rotonda A, situados ambos inmediatamente al norte del instituto de educación secundaria existente en el Área 8. Con ello queda garantizado el acceso a las dos parcelas de uso residencial y docente comentadas anteriormente, así como al Área 8 en su conjunto. La ejecución del acceso “natural” al sector constituye como es lógico la primera fase de la urbanización.

La etapa 2ª incluiría la urbanización de las parcelas resultantes R6-1 y R6-2, donde se sitúan las edificaciones destinadas al realojo de los propietarios de las viviendas preexistentes al inicio de los trabajos de urbanización y que debieron ser demolidas por resultar incompatibles con la ordenación existente.

La etapa 3ª la conformaría el tramo de viario existente entre la conclusión de la etapa 1ª y la rotonda a ejecutar en la 4ª fase al noreste del Colegio Público Puente San Miguel. Dicho tramo es colindante con la parcela educativa en la que se construye actualmente el Colegio Público Infantil de Puente San Miguel.

CVE-2011-14025

JUEVES, 27 DE OCTUBRE DE 2011 - BOC NÚM. 206

La etapa 4ª comprende el resto de viales, que rodean la parcela de uso comercial y completan la trama viaria del Área 8, enlazando con la carretera de Helguera. Esta fase puede subdividirse en función de posibles desarrollos parciales, siempre y cuando quede garantizada la condición de unidad funcional del área que se propone.

La etapa 5ª es la urbanización de la parcela resultante R-5 (inicialmente con referencia catastral 1614201VP1011S0001GO), que su situación y conexión a la red de infraestructuras y servicios puede considerarse como una unidad funcional independiente desde el punto de vista de la urbanización y puesta en servicios de los usos residenciales. De hecho, se podría ejecutar en cualquier momento del plan de etapas propuesto, incluso solapándose con cualquiera de las fases descritas anteriormente.

Si bien la programación del plan de etapas es la antes expuesta, ese orden correlativo podría variar en el sentido de anticiparse o simultanearse unas etapas a otras por razones temporales, de oportunidad o por ser técnicamente más viable siempre y cuando se dé cumplimiento a la premisa, de que han de constituir ineludiblemente una unidad funcional susceptible de utilización independiente y directamente utilizable conforme el art.180.2 RGU y en el marco de las previsiones del proyecto de urbanización. En cualquier caso, la petición de licencia de obra sobre cualquier parcela independientemente de la fase de urbanización a la que esté vinculada su utilización, permitirá al Ayuntamiento autorizar la ejecución simultánea de la obra de construcción y urbanización, en cuyo caso la Junta de Compensación queda obligada a anticipar la ejecución de la fase de urbanización a la que esté vinculada el uso de aquélla.

Dado que el Reglamento de Planeamiento indica que se podrá realizar una previsión de las etapas de edificación, que se acomodarán a la urbanización y a las dotaciones que se obtengan, se establece que la ejecución del Plan Parcial a lo largo de dos fases: en la primera se desarrollarán los trabajos de urbanización, conforme a las cinco etapas descritas, con una duración temporal estimada de 5 años desde la aprobación definitiva de la presente Modificación. La segunda abarcará las edificaciones. El período aproximado para la ejecución de la obras de edificación será de ocho años contados a partir de la aprobación definitiva de la presente Modificación.

Las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública se deberán ejecutar antes o simultáneamente a la construcción de las primeras viviendas de la unidad.

En relación al capítulo 5.1 del Plan Parcial vigente referente a la Gestión. Sistema de Actuación. Modo de ejecución de las obras de urbanización, la presente modificación puntual no afecta al contenido de ese capítulo, permaneciendo inalterado y en vigor tal y como se aprobó en su día.

### III. Memoria de la modificación puntual n.º 02/2010 del plan parcial del Área 8ª.

#### 1.- Objeto y finalidad de la modificación.

El presente documento tiene por objeto la modificación del Plan Parcial de desarrollo del Área n.º 8 - Puente San Miguel Sur de las NN. SS. de Planeamiento de Reocín con la finalidad de modificar y ajustar el plan de etapas previsto en el mismo, para adaptarlo a los ritmos y plazos que el interés general de la actuación demanda en función de su tamaño, la ejecución actual de las obras de urbanización en curso de ejecución y los ritmos previstos, así como el interés en que las diferentes unidades funcionales susceptibles de utilización y puesta en funcionamiento independiente lo puedan hacer de forma autónoma en coherencia con las dotaciones y servicios en el menor tiempo posible, con la finalidad de facilitar que se plasme en la realidad lo planificado, pues el interés general que determina el planeamiento no se culmina sino con la ejecución material de cada unidad funcional de la urbanización y su destino efectivo mediante la ocupación de cada parcela resultante por el régimen de usos que determina el planeamiento.

Este texto se redacta para ser sometido a la aprobación provisional del Pleno del Ayuntamiento. Previamente la propuesta de modificación ha sido aprobada inicialmente por Decreto

CVE-2011-14025

JUEVES, 27 DE OCTUBRE DE 2011 - BOC NÚM. 206

de Alcaldía 448/2010 de fecha 22 de diciembre y publicado en el B. O. C. n.º 6 del día 11 de enero de 2011.

Durante el período de información pública se ha presentado únicamente una alegación por "Promotora Ruiz Pelayo, S. A." en la que manifiesta: que el objeto en realidad es invertir de legalidad la licencia de obras concedida para la construcción de 64 viviendas de VPO y que la modificación perjudica seriamente a la citada promotora, ya que su parcela se urbanizará en la quinta etapa. De conformidad con los informes técnicos, en cuanto a lo primero, se trata de una licencia amparada en un acto administrativo plenamente vigente y eficaz, contra el que no consta ningún recurso administrativo o jurisdiccional. Por tanto, además de ampararse en la posibilidad legal de simultanear la obra de construcción y urbanización, goza de la presunción de validez propia de todos los actos administrativos; en cuanto a que la modificación perjudica seriamente a la citada promotora, ya que su parcela se urbanizará en la quinta etapa, este argumento parte de una interpretación errónea del texto de la modificación, pues como se expone claramente en la memoria y se explicita en el texto que se modifica del plan de etapas y aquí se reitera, "... la programación del plan de etapas es la antes expuesta, ese orden correlativo podría variar en el sentido de anticiparse o simultanearse unas etapas a otras por razones temporales, de oportunidad o por ser técnicamente más viable siempre y cuando se dé cumplimiento a la premisa, de que han de constituir ineludiblemente una unidad funcional susceptible de utilización independiente y directamente utilizable conforme el art.180.2 RGU y en el marco de las previsiones del proyecto de urbanización..." Como ya se expuso, con el fin de facilitar la ejecución de la actuación en implantación de los usos, en la medida de que una gran parcela se prevé para uso de una gran superficie comercial, la dificultad para el desarrollo de ésta puede dificultar o atrasar la implantación de los otros usos en contra del interés general de plasmarse en la realidad lo planificado, por lo que se flexibiliza la urbanización, siempre cumpliendo la posibilidad legal existente, incluso sin modificar el plan de etapas de que el ámbito urbanizado sea una unidad funcional susceptible de utilización independiente. Cada etapa cumple este requisito y no está condicionada por la anterior temporalmente. Si para ejecutar la quinta etapa hay que soterrar una línea eléctrica se ejecutará dicha obra independientemente del momento temporal en el que se realice esa etapa, cuyo coste será a cargo de la Junta de Compensación y a cuya financiación contribuirá cada propietario en función de su cuota de participación.

Item más, para garantizar los derechos de todos los propietarios independientemente de la fase a la que esté vinculado el uso de su parcela se incluye el siguiente texto en el plan de etapas; "En cualquier caso, la petición de licencia de obra sobre cualquier parcela independientemente de la fase de urbanización a la que esté vinculada su utilización, permitirá al Ayuntamiento autorizar la ejecución simultánea y de la obra de construcción y urbanización, en cuyo caso la Junta de Compensación queda obligada a anticipar la ejecución de la fase de urbanización a la que esté vinculada el uso de aquélla".

## 2.- Antecedentes y planeamiento vigente.

### 2.1.- Tramitación de los instrumentos de ordenación y ejecución.

Los instrumentos de Planeamiento vigente y las vicisitudes que ha sufrido el desarrollo urbanístico del Área n.º 8-Puente San Miguel han sido las que a continuación se describen:

El planeamiento vigente en el municipio de Reocín son las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria en sesión de fecha 28 de julio de 1986 y publicadas en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 5 de febrero de 1987, la cual, contemplaba entre los sectores aptos para urbanizar el denominado área 8.

Para el desarrollo del área se redactó un plan parcial que fue aprobado definitivamente por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria el día 21 de septiembre de 1989.

Las determinaciones urbanísticas contempladas en las Normas Subsidiarias para el Área nº 8 fueron modificadas en el expediente de modificación de las mismas, denominado Modificación 1/2002, que fue aprobado definitivamente por el pleno del ayuntamiento en sesión extraordinaria celebrada el día 15 de abril de 2003, y publicada en el Boletín Oficial de Cantabria el 15 de mayo de 2003, B. O. C. número 92.

CVE-2011-14025

JUEVES, 27 DE OCTUBRE DE 2011 - BOC NÚM. 206

Como consecuencia de ello también se tramitó una modificación del plan parcial aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno de 23 de septiembre de 2004, publicada en el en BOC 26 de octubre de 2004.

El ámbito que ordena el plan parcial constituye una única unidad de actuación. Por Decreto del Alcalde del Ayuntamiento de fecha 1 de julio de 2005, se aprobó definitivamente el Proyecto de Compensación de la unidad. Esta resolución fue publicada en el Boletín Oficial de Cantabria número 132 de 11 de julio de 2005.

El proyecto de urbanización que se tramitó en el expediente número 776/06 se aprobó por resolución de la Junta de Gobierno Local de fecha 30 de octubre de 2006.

#### 2.2.- Plan de etapas del plan parcial.

El plan de etapas del plan parcial establece una única etapa para la realización de las obras de urbanización que se desarrollaría durante un período de 3 años contados a partir de aprobación definitiva del referido plan parcial. Esta propuesta responde a la previsión de una ejecución simultánea del sector, con un acceso único y una implantación de servicios homogénea, llegándose a plantear incluso el solape de la urbanización y la edificación.

Asimismo, establece que la ejecución completa del plan parcial se realizará a lo largo de cuatro etapas desarrolladas durante un período total de ocho años contados a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento. El contenido textualmente del plan de etapas es el siguiente:

“La situación estratégica del sector, entre los núcleos del Valle, Helguera y Puente San Miguel, le proporcionan una ubicación privilegiada para el desarrollo del mismo sin afectar a los servicios estructurales que actualmente tiene el municipio.

Analizando los distintos servicios para definir su desarrollo y establecer una prioridad en la ejecución, se observa que la diversidad de conexiones con las redes actuales, respecto a la red viaria, la red de saneamiento, la red de abastecimiento de agua, la red de suministro eléctrico, la red de alumbrado público, y las redes de telefonía y gas, se concretan en un área prácticamente única de accesibilidad e implantación de servicios homogénea. Por lo cual parece previsible que la ejecución de la urbanización del sector se realice de manera simultánea y en una única fase.

En consecuencia se establece una única etapa para la realización de las obras de urbanización que se desarrollará durante un periodo de 3 años contados a partir de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

Solapándose con los trabajos de urbanización se comenzará el desarrollo de la edificación. No se establecen niveles de servicio a medida que se desarrolla la actuación ya que por tratarse de una fase única no será posible la implantación de ningún uso, salvo los existentes, hasta la conclusión de las obras de urbanización. La creación de suelo urbanizado para la edificación va acompañada de la creación de las correspondientes dotaciones, la regularización de las cesiones anticipadas realizadas y de la puesta en servicio de las cesiones de suelo.

Dado que el Reglamento de planeamiento indica que se podrá realizar una previsión de las etapas de edificación, que se acomodarán a la urbanización y a las dotaciones que se obtengan, se establece que la ejecución completa del Plan Parcial se realizará a lo largo cuatro etapas desarrolladas durante un periodo total de ocho años contados a partir de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial, debiendo en todo caso cumplirse lo establecido en el apartado 5.1 Gestión de la presente memoria, delimitándose polígonos de actuación en función de la prioridades de la actividad Inmobiliaria o necesidades que el mercado pudiera solicitar.

Las distintas etapas podrían simultanearse como etapa única, dependiendo esta decisión de las circunstancias concretas aconsejables en su momento, ahora bien, la puesta en servicio de estos usos residenciales y comerciales se encuentra condicionada al desarrollo completo de las obras de urbanización...”

#### 2.3.- Estado de la actuación de la urbanización.

Antes de la modificación de los instrumentos de planeamiento general y parcial a que se ha hecho referencia anteriormente y a la aprobación de los proyectos de compensación y urbani-

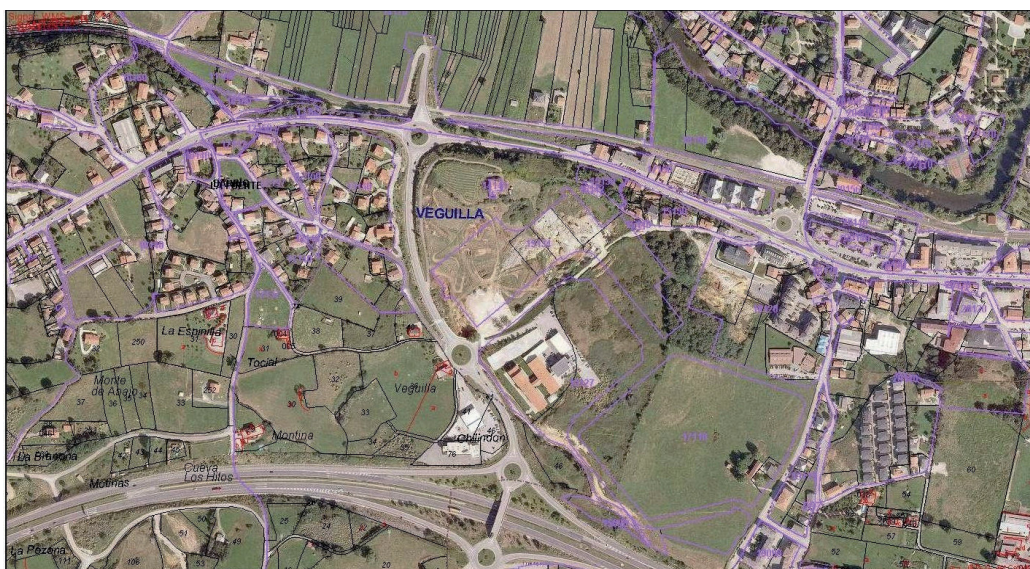
CVE-2011-14025

JUEVES, 27 DE OCTUBRE DE 2011 - BOC NÚM. 206

zación, así como la ejecución material de la urbanización, el Centro Docente y Centro de Salud actualmente existentes, ya estaban contruidos en dos parcelas calificadas para equipamiento cedidas anticipadamente por los propietarios, mediante convenios suscritos en el año 1995, en los que éstos se reservaban los derechos urbanísticos para su materialización posterior. Esta materialización se realiza de forma efectiva por la aprobación del proyecto de compensación que distribuye los aprovechamientos y adjudica las parcelas resultantes.

En fecha 30 de octubre de 2006 en sesión extraordinaria la Junta de Gobierno Local se acordó conceder licencia de obras en relación al expediente abierto 279/06, relativa a la construcción de 64 viviendas de Protección Oficial en la parcela R4-1. Actualmente, las viviendas están finalizadas y pendientes de adjudicación y ocupación en cuanto dispongan de licencia de primera ocupación, la cual, a su vez, depende de la modificación del plan de etapas del plan parcial. Estas viviendas, con la urbanización complementaria necesaria, forman una parte de la urbanización del plan parcial y constituyen una unidad funcional susceptible de utilización independiente y directamente utilizable

En fecha 29 de enero de 2007 la Junta de Gobierno Local concedió licencia de obras para construir dos viviendas unifamiliares aisladas en las parcelas R6-1 y R6-2 tramitadas en los expedientes números 239/06 y 240/06. Sobre la precitada parcela identificada como R6-2 existía una edificación con dos viviendas que debían demolerse previamente por lo que la nueva construcción se destina al realojo de sus ocupantes.



La construcción de las viviendas a las que nos hemos referido en el párrafo anterior ha implicado simultáneamente la ejecución parcial de una parte de la urbanización prevista en el Proyecto de urbanización del área. Estas obras han consistido en la urbanización del frente de acera de las parcelas R6-1 y 2 a viario público, con la ejecución de las canalizaciones, acometidas y registros correspondientes. Estas obras permiten la incorporación a las canalizaciones generales que se ejecutarán en el futuro cuando se completen las obras del Área 8. Dichas obras de urbanización parcial han sido ejecutadas por la mercantil "Arrendamientos de Bizkaia, S. L.", titular de las licencia de obra, simultáneamente con las obras de construcción de las viviendas. El Director de la Obra de Urbanización de la unidad ha comprobado que se encuentran ejecutadas de conformidad al Proyecto de Urbanización aprobado en fecha 30 de octubre de 2006.

Cabe reseñar que las conexiones de servicios que dan suministro y autonomía a las parcelas R6-1 y R6-2 se apoyan en redes existentes, fundamentalmente porque la escala de la obra es mínima en relación con la totalidad del ámbito y, como señala el Equipo Redactor del Proyecto

CVE-2011-14025

JUEVES, 27 DE OCTUBRE DE 2011 - BOC NÚM. 206

de Urbanización, de ejecutarse los colectores y prismas tal y como se definen en proyecto, se generarían aterramientos en grandes colectores con caudales mínimos, prismas de cuatro o seis tubos sin cableado ni consumo o tuberías de abastecimiento fuera del rango habitual de presión y consumo. Estas viviendas y urbanización complementaria constituyen una unidad funcional susceptible de utilización independiente y directamente utilizable. La construcción de ambas viviendas tiene como objetivo realojar a los propietarios de viviendas preexistentes incompatibles con la ordenación, que debían ser demolidas. Funcionalmente son independientes del resto de la urbanización y disponen de conexión directa a todas las infraestructuras municipales: abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica, disponiendo de acceso rodado, como consecuencia de la ejecución parcial de las obras de urbanización del Área n.º 8.

Asimismo la empresa Gestión de Infraestructuras Educativas de Cantabria (Gieducan). Dependiente de la Consejería de Educación del Gobierno de Cantabria, ha adjudicado las obras para la construcción de un nuevo colegio público de infantil y primaria para satisfacer las necesidades de escolarización de los niños del municipio por mor del constante crecimiento demográfico experimentado en los últimos años, el cual, se construirá en la parcela resultante adjudicada al Ayuntamiento destinada a este uso.

En fecha 17 de septiembre de 2010 se ha publicado el anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria número 180 en relación a la resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanístico, órgano adscrito a la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo que dice textualmente: "sometida la Modificación Puntual 2/2010 del Plan Parcial del Área 8 de Puente San Miguel de las Normas Subsidiarias del municipio de Reocín, al procedimiento de evaluación ambiental, conforme a lo dispuesto en el artículo 25 y Anejo B de la Ley 17/2006 de Control Ambiental Integrado, habiéndose tenido en cuenta las manifestaciones efectuadas por los organismos consultados, se concluye que dicha modificación puntual no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente".

### 3.- Régimen jurídico y procedimiento.

#### 3.1.- Naturaleza y procedimiento.-

De conformidad con lo establecido en el artículo 83 de la Ley 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (LOTRUSCA)... "Se considera modificación de un instrumento de planeamiento la alteración de la delimitación de los Sectores, el cambio de la clasificación o calificación singular del suelo y, en general, cualquier reforma, variación o transformación de alguna de sus determinaciones, siempre que, por su entidad, no pueda considerarse un supuesto de revisión".

Dado el alcance del objeto y finalidad expuesto anteriormente, se trata de un supuesto de modificación del plan parcial, ya que no incide en aspectos sustanciales de ordenación o determinación normativa, sino en aspectos no esenciales y concretos. Así lo reitera la jurisprudencia.

El Tribunal Supremo, en su sentencia de 22 de enero de 1998, delimita el objeto de las modificaciones puntuales del siguiente modo:

- a) En la modificación se trata de corregir alguno o algunos de los elementos del Plan permaneciendo la subsistencia de éste que no es sustituido por otro.
- b) En la modificación se hace ineludible adecuar la ordenación urbanística a las exigencias de la realidad, todo ello porque el urbanismo no es totalmente estático sino dinámico y operativo.
- c) Pueden ser objeto de modificación puntual todos los planes (Planes Generales, Planes Parciales, Planes Especiales, etc.) y su modificación ha de sujetarse al procedimiento en cada momento necesario para su aprobación.

El contenido exigido de la modificación se regula en el apartado 2 del citado artículo 83: "...Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación precisas para su finalidad, incluyendo, además de cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, una Memoria en la que conste expresa justificación y motivación de la necesidad o conveniencia de la reforma y un estudio o descripción de sus efectos sobre el planeamiento vigente".

CVE-2011-14025

JUEVES, 27 DE OCTUBRE DE 2011 - BOC NÚM. 206

El procedimiento para su tramitación es el previsto en los artículos 73 a 76 de la LOTRUSCA, previsto para la aprobación de los planes parciales por remisión expresa del artículo 83.3. El procedimiento para efectuar modificaciones en los instrumentos de planeamiento será el mismo que el previsto para su aprobación, con excepción de las modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana, que no es el caso, según establece el citado artículo 83.3.

Igualmente es necesario tener en cuenta la normativa sectorial y especialmente la normativa ambiental, entre la que se incluye la Ley 17/2006 de Evaluación Ambiental Integrada de Cantabria y su reglamento de desarrollo, por lo que se ha remitido la memoria-resumen sobre el objeto y finalidad de la modificación a la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanístico de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo, la cual, previamente a la resolución a la que se hace referencia anteriormente ha solicitado los siguientes informes sectoriales:

- Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Cantabria.
- Delegación de Gobierno. Área de Fomento.
- Secretaría General de Sanidad del Gobierno de Cantabria.
- Dirección General de Desarrollo Rural del Gobierno de Cantabria.
- Dirección General de Biodiversidad del Gobierno de Cantabria.
- Servicio de Obras del propio Ayuntamiento.
- Servicio de Patrimonio del Gobierno de Cantabria.
- Secretaría General de Educación.
- Demarcación de carreteras en Cantabria del Ministerio de Fomento.

Después de este trámite y teniendo en cuenta el contenido de los informes ha dictado resolución, cuyo anuncio se ha publicado el día 17 de septiembre de 2010 en el Boletín Oficial de Cantabria número 180, en la que resuelve que esta modificación puntual no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente:

“Sometida la Modificación Puntual 2/2010 del Plan Parcial del Área 8 de Puente San Miguel de las Normas Subsidiarias del municipio de Reocín, al procedimiento de evaluación ambiental, conforme a lo dispuesto en el artículo 25 y Anejo B de la Ley 17/2006 de Control Ambiental Integrado, habiéndose tenido en cuenta las manifestaciones efectuadas por los organismos consultados, se concluye que dicha modificación puntual no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente”.

Por tanto, se elabora este documento para someterlo a la aprobación provisional del órgano municipal correspondiente.

### 3.2.- Régimen jurídico del plan de etapas. Carácter no normativo.

El artículo 55. 1 de la LOTRUSCA relativo a los planes parciales establece que “... Los Planes contendrán también una evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización y podrán precisar o prever, al menos con carácter indicativo, los plazos de ejecución, con especial referencia al del cumplimiento de los deberes de urbanización y edificación”.

Por otra parte el artículo 58. bis) 1) establece que: “...Los Planes Parciales podrán señalar plazos para el cumplimiento de los deberes establecidos en los artículos 100 y 106; en su defecto, el plazo será de ocho años desde la aprobación definitiva del instrumento. Los plazos para cumplir con los deberes urbanísticos se establecerán de forma que las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se finalicen de forma previa o simultánea con las demás”.

Este artículo 58 bis se introduce por la Ley 7/2007, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero como Disposición Transitoria Primera, respecto al Planeamiento urbanístico en tramitación a su entrada en vigor, cuyo texto es el siguiente:

JUEVES, 27 DE OCTUBRE DE 2011 - BOC NÚM. 206

“Los planeamientos urbanísticos en tramitación, así como sus modificaciones, que no hubiesen sido aprobados provisionalmente a la entrada en vigor de la presente Ley deberán adaptarse a los contenidos y determinaciones de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo en Cantabria, en su redacción modificada por la presente Ley”.

En el artículo 62.3 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana se manifiesta que: “en la formulación del Plan de etapas se atenderá a que la previsión de creación y utilización de suelo urbanizado para la edificación vaya acompañada de la creación de las correspondientes dotaciones”.

Como se expondrá posteriormente, en la propuesta de modificación se especifican los plazos para el cumplimiento de los deberes y, en cuanto, a la previsión de ejecución simultánea de las viviendas de VPO, éstas ya se han ejecutado las primeras, lo que se hace constar expresamente.

La jurisprudencia en relación al régimen jurídico del plan de etapas de un plan parcial destaca su carácter no normativo. Destacaremos las más interesantes cuyos extractos se reproducen a continuación:

Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª).

Sentencia de 25 junio 2001.

“...La fijación de un Plan de Etapas en los instrumentos urbanísticos, con una duración determinada, ya sea en una o varias etapas, no debe ser considerada como una determinación de índole estrictamente normativa de un Plan Parcial u otro instrumento urbanístico, sino que constituye una simple indicación o manifestación de propósito, de que las obras proyectadas de urbanización, no han de exceder del período temporal fijado, lo que sin duda constituye un plazo máximo, que no puede ser sobrepasado, por causas imputables a la Administración, o a los promotores, salvo causa de fuerza mayor, y ello precisamente en interés y garantía de todos los interesados y afectados en la culminación de esas obras urbanizadoras, pero ello no es óbice, naturalmente, para que tales obras, siempre dentro de los períodos marcados, puedan ser concluidas en plazo más breve del señalado como máximo en el planeamiento, ya sea concluyéndolos en uno solo de los períodos marcados, o incluso, como en el caso aquí contemplado, sin agotar el plazo de ese periodo del Plan de Etapas marcado como plazo máximo en el planeamiento...”

Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo).

Sentencia de 30 marzo 1988.

“...Pero ocurre, además, que el plan de etapas de un Plan Parcial (art. 54 del Reglamento de planeamiento) no tiene carácter normativo, sino que es más bien una forma de garantizar la coherencia de este Plan parcial tanto como sistema aislado como en cuanto subsistema del Plan general (de «coherencia» habla precisamente el precepto citado tanto en su número 1 como en el 2). Y tampoco tiene carácter normativo la Programación en dos etapas del Plan General de que habla el artículo 12.1.c) de la Ley del Suelo ( RCL 1976\1192 y ApNDL 1975-85, 13889), cuya finalidad es análoga (aunque aquí hable con menos precisión del texto legal de «coordinar»). Por tanto, ya quiera referirse la resolución administrativa impugnada al Plan de etapas del Plan Parcial o al Programa en dos etapas del desarrollo del Plan general, no puede considerarse esa resolución conforme al ordenamiento jurídico, porque rechaza como antijurídico lo que, todo lo más, incumple un principio de buena gestión...”

Por tanto, la ausencia de carácter normativo del plan de etapas refuerza la consideración de la modificación puntual como no sustancial, ya que no afecta a ningún aspecto normativo del PGOU.

CVE-2011-14025

JUEVES, 27 DE OCTUBRE DE 2011 - BOC NÚM. 206

#### 4.- Interés general.

Lo expuesto en los apartados anteriores explica pormenorizadamente el motivo de la modificación del que se deduce el interés general de la misma.

El Plan se desarrolla siguiendo los parámetros ya determinados en el Planeamiento de rango superior y la modificación puntual que se pretende, se atiene a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

De esta forma en las dos primeras etapas, de las cinco que conforman esta nueva programación, se acometerá la urbanización necesaria para que las dos parcelas de realojo, las 64 viviendas de Protección Oficial y el equipamiento escolar constituyan una unidad funcional directamente utilizable, conforme establece el artículo 180.2 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, por contar con la urbanización necesaria para ello, resuelta de manera definitiva en el marco de las infraestructuras necesarias previstas en el desarrollo del Área nº 8, a excepción hecha de lo referido respecto a las parcelas R6-1 y R6-2.

##### 4.1.- Justificación de la necesidad pública y acreditación de la urgencia.

4.1.1 Necesidad.- La alteración del Planeamiento no sólo es una facultad sino una verdadera obligación para la Administración competente, en caso de que las circunstancias concurrentes así lo demanden en aras a la mejor satisfacción de los intereses generales en la ordenación del territorio (TS 26/6/1995 y 5/03/1997).

Con la propuesta de modificación puntual se materializarían distintos objetivos de interés general:

1º.- Una vez constatado que la fase de construcción de algunas parcelas está concluida, que algunos equipamientos ya se han construido y la construcción de algunos se va a iniciar antes que otros usos y, en definitiva, que el tamaño de la actuación permite individualizar diferentes áreas susceptibles de utilización independiente es y será necesario otorgar la correspondiente licencia de primera ocupación de las construcciones que se vayan ejecutando, para posibilitar el uso efectivo de cada parcela conforme a los previstos en el plan parcial. Sin embargo, la licencia de primera ocupación no se puede conceder si no están finalizadas las obras de urbanización en los términos establecidos en el plan parcial lo que impediría su utilización efectiva y que se plasme en la realidad con la mayor celeridad y eficacia posible lo planificado, pues el interés general que determina el planeamiento no se culmina sino con la ejecución material de cada unidad funcional de la urbanización y su destino efectivo mediante la ocupación de cada parcela resultante por el régimen de usos que determina el planeamiento.

Sin embargo, la previsión del plan de etapas del plan parcial se ha manifestado irreal, amén de cuando se redactó y aprobó no se tuvo en cuenta el contenido del artículo 180 del Reglamento de Gestión Urbanística que permite la recepción parcial de las obras de urbanización cuando el área urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable:

"1. La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviere prevista en el plan de ordenación y proyecto de urbanización aplicables se efectuará por la Junta de Compensación en favor de la Administración actuante dentro de un plazo no superior a tres meses, contado desde la recepción definitiva por la Junta.

2. La cesión a que alude el número anterior podrá referirse a una parte del polígono o unidad de actuación aun cuando no se haya completado la urbanización de ese ámbito territorial, siempre que el área ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable y se haya producido respecto de la misma la recepción definitiva por parte de la Junta de Compensación.

3. Las cesiones de obras, instalaciones y dotaciones a que se refiere este artículo serán formalizadas en actas que suscribirán la Administración actuante y la Junta de Compensación".

La previsión del plan de etapas puede entrar en contradicción con el artículo 180 del RGU, lo que podría plantear la posibilidad de aplicar éste sin modificar aquél, por el carácter no normativo del plan de etapas. No obstante, por seguridad jurídica se ha considerado más conveniente modificar el plan de etapas para adaptarlo a la realidad y tamaño de la actuación, además de al propio contenido del artículo 180 del RGU.

JUEVES, 27 DE OCTUBRE DE 2011 - BOC NÚM. 206

2º.- La modificación del plan de etapas permitirá otorgar licencia de primera ocupación para las 64 viviendas de protección oficial ya construidas, una vez completada de forma definitiva la urbanización del área del polígono que permita su conexión y funcionalidad independiente de conformidad con las previsiones del proyecto de urbanización. Así se lograría ofertar una política pública de vivienda protegida en el municipio, garantizando el acceso a vivienda de las familias que no tienen la capacidad económica suficiente para hacerlo en el mercado libre, satisfaciendo las demandas de este sector de población y cumpliendo la aspiración constitucional de acceso a una vivienda digna y adecuada.

3º.- Dar cumplimiento a la obligación de realojar y consiguiente derecho de los antiguos ocupantes a ser realojados en dos viviendas unifamiliares aisladas en el ámbito de la unidad y que debieron ser demolidas por resultar incompatibles con la urbanización. Realajo que se materializará en las parcelas R6-1 y R6-2, posibilitando la obtención de la licencia de primera ocupación y la satisfacción del derecho de forma efectiva.

4º.- Permitirá racionalizar y adaptar las etapas de la ejecución de la urbanización al tamaño y características de la actuación, así como las determinaciones del plan parcial al contenido del Reglamento de Gestión Urbanística.

5º.- Permitirá una urbanización adecuada para la mejor funcionalidad de los equipamientos en uso, y el equipamiento escolar en fase de construcción, así como que se complete vinculada a la obligación de ejecutar las obras de urbanización de cada área en las que se establecen usos lucrativos que constituyen cada unidad funcional directamente utilizable.

4.1.2.- Urgencia.- La modificación el plan de etapas es urgente por lo que no conviene conforme al interés general esperar a un proceso de revisión general de las NNSS, por las siguientes razones:

- Es necesario adjudicar lo antes posible las viviendas sujetas a régimen de de protección oficial.
- Es necesario facilitar el realajo efectivo de los ocupantes de las viviendas demolidas.
- Se trata de una modificación de un contenido del plan parcial que ni tan siquiera tiene carácter normativo.
- Se hace necesario que los equipamientos en uso y los que están ejecutados cuenten con las obras de urbanización adecuadas para su mejor funcionalidad, vinculados a un área susceptible de utilización independiente del resto de las obras de urbanización pero de conformidad con las previsiones del proyecto de urbanización.

#### IV. Relación de documentos que contiene.

##### I.- Memoria informativa y justificativa.

- 1.- Objeto y finalidad de la modificación.
- 2.- Antecedentes y planeamiento vigente.
  - 2.1.- Tramitación de los instrumentos de ordenación y ejecución.
  - 2.2.- Plan de etapas del plan parcial.
  - 2.3.- Estado de la actuación de la urbanización.
- 3.- Régimen jurídico y procedimiento.
  - 3.1.- Naturaleza y procedimiento.
  - 3.2.- Régimen jurídico del plan de etapas. Carácter no normativo.
- 4.- Interés general.
  - 4.1.- Justificación de la necesidad pública y acreditación de la urgencia.
    - 4.1.1.- Necesidad
    - 4.1.2.- Urgencia

##### II.- Alcance de la modificación y efectos sobre el planeamiento vigente.

- 1.- Marco actual del plan de etapas.
- 2.- Modificación propuesta del plan de etapas.

CVE-2011-14025

JUEVES, 27 DE OCTUBRE DE 2011 - BOC NÚM. 206

III.- Documentación gráfica.

- 1.- Vista planta general de urbanización conforme planteamiento inicial del plan parcial.
- 2.- Vista de urbanización conforme a las etapas proyectadas en la propuesta de modificación puntual.

Esta Modificación Puntual nº. 02/2010 del Plan Parcial del Área 8ª entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria. Contra el acuerdo de aprobación, definitivo en vía administrativa, los interesados podrán interponer, en el plazo de dos meses, contados a partir del siguiente al de la publicación de éste anuncio en el B. O. C., recurso contencioso-administrativo ante el órgano competente de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Reocín, 13 de octubre de 2011.

El alcalde,

Miguel García Cayuso.

2011/14025

CVE-2011-14025