AYUNTAMIENTO DE MARINA DE CUDEYO

CVE-2017-3177 *Aprobación definitiva de la Modificación Puntual número 11 del Plan General de Ordenación Urbana. Expediente 25/85.*

En sesión ordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno el día 30 de agosto de 2016, se aprobó definitivamente la Modificación Puntual número 11 del Plan General de Ordenación Urbana de Marina de Cudeyo.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y 84.1 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, se adjuntan dos Anexos al presente edicto, se hace pública la memoria de la modificación y como documento anejo número 2, la relación de documentación gráfica que contiene.

El acto a que se refiere esta notificación pone fin a la vía administrativa, según establece el artículo 52.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, por lo que, con arreglo a la legislación vigente, contra el mismo cabe interponer los siguientes recursos:

Contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Cantabria, con sede en Santander, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación de este acuerdo (artículos 8 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Cualquier otro que estime procedente (artículo 40.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

Marina de Cudeyo, 3 de abril de 2017.
El alcalde,
Severiano Ballesteros Lavín.

CVE-2017-3177

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MARINA DE CUDEYO

RECONOCIMIENTO DE SUELO URBANO

ÍNDICE DE LA MEMORIA:

1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

2.- SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL TERRENO.

3.- CLASIFICACION ACTUAL DE LOS TERRENOS.

4.- CLASIFICACION PROPUESTA.

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

6.- EFECTOS SOBRE EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

7.- CONCLUSIÓN.

CVE-2017-3177

ARTÍCULO 0.- ANTECEDENTES.

La Asociación Reto a la Esperanza es una entidad cuya finalidad fundamental es la rehabilitación de personas drogodependientes para su integración nuevamente en la sociedad en perfectas condiciones físicas y mentales.

A tal efecto la terapia empleada está formada entre otras, por dos actividades fundamentales: por una parte un cierto aislamiento del mundo exterior (menor según se va avanzando en la no dependencia), arropado por sus compañeros y, por otra parte, el tenerlos ocupados en una actividad que les permita además de tener que pensar en lo que están haciendo, el aprendizaje de diversas técnicas que faciliten su incorporación laboral en muy buenas condiciones una vez superada totalmente su fase de dependencia.

Una de las actividades a las que se dedican es la de desguace de automóviles de acuerdo con las más absolutas normas de respeto medioambiental.

Para desarrollar esta labor la Asociación adquirió una nave y unos terrenos en Gajano, estableciendo unas previsiones de trabajo que se han visto ampliamente superadas (en la actualidad ocupa a 70 personas) y que le obligan a contar con una gran campa para el depósito eventual (mientras son llevados para su achatarramiento) de los vehículos una vez extraidos los elementos susceptibles de ser reaprovechados y haber sido totalmente saneados para cumplir las más rígidas exigencias medioambientales.

Este almacenamiento transitorio y la creciente actividad que se está desarrollando les obliga a la ocupación de unas parcelas colindantes (también de su propiedad), pero que cuentan con una clasificación urbanística que las hacen incompatibles con dicha actividad.

ARTÍCULO 1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

El objeto de la presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Marina de Cudeyo es el reconocimiento de las características de suelo urbano de unas parcelas sitas en el pueblo de Gajano como Suelo Urbano.

ARTÍCULO 2.- SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS.

Las parcelas comprendidas en el ámbito de la Modificación Puntual propuestas se encuentran situadas en el pueblo de Gajano, colindando por tres de sus vientos con el Suelo Urbano Industrial existente en la zona norte de la carretera CA-141.

La descripción de las parcelas es:

Nº FINCA	SUPERFICIE AFECTADA	PROPIETARIO
A01900277	1.314	ASOCIACIÓN RETO A LA ESPERANZA
A01900278	2.614	ASOCIACION RETO A LA ESPERANZA
A01900279	269	ASOCIACIÓN RETO A LA ESPERANZA
A01900280	1.158	LLAMA PERAL, MARIA ANGELES
A01900281	746	BEDIA OCEJO, MARIA ANTONIA
A01900282	872	ASOCIACIÓN RETO A LA ESPERANZA
A01900283	1.074	ASOCIACIÓN RETO A LA ESPERANZA
A01900284	484	ASOCIACIÓN RETO A LA ESPERANZA

El uso actual de las parcelas es absolutamente indeterminado ya que no es utilizado ni para labores agropecuarias.

La topografía de la zona es prácticamente horizontal, no presentando, por tanto, ningún relieve de la mínima importancia, lo cual, unido a encontrarse rodeada por tres de sus límites por edificaciones industriales, permite la consolidación de la edificación en la zona sin suponer ninguna alteración de la misma.

ARTÍCULO 3.- CLASIFICACION ACTUAL DE LOS TERRENOS.

Según consta en los planos del vigente Plan General de Ordenación Urbana para el Término Municipal de Marina de Cudeyo, aprobado definitivamente por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria el 4 de mayo de 1987 y publicado en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 27 de julio de 1987, los terrenos comprendidos en la Modificación Puntual propuesta se encuentran clasificados como suelo No Urbanizable, con la categoría de Especial Protección por Medio Rural, P.M.R., cuyas ordenanzas son:

CVE-2017-3177

"**Artículo 5.3.5 SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR MEDIO RURAL P.M.R.**

1.- Podrán autorizarse instalaciones agrícolas o ganaderas al igual que en lo establecido para el suelo urbanizable de régimen común.

2.- Podrán autorizarse viviendas permanentes o ampliación de las existentes en iguales condiciones a las del suelo no urbanizable de régimen común, siempre que la parcela mínima sea superior a 5.000 metros cuadrados.

3.- No podrán autorizarse en este tipo de suelos divisiones, segregaciones o fragmentaciones que vayan contra lo establecido en la legislación agraria.

4.- La posible aplicación del artículo 85.1.2 y 86 de la Ley del Suelo estará limitada a lo establecido en los epígrafes 1 y 2 de este artículo y a las obras previstas por el Plan General como parte del sistema de infraestructuras del Municipio.

5.- Se respetarán los parámetros urbanos contenidos en la tabla relativa a "CONDICIONES ESPECIFICAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE".

6.- Quedan absolutamente prohibidas las casetas, cortijos, tejavanas, accesorios, refugios, almacenes para la guarda de aperos de labranza y otros elementos análogos".

ARTÍCULO 4.- CLASIFICACION PROPUESTA.

La clasificación propuesta para los terrenos descritos en el Artículo 2 de la presente Modificación Puntual es la de Suelo Urbano Industrial Taller (1. T), cuyas determinaciones son:

- Almacenes de exposición y venta.
- Locales de oficina.
- Edificios de oficina.
- Locales de Hostelería.
- Edificios de Hostelería.
- Locales de reunión.
- Gasolineras.
- Talleres 1,2, 3.
- Industrias 1, 2, 3, 4.
- Almacén 1, 2.
- Garajes y servicios 1, 2, 3.
- Estacionamiento 1, 2, 3.
- Colectivo asociativo 3.
- Colectivo otros 3.
- Parques y jardines.
- Recreo y expansión.
- Deportivos 2 (al aire libre).

ARTÍCULO 5.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La Ley de Cantabria 1/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria establece en su artículo 95 los requisitos que ha de tener un terreno para poder ser clasificado como urbano.

Así, en su apartado 1 dice:

"*1. Tendrán la condición de Suelo Urbano:*

a) los terrenos ya transformados que el Plan General incluyó en esta clase de suelo por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica; todo ello, en los términos que reglamentariamente se establezcan, integrado en una malla urbana de características adecuadas para servir a las construcciones y edificaciones que permita el planeamiento.

b) Los terrenos que el Plan General incluya por estar integrados en áreas edificadas, en al menos la mitad de su superficie, siempre que la parte edificada reuna como mínimo tres de los requisitos establecidos en el apartado anterior.

c) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido ya urbanizados de acuerdo con el mismo".

CVE-2017-3177

Los terrenos objeto de la Modificación Puntual están dotados de todos los servicios que exige la Ley para su clasificación como urbanos, ya que, dentro de los mismos están ubicadas una red de electricidad, red de saneamiento y red de abastecimiento, con capacidad suficiente para dar servicio a las edificaciones que puedan ubicarse en dichos terrenos, además de acceso rodado.

Por lo tanto, y así ha sido originada una doctrina jurisprudencial que lo avala, el suelo debe ser clasificado como urbano. Como ejemplo, no exhaustivo, de lo anteriormente dicho, se relacionan a continuación, de forma extractada, una serie de sentencias, tanto del Tribunal Supremo como de Tribunales Superiores de Justicia de diversas Autonomías:

SENTENCIA TS 3ª secc 5ª, S-20/03/2001
"el planificador sólo puede clasificar como suelo urbano aquel que cuente con los servicios urbanísticos legalmente previstos o que se encuentre en áreas consolidadas por la edificación..."

SENTENCIA TS 3ª, secc 5ª, S-17/11/2000
"la naturaleza urbana del suelo exige la concurrencia de los servicios de acceso rodado, suministro de agua y energía eléctrica y evacuación de aguas..."

SENTENCIA TSJ Madrid secc 1ª, S-24/7/2000
"un imperativo legal que únicamente depende del hecho físico de su urbanización básica, quedando fuera de la esfera voluntarista de la Administración que se ha de limitar a constatar la realidad física, para declarar como suelo urbano al que según la Ley reúne los caracteres necesarios para ello..."

SENTENCIA TS 3ª secc 5ª, S-03/05/2000
"la atribución de la categoría del suelo urbano no responde al ejercicio de una potestad discrecional..."

SENTENCIA TSJ Asturias secc 1ª, S-26/01/2000
"Por otra parte, y en relación con la necesidad de que las fincas se encuentren insertas en lo que se denomina "malla urbana", ha de precisarse que si bien es conocida por este Tribunal la doctrina jurisprudencial que se cita, también lo es en el caso que ahora se examina no puede aplicarse la misma al no encontrarse perfectamente definida aquella ni constituir obstáculo insalvable la afirmación de que el límite del suelo urbano ha de quedar fijado en algún lugar dado que siendo ello así, tal hecho no puede implicar que el planificador establezca dicho límite de forma arbitraria y contrariando la realidad física de los terrenos sobre los que ha de ejercer la actividad planificadora".

SENTENCIA TSJ Extremadura, S-24/01/2000
"siendo la categoría del terreno urbano un concepto reglado del que el planificador no tiene discrecionalidad alguna debiendo limitarse a su reconocimiento por ser la norma urbanística la que determina las condiciones de este terreno como ha venido declarando reiteradamente la jurisprudencia".

SENTENCIA TSJ Asturias, S-06/06/2000
"la jurisprudencia del Tribunal Supremo (sentencias de 25 de septiembre de 1991, 14 de abril de 1993, 28 de noviembre de 1994, 7 de marzo de 1995 y 30 de enero de 1997, entre otras muchas) viene reiterando que la clasificación de un terreno como suelo urbano depende del hecho físico de la urbanización o consolidación de la urbanización, de suerte que la Administración queda vinculada por una realidad que ha de reflejar en sus determinaciones clasificatorias, siendo así que la clasificación de un terreno como suelo urbano constituye un imperativo legal que no queda al arbitrio del planificador, sino debe ser definido en función de la realidad de los hechos ..... y que el suelo se encuentra inserto en la malla urbana, es decir, que existe una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua, energía eléctrica y saneamiento de que puedan servirse los terrenos y que éstos, por su situación, no estén completamente desligados del entramado urbanístico existente..."

SENTENCIA TSJ País Vasco, S-07/04/2000
"En relación con el primero de los apartados, esto es, los servicios, hemos de señalar, con la jurisprudencia del Tribunal Supremo, como se ha plasmado entre otras, y por todas, la sentencia de la Sala 3ª, Sección 5ª de 23 de noviembre de 1993, lo siguiente: ".. que como tiene declarado esta Sala, así en sentencias 13 de febrero de 1991 y 16 de febrero de 1993, según el art. 2.1.a) del Real Decreto Ley 16/1981 de 16 de octubre, en relación, con el art. 78 de la Ley del Suelo, los servicios a que se refieren dichos preceptos deben ser la calidad de idoneidad y adecuación indispensables o mínimas para ser consideradas como tal con virtualidad de que el terreno sobre el que concurren sea considerado y deba ser clasificado como urbano. Por su parte la sentencia de 14 de abril de 1993 añade que la clasificación de suelo urbano exige, no simplemente que los terrenos estén dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua y evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica con las características adecuadas para servir la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir, sino también, y sobre ello es ilustrativo el propio art. 21 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y la Exposición de Motivos de la Ley 19/1975 de 2 de mayo, de reforma de la Ley del Suelo, luego refundida en el texto aprobado por el Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril, que tales dotaciones les proporcionen los correspondientes servicios y que el suelo esté insertado en la malla urbana, es decir, que exista una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua y energía eléctrica y de saneamiento de la que puedan servirse los terrenos y que éstos, por su situación, no estén

CVE-2017-3177

completamente desligados del entramado urbanístico ya existente..." Asimismo no debe ignorarse que la Administración no es libre para una actuación reglada y vinculada por la realidad física, estando obligada a declarar como urbano aquel suelo que según la Ley reúne los caracteres necesarios para ello. Al respecto el Tribunal Supremo ha afirmado, con motivo de la impugnación de diversas figuras de planeamiento que estando legalmente impuesta por la realidad física la calificación de suelo urbano según la reiterada doctrina de este Tribunal de las que son ejemplo las sentencias de 23 de marzo de 1982, 8 de marzo de 1983, 19 de julio de 1985 y 22 y 25 de mayo de 1986, y probada cumplidamente en el caso de la realidad física de suelo urbano de los terrenos cuestionados, resulta manifiesta la pertinencia de su clasificación como tal..." (STS 27-7-87). Reiterando esta doctrina también podemos citar la sentencia de fecha 28 de julio de 1988, en la que, además, se afirma que "la definición, con rango legal, de suelo urbano, constituye un límite de la potestad de planeamiento, tanto cuando ésta actúe ex novo como cuando opera por la vía de revisión o modificación". Además, también podemos referirnos a la sentencia de fecha de 14 de diciembre de 1987, en la que se afirma que "... recordar que una reiterada jurisprudencia –sentencias de 26 de enero, 18 y 29 de mayo y 21 de septiembre de 1987-, al aplicar los arts. 78 del Texto Refundido y 21 del Reglamento de Planeamiento y aludiendo incluso a la fuerza normativa de lo fáctico –sentencias de 23 de marzo de 1982, 1ª de julio de 1985, 22 de mayo de 1986-, viene poniendo de relieve que el suelo urbano debe ser definido en función de la realidad de los hechos, lo que determina la atribución de la condición de urbano al suelo litigioso...". Por último, la sentencia de fecha 24 de diciembre de 1990, en la que se señala que "la clasificación de un suelo como urbano constituye un imperativo legal que no queda al arbitrio del planificador que ha de definirlo en función de la realidad de lo hechos. Y ha de advertirse que el art. 78.a) del Texto Refundido utiliza dos criterios –urbanización o consolidación de la edificación- que al articularse con un sistema alternativo determinan la consecuencia de que basta con que resulte aplicable uno solo de ellos para imponer la clasificación urbanística establecida en dicho precepto.. y no habiéndose acreditado la insuficiencia de los servicios existente...". (También abundan en la doctrina general que aquí se refleja las sentencias de 1-3-88, 20-1088, 28-12-88, 17-6-89, 2-7-90, 2911-91, 9-2-94, 6-6-95 y 19-6-95 entre otras).

3º existía servicio de evacuación de aguas residuales o fecales y servicio de evacuación de aguas pluviales;

y 4º disponía de servicio de suministro de energía eléctrica que se concreta en un tendido subterráneo que discurre por el bidegorri, con arquetas de registro cada 40 m aproximadamente y conectado con el tendido aéreo existente al borde los terrenos; cuenta con una red de alumbrado público.

Respecto a la idoneidad de los servicios referidos también se pronuncia de manera expresa el perito cuando afirma que "los viales rodados son suficientes para el tráfico que se generaría con la edificación proyectada o incluso para una mayor densidad edificatoria, la vialidad que circunda los terrenos conecta sin solución de continuidad con la vialidad existente en el municipio de la que forma parte"; respecto al abastecimiento de agua, dice asimismo que "la instalación es suficiente para atender las viviendas previstas incluso más"; añade que "tanto la red de pluviales como la de fecales son suficientes para la superficie prevista y para el número de viviendas previstas y se injertan con las correspondientes redes colindantes"; por último, matiza en cuanto al cuarto de los servicios que "la iluminación actual es suficiente, teniendo en cuenta que no son accesibles al público los terrenos del interior. Los tendidos que atraviesan los terrenos forman parte de la infraestructura general de "Eléctrica E." y dan servicio a otras zonas y están integradas, por tanto, en el sistema general de suministro de energía eléctrica. El alumbrado es continuación y prolongación de otros existentes en las calles adyacentes y mantiene las mismas características que estos".

Dicho lo anterior ha de concluirse que el terreno litigioso dispone de los servicios necesarios para su clasificación como suelo urbano, redundando aun más en tal conclusión la afirmación del perito, efectuada en respuesta a preguntas de la Administración demandada, respecto a su perfecta inserción dentro de la malla urbana enlazando sin solución de continuidad con la vialidad del resto del municipio.

No obstan a lo expuesto las matizaciones contenidas en el dictamen pericial atenientes a que debido al gran tamaño de la pastilla de terreno se habrán de completar los servicios con cierta vialidad interior colectores que se adentren en las parcelas, iluminación interior e instalaciones de suministro de energía eléctrica más completas, pues estas afirmaciones que la Diputación entresaca del informe del técnico e invoca en su escrito de conclusiones para sustentar la correcta clasificación del suelo de autos en las Normas Subsidiarias, resultan inoperantes, habida cuenta que vienen referidas a lo que podríamos denominar infraestructura interior o complementaria, cuya falta no condiciona la naturaleza urbana del suelo, pues ésta habrá de predicarse de aquellos terrenos que gocen de infraestructuras externas, o en palabras del Alto Tribunal de urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua y energía eléctrica y de saneamiento de la que puedan servirse los terrenos y que éstos, por su situación, no estén completamente desligados del entramado urbanístico ya existente...", sin que, por ello, quepa otorgar relevancia a estos efectos al hecho de que sean precisas obras complementarias de urbanización, a las que, sin duda, se refiere el perito con sus anteriores afirmaciones, este y no otro sentido debe darse a las mismas a la vista del resto de las consideraciones plasmadas en su informe, anteriormente transcritas, es oportuno traer a colación la sentencia del Tribunal Supremo, de 26 de mayo de 1997, en la que se deja constancia de la diferencia apuntada "... mientras que la urbanización que eventualmente han de costear los propietarios de suelo urbano, a que

CVE-2017-3177

se refieren los artículos 83.1 y 83.3.2 es una urbanización que pudiéramos llamar interna del propio suelo, que puede ser realizada y costeada directamente por el propietario, la urbanización necesaria en el suelo urbanizable es externa al propio suelo, al que desde el exterior, hay que dotar de accesos, suministros y evacuaciones, lo cual representa un coste para la Comunidad que es justo que sea equitativamente compensado por el propietario".

Igualmente baladí resulta la circunstancia de que el actual destino de la finca sea el de huertas o el que los servicios urbanísticos de que gozan las parcelas se realizaran para una mejor comunicación del núcleo urbano con el polideportivo y no como una opción tendente a urbanizar las áreas objeto del presente procedimiento por cuanto, como se expuso en el fundamento precedente, la naturaleza urbana de los terrenos es una situación de hecho que se impone al autor del Planeamiento, bastando para atribuir tal clasificación que la finca en cuestión, como aquí ocurre, cuente con los servicios a que se refiere el artículo 78 del T.R.L.S. en el modo en que ha matizado la Jurisprudencia. Por tanto, en la medida en que las Normas Subsidiarias objeto de recurso desconocen la realidad fáctica descrita, han de ser anuladas en dicho extremo.

SENTENCIA TS 4ª de 31/11/2006

"este concepto jurídico indeterminado de inserción en la malla urbana no exige que el suelo en cuestión esté incluido en dicha malla, hasta el punto de estar todo él rodeado por ello; ni exige, por tanto, que todo su perímetro esté rodeado por vías urbanas... Pero sí son transcendentes a la hora de aplicar aquél concepto las circunstancias que puedan ser indicativas de cual sea el límite real que ha llegado de modo ordenado el proceso urbanizador que transforma el suelo dándole el aspecto, la imagen, que es propia de los asentamientos urbanos...".

Artículo 6.- EFECTOS SOBRE EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Dada la pequeña magnitud de la actuación y las características del terreno sobre el que se asienta, aquélla no supone, en absoluto, una modificación sustancial del planeamiento vigente que, en esta zona supone una clara excepción al carácter general del entorno, quizá motivada por la aparente falta de accesos de las parcelas afectadas, cuestión que queda perfectamente resuelta al pasar a ser propiedad de la Asociación Reto a La Esperanza. Además las edificaciones posibles se integrarían dentro del grupo de las existentes, no creando nuevos impactos que pudieran ir en deterioro de las condiciones medioambientales de la zona.

Artículo 7.- CONCLUSIÓN.

Consideramos que con la presente Memoria y los Planos que la acompañan se encuentra suficientemente justificado el cumplimiento de las condiciones impuestas en el artículo 95.1 de la Ley de Cantabria 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, por lo que damos por concluida aquélla.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

ÍNDICE DE PLANOS:

1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

2.- PARCELARIO.

3.- CLASIFICACIÓN EN EL P.G.O.U. DE 1.987.

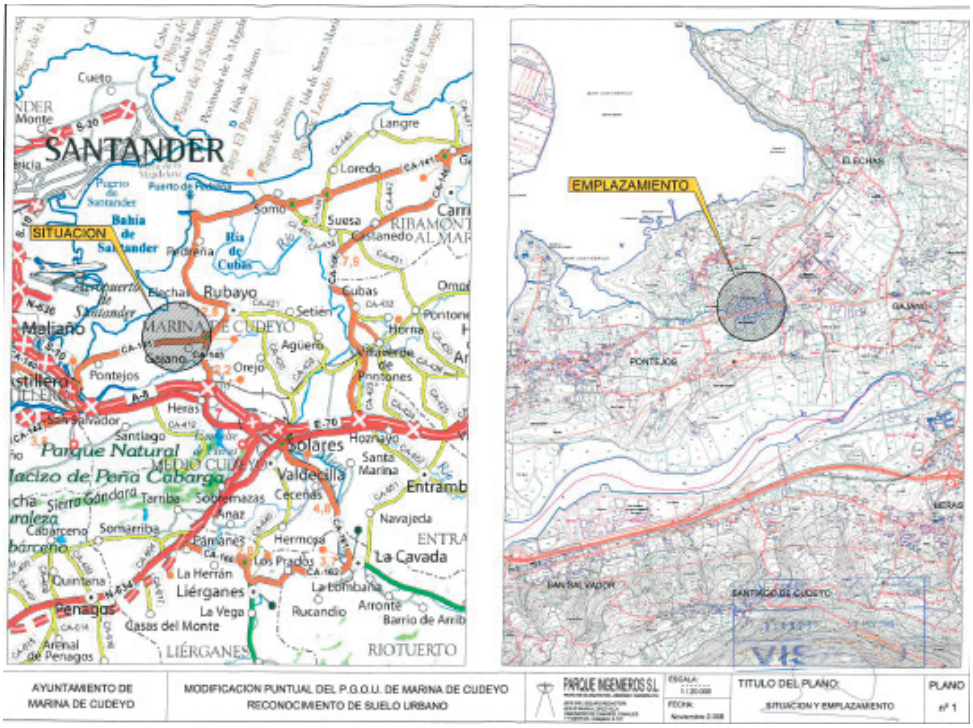
4.- SITUACIÓN SEGÚN EL POL.

5.- SITUACIÓN EN LA REVISIÓN DEL P.G.O.U. EN EL DOCUMENTO PARA LA APROBACION INICIAL.

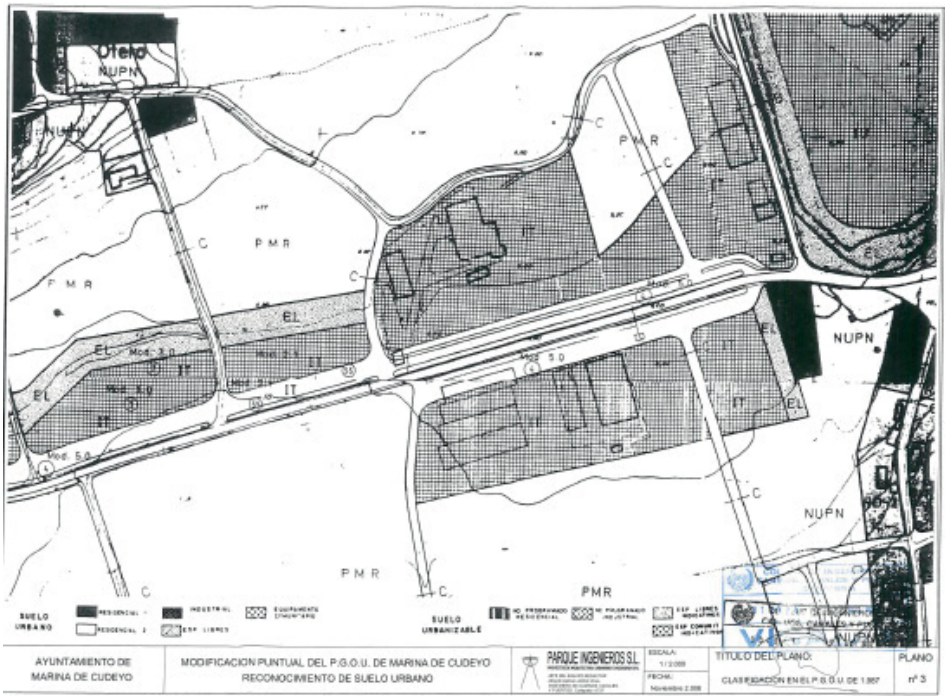
6.- REDES DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

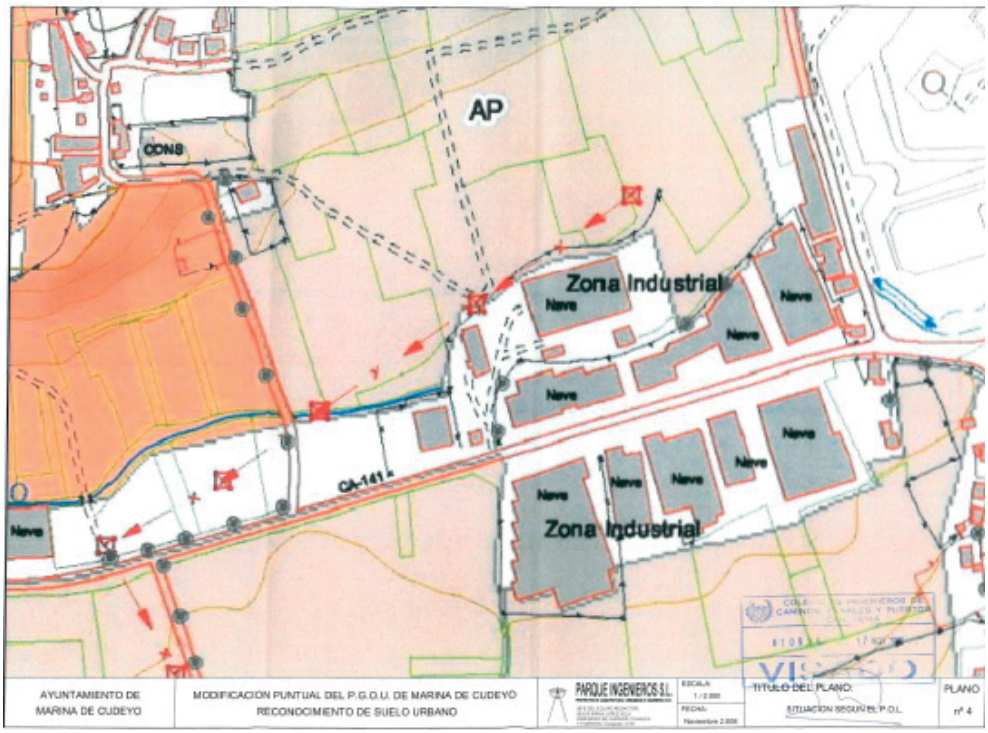
7.- CLASIFICACIÓN SEGÚN MODIFICACIÓN PROPUESTA.

CVE-2017-3177

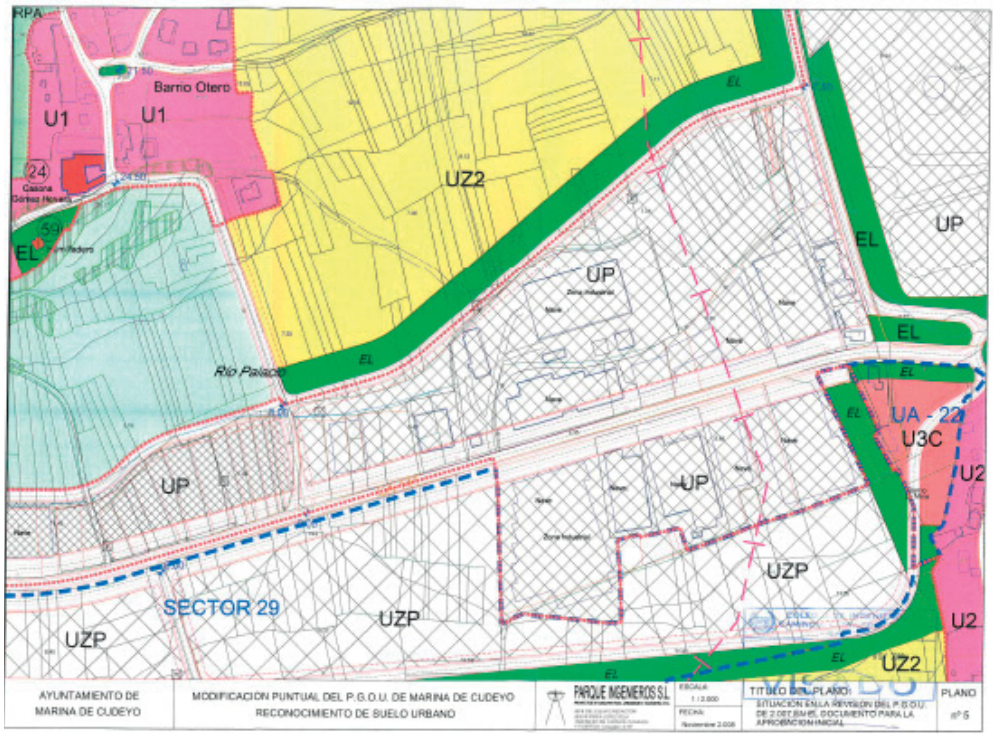


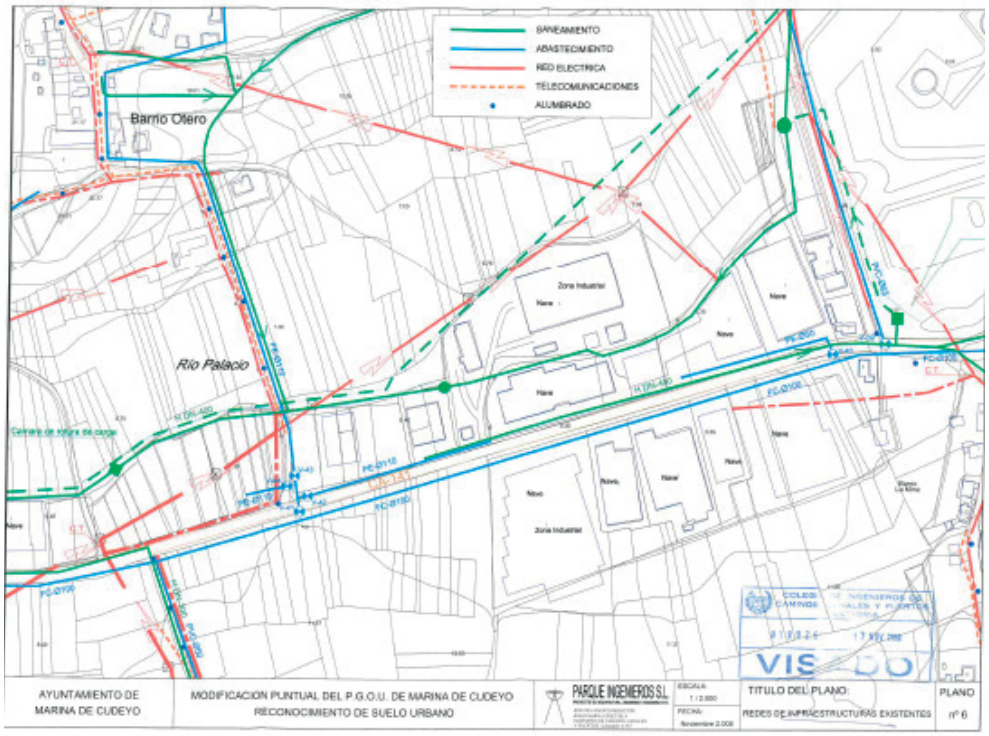
CVE-2017-3177



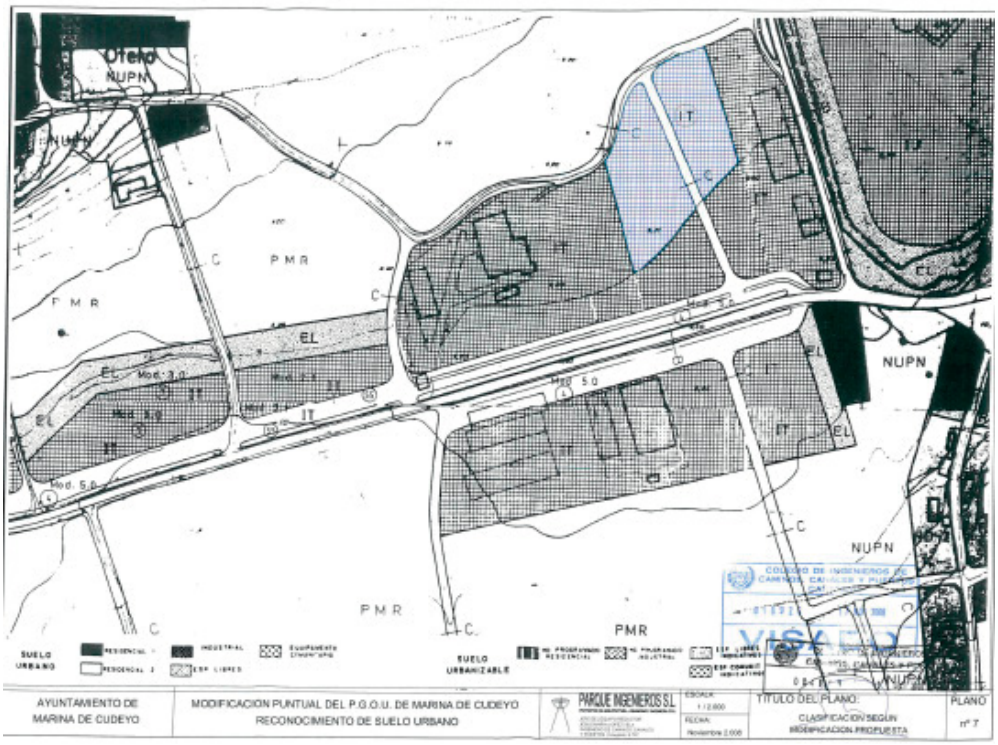


CVE-2017-3177





CVE-2017-3177



2017/3177

CVE-2017-3177