



Roj: STSJ ICAN 2429/2002  
Id Cendoj: 38038330012002101007  
Órgano: Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso  
Sede: Santa Cruz de Tenerife  
Sección: 1  
Nº de Recurso: 51/2000  
Nº de Resolución: 861/2002  
Procedimiento: CONTENCIOSO  
Ponente: ANTONIO GIRALDA BRITO  
Tipo de Resolución: Sentencia

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS.  
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO.  
SANTA CRUZ DE TENERIFE.

**SENTENCIA Nº 861.**

RECURSO Nº 51/00.

ILMOS.SRES.

PRESIDENTE:

D. **Antonio Giralda Brito.**

MAGISTRADOS:

D. Angel Acevedo y Campos.

D. Luis Miguel Blanco Domínguez

=====

En Santa Cruz de Tenerife, a trece de Septiembre de dos mil dos.

VISTO por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de esta Capital, integrada por los Sres. Magistrados antes expresados, el presente recurso nº 51/00, tramitado por el procedimiento ordinario, que regula la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, seguido a instancia de la demandante DOÑA Concepción , representada por el Procurador Don Miguel Rodríguez Berriel y defendida por el Letrado Doña Concepción , siendo Administración demandada CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, representada y defendida por el Letrado de los Servicios Jurídicos de la Comunidad; como codemandado AYUNTAMIENTO DE TAZACORTE, representado por la Procuradora Doña Carmen Blanca Orive Rodríguez y defendido por el Letrado J.J. Rodríguez Martínez, versando sobre Ordenación urbanística del Puerto de Tazacorte, de cuantía indeterminada, siendo Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado DON **Antonio Giralda Brito**, ha dictado, EN NOMBRE DE S.M. EL REY, la presente **sentencia** con base en los siguientes

**ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO.- La COTMAC por Acuerdo de 5 de Octubre de 1999 aprobó definitivamente la ordenación del Suelo Urbano del Puerto de Tazacorte Prevista en las Normas Subsidiarias de dicho municipio.

SEGUNDO.- Por la representación de la parte demandante, antes mencionada, se interpuso recurso contencioso-administrativo, formalizando demanda con la súplica de que se dicte **sentencia**, por la que declare nulo el acuerdo recurrido.

TERCERO.- La Administración demandada contestó a la demanda oponiéndose a ella e interesando una **sentencia**, en la que desestime el recurso por ser el acto recurrido plenamente ajustado a derecho, y con imposición a la recurrente de las costas procesales.

CUARTO.- La parte codemandada contestó a la demanda y suplicó una **sentencia**, por la que desestime íntegramente el recurso, por el acto impugnado conforme a Derecho, con imposición de las costas procesales a la parte recurrente.

QUINTO.- Practicada la prueba propuesta, se acordó en sustitución de la vista el trámite de conclusiones que fue evacuado por las partes.

SEXTO.- Señalado día y hora para la votación y fallo, tuvo lugar la reunión del Tribunal en el designado al efecto.

SÉPTIMO.- Aparecen observadas las formalidades de tramitación.

Vistos los preceptos legales citados por las partes y los que son de general aplicación.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se interpone el presente recurso contra el Acuerdo de la COTMAC de 5 de Octubre de 1999 por el que se aprobó definitivamente la ordenación del Suelo Urbano del Puerto de Tazacorte (Isla de La Palma) prevista en las Normas Subsidiarias de dicho municipio. En concreto las U.A. 2-3, 2-4 y 2-5 que debieron ser modificadas por la Corporación a la vista del informe de la COTMAC, para reducir su ámbito a las áreas consolidadas por la edificación en las dos terceras partes de su superficie.

La pretensión sustancial de la parte actora la constituye la nulidad del acuerdo impugnado ya que las U.A. 2-3, 2-4 y 2-5 no son viables dado que el suelo sobre el que recaen no tiene la consideración de urbano. Las administraciones recurridas, se ponen al entender que el terreno discutido es urbano al tener consolidado 2/3 de la edificación.

SEGUNDO.- En orden a una adecuada resolución de la presente litis se hace necesario una breve exposición de los antecedentes históricos de la presente litis. La CUMAC por acuerdo de 21 de Enero de 1999 aprobó definitivamente y de modo parcial las Normas Subsidiarias del municipio de Tazacorte, excepto los ámbitos afectados por las unidades de actuación, 2-3, 2-4, 2-5 que quedaron en suspenso para constatar debidamente la condición de urbanos de los terrenos. La CUMAC el día 16 de Marzo de 1999 acordó aprobar las citadas NN.SS. considerando que los terrenos de las U.A. eran y tenían la condición de urbanos. Sin embargo no se produjo la aprobación definitiva ya que para ello era necesario que la Corporación redujera el ámbito de las unidades de actuación a las áreas consolidadas por la edificación en las dos terceras partes de su superficie. Finalmente y en sesión celebrada el 5 de Octubre de 1999, al haberse producido la rectificación solicitada, la COTMAC aprobó definitivamente la Ordenación Urbana del Puerto de Tazacorte en lo referido a las unidades de actuación. Lo que se impugna por la recurrente.

TERCERO.- A la vista de los antecedentes referidos, el acto que se está recurriendo es el de 5 de Octubre de 1999 que supone la aprobación definitiva de la Ordenación Urbana del Puerto de Tazacorte en lo referente a las U.A. ya vistas y que se había sometido para esa aprobación a una reducción de la extensión de las unidades a fin de que sólo abarcaran las áreas consolidadas por la edificación. La consecuencia es por lo tanto que la revisión jurisdiccional del acto, sólo pueda recaer sobre lo que es esencialmente el mismo, sin poderla extender a otras cuestiones o supuestos planteados ya que ellos a su vez son objeto de los demás recursos contenciosos que se encuentran en tramitación ante esta Sala. Por el contrario si debe encajar dentro de su ámbito la procedencia de la aprobación definitiva de esas unidades de actuación; o lo que es lo mismo si son viables al recaer sobre suelo urbano y debiendo para ello partir de la naturaleza y esencia de lo que supone tal unidad de actuación y que viene dada en la Ley de Ordenación Territorial de 13 de Mayo de 1999 que en su anexo referido a conceptos fundamentales, establece para las unidades de actuación, que suponen superficie del suelo delimitado que opera como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisa para la ejecución integral del planeamiento de ordenación.

CUARTO.- La parte recurrente como motivo sustancial de impugnación sostiene la imposibilidad de ejecutar una U.A. en los terrenos litigiosos por no tener la consideración de urbanos. Es por ello que para la adecuada resolución de tal cuestión conviene partir de que esta clase de suelo -urbano- en su clasificación no queda a la discrecionalidad de la administración ya que se trata de una actividad reglada donde sólo se pueden incluir los terrenos que reúnan los requisitos de urbanización o consolidación que establece el artículo 78 a) de la Ley del Suelo del 76, el artículo 21 del Reglamento de Planeamiento y la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias. De tal modo que para ser conceptuado como urbano debe contar con servicios urbanísticos o que se encuentre en áreas consolidadas por la edificación. El artículo 78 especifica esos servicios, en acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministros de energía eléctrica. También tendrán esta consideración de urbanos cuando está comprendido en áreas consolidadas por la edificación o al menos

en dos terceras partes de su superficie, no siendo tales requisitos de carácter cumulativos sino alternativo, bastando uno sólo de ellos, servicios urbanísticos o áreas consolidadas de edificación para merecer la clasificación de urbanos. Y en el mismo sentido el resto de la normativa aplicable. Este suelo a su vez puede revertir modalidades como son las de suelo urbanizable y no urbanizable y en el urbanizable el programado o apto para urbanizar y el que no lo es.

QUINTO.- En el presente caso, se hace necesario analizar la normativa urbanística antecedente del municipio de Tazacorte para determinar como conceptúa al suelo sobre el que recaen las unidades de actuación. Estas todas están incardinadas en el Polígono 6. Y al respecto la propia Dirección General de Urbanismo en informe emitido con fecha 5 de Junio de 1996 establece que el Plan Especial del Puerto de Tazacorte que fue aprobado definitivamente el 25 de Septiembre de 1973 nunca fue ejecutado lo que trajo como consecuencia la no adquisición de suelo urbano. Pero es que además de lo expuesto, las NN.SS vigentes es decir de 1987 clasificaron el suelo como apto para urbanizar. En el mismo sentido obran otros informes, como el de los arquitectos de la entonces CUMAC de 26 de Enero de 1999 y sobre todo el que da, la letrada de los Servicios Jurídicos del Gobierno de Canarias de fecha 26 de Febrero de 1999, a petición de la propia CUMAC. De este informe es necesario destacar los siguientes extremos: que el suelo del Puerto de Tazacorte fue clasificado como suelo apto para urbanizar y . . . no consta que se haya tramitado o aprobado instrumento de planeamiento alguno para el desarrollo de este suelo. . . Añade que el suelo debe estar insertado en la malla urbana, y no se encuentre aislado, cosa que según este informe pasa en el presente caso dado que sólo cuestan constan como conexión con una vía. Concluyendo que el suelo objeto del litigio no se puede clasificar como urbano.

SEXTO.- Las administraciones recurridas admiten que los terrenos de las U.A. carecen de los servicios e infraestructuras urbanísticas, ello se desprende así, no sólo por los informes vistos, sino por propia resolución dictada. En efecto en sesión de la Comisión de Urbanismo de 16 de Marzo de 1999 se estableció que las U.A. 2-3, 2-4, 2-5 reunían los servicios urbanísticos legalmente exigibles. Sin embargo en la sesión de 29 de Abril de 1999 se acordó suprimir la frase de acreditación de los servicios urbanísticos. Y por último en sus contestaciones a la demanda las administraciones sólo se apoyan en la consolidación de las edificaciones en dos terceras partes de la superficie para mantener la clasificación de urbanos. Por lo que al ser ello así, el análisis jurisdiccional sólo deberá recaer acerca de si se da en las unidades de actuación tal requisito exigido en el artículo 78 de la Ley del Suelo de 1976, en el artículo 21-b) del Reglamento de Planeamiento que al referirse a las dos terceras partes determina que lo serán de los espacios aptos para la edificación según la ordenación. Y en este mismo sentido el artículo 50 a) 2) de la Ley Canaria de Ordenación del Territorio.

SÉPTIMO.- Respecto a la consolidación aludida, el informe de los Servicios Jurídicos abordados con anterioridad al referirse a este punto, establece que. . . el único núcleo existente constituyen apenas cinco edificaciones en estado de abandono. . . y con apoyo en única vía de carretera. Dentro ya de autos, obra el informe del perito judicial, que sustancialmente sostiene que las edificaciones existentes no representan los dos tercios de la superficie de la U.A., o lo que es lo mismo no existe la consolidación. Y así en un primer informe procede a determinar unidad por unidad, la superficie total, la superficie ocupada y la representación en metros cuadrados de lo que pueden suponer en materia de consolidación. Y así ni la U.A. 2-3, ni la 2-5, llegan a esos 2/3; y en cuanto a la 2-4 se trata de una sola edificación, una antigua nave que si ocupa 2/3 pero se encuentra fuera de ordenación. Igualmente informa que esas U.A. están aisladas y sólo unidas por una vía. En un segundo informe y ampliando el primero llega a la conclusión que ninguna de las cinco edificaciones cumple con el retranqueo que determinan las NNSS.

OCTAVO.- Las administraciones recurridas sostienen que las edificaciones existentes cumplen con el requisito de consolidación de 2/3 de la superficie. Y para ello parten de unas medidas y unas superficies que a su juicio son las correctas y que además permiten que se cumpla el citado requisito de edificación. Pero es lo cierto que incluso llegando por este Tribunal a realizar los cálculos aritméticos, tanto tomando como base las superficies del Perito Judicial, como las de la administración, ninguna representa ni llega a los 2/3. Siempre sobre la base no impugnada por las administraciones que las únicas edificaciones existentes son las que sostiene la recurrente y son confirmadas por los informes jurídicos de la administración y perito judicial.

Igualmente sostienen las recurridas que lo determinado en la Ley del Suelo del 76, Reglamento de Planeamiento y Ley de Ordenación Canaria se remiten al planeamiento aplicable. Y es que precisamente esas NNSS determinan que no se respetan los retranqueos y en definitiva se encuentran fuera de ordenación.

NOVENO.- En definitiva y a la vista de lo que antecede es evidente que como establece entre otras la **sentencia** del Tribunal Supremo de 22 de Junio de 1999 teniendo a la vista la legislación aplicable: . . .el planificador sólo puede clasificar como suelo urbano aquél que cuente con los servicios urbanísticos

legalmente previstos o que se encuentren en áreas consolidadas por la edificación, pero no otro tipo de suelo sobre el que pueda existir la voluntad de urbanizarlo, pues ese suelo habrá de ser clasificado como urbanizable, y una vez en efecto urbanizado adquirirá automáticamente la naturaleza de urbano. La misma resolución añade finalmente. . . los terrenos deben ser clasificados por el planificador como urbanizables y que sólo el proceso de urbanización se conviertan . . . en urbanos. . . Porque los proyectos de urbanización no tienen por finalidad urbanizar el suelo, que ya lo está, sino llevar a ejecución. . . activaciones distintas de las de urbanizar en sentido estricto . En el presente caso, han quedado acreditado los terrenos sobre los que recaen las U.A. 2-3, 2-4, 2-5 se encuentran comprendidos en el Polígono 6. Que en tales U.A. no existen los servicios urbanísticos exigidos legalmente y que el requisito de clasificación como urbano que sostienen las administraciones; consolidadas de edificación en 2/3 de la superficie, no se da. Y ello como hemos dicho por no representar ese porcentaje las cinco edificaciones existentes; que computadas tanto en cuanto al total de la superficie del polígono, como de las tres unidades de actuación, de cada una de ellas en particular, no llegan a los 2/3 aludidos- Añadiéndose que no se encuentran dentro de una malla urbanística y que además las referidas edificaciones están fuera de ordenación según las NNSS de Tazacorte.

Motivos todos ellos que deben de conducir a la estimación del presente recurso. Teniendo en cuenta que los otros motivos que alude la recurrente quedan o bien subsanados en lo expuesto o bien no se han acreditado de modo suficiente como es la desviación de poder argumentada. Quedando para ser debatidas en otras jurisdicciones las imputaciones que hace la citada recurrente.

DÉCIMO.- En cuanto a las costas habrá que estar a lo dispuesto en el artículo 139 de la Ley Jurisdiccional.

## FALLAMOS

Que con estimación del presente recurso debemos anular el acto recurrido por ser contrario a derecho. Sin costas.

Así, por esta nuestra **Sentencia**, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.