

**ILMO. SR. DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

M.I.R.

A los efectos procedentes, adjunto remito Sentencia, de fecha 03.11.17, de la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Segunda, de Las Palmas de Gran Canaria, dictado en el Procedimiento Ordinario nº **126/15**, sobre el Plan General de Ordenación de Teguiise, por la que se estima el recurso interpuesto por **DÑA. MARÍA JOSEFA DE LEÓN CABRERA**.

Contra esta sentencia no cabe recurso ordinario alguno.

Tampoco cabe recurso extraordinario, ya que las cuestiones de hecho o valoración de prueba no tienen acceso al recurso de casación.

Santa Cruz de Tenerife a 13 de diciembre de 2017

LA LETRADA

Elena Zárate Altamirano

Dirección Sede de Tenerife  
Avda. de Anaga, nº 5  
38071 Santa Cruz de Tenerife

Dirección Sede de Las Palmas  
C/ Málaga, nº 2, Torre 3, Pl-6ª  
35071 Las Palmas de Gran Canaria

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

ELENA ZARATE ALTAMIRANO - LETRADO-COORDINADOR

Fecha: 13/12/2017 - 16:09:52

Este documento ha sido registrado electrónicamente:

ENTRADA - N. General: 0 / 2017 - N. Registro: PTSS / 31506 / 2017  
REGISTRO INTERNO - N. Registro: PTSS / 10975 / 2017 - Fecha: 15/12/2017 14:20:17  
REGISTRO INTERNO - N. Registro: PGSG / 18726 / 2017 - Fecha: 14/12/2017 08:49:28

Fecha: 15/12/2017 - 14:20:17  
Fecha: 15/12/2017 - 14:20:17  
Fecha: 14/12/2017 - 08:49:28

En la dirección [https://sede.gobcan.es/sede/verifica\\_doc](https://sede.gobcan.es/sede/verifica_doc) puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente:

0HL4sHF6zMI9zp5kr1FrHNcu7SOu4JtG



El presente documento ha sido descargado el 18/12/2017 - 07:27:41



TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA. SALA DE LO  
CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN  
SEGUNDA  
Plaza de San Agustín 6  
Las Palmas de Gran Canaria  
Teléfono: 928 30 64 60  
Fax.: 928 30 64 62  
Email: s2contadm.lpa@justiciaencanarias.org

Procedimiento: Procedimiento ordinario  
Nº Procedimiento: 0000126/2015  
NIG: 3501633320150000254  
Materia: Urbanismos y Ordenación del  
Territorio  
Resolución: Sentencia 000398/2017

Intervención:

Demandante

Demandado

Perito

Interviniente:

MARÍA JOSEFA DE LEÓN CABRERA  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y  
TRANSPORTES

JAVIER PÉREZ FERNÁNDEZ-FIGARES

Procurador:

JUANA AGUSTINA GARCIA SANTANA

## SENTENCIA

Presidente

D./D<sup>a</sup>. CÉSAR JOSÉ GARCÍA OTERO

Magistrados

D./D<sup>a</sup>. EMMA GALCERÁN SOLSONA

D./D<sup>a</sup>. FRANCISCO JAVIER VARONA GÓMEZ-ACEDO (Ponente)

En Las Palmas de Gran Canaria, a 3 de noviembre de 2017.

Visto por esta Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso-Administrativo. Sección Segunda con sede en Las Palmas, integrada por los Sres. Magistrados, anotados al margen, el recurso Contencioso-Administrativo número 0000126/2015, interpuesto por D. /D<sup>ña</sup>. MARÍA JOSEFA DE LEÓN CABRERA, representado el Procurador de los Tribunales D. /D<sup>ña</sup>. JUANA AGUSTINA GARCIA SANTANA y dirigido por la Abogada D. /D<sup>ña</sup>. Julia Calero Bermúdez, contra D. /D<sup>ña</sup>. CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES, habiendo comparecido, en su representación y defensa el letrado del SERV. JURÍDICO CAC LP, versando sobre Urbanismo y Ordenación del Territorio. Siendo Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D. /D<sup>ña</sup>. FRANCISCO JAVIER VARONA GÓMEZ-ACEDO, se ha dictado, la presente sentencia con base en los siguientes

### I ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Es objeto de recurso el acuerdo adoptado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 29 de julio de 2014, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación de Teguiise.





**SEGUNDO.-** La representación de la demandante interpuso recurso contencioso-administrativo contra dicho acto, formalizando demanda con la súplica de que se dicte sentencia por la que se declare la nulidad del Plan impugnado, en el particular que se dirá.

**TERCERO.-** La Administración demandada contestó a la demanda, oponiéndose a ella e interesando una sentencia desestimatoria del recurso interpuesto.

**CUARTO.-** Se recibió el proceso a prueba, practicándose la admitida y formulando las partes conclusiones escritas, por lo que concluido el procedimiento, se señaló día para votación y fallo del presente recurso.

Se han observado las prescripciones legales que regulan la tramitación del recurso, cuya cuantía se fijó como indeterminada.

Es ponente el Ilmo. Sr. Don Javier Varona Gómez-Acedo, que expresa el parecer de la Sala.

## II FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-**La pretensión que se ejercita en el presente recurso se limita a la solicitud de nulidad de las determinaciones del PGOS de Tegui se en relación con una determinada parcela que según la demandante debe ser clasificada como suelo urbano consolidado.

La Administración demandada solicita la desestimación del recurso.

Se trata de un suelo situado en Mozaga, dentro del TM de Tegui se. La descripción de las Escrituras registradas en el Registro de Tegui se, de fecha 8 de agosto de 2012, con cabida de 581,00 m2 y cuyos linderos son:

Norte: Francisco Cabrera Valdivia, hoy Carmen Rosa Cabrera Corujo con referencia catastral: 35024A012005720000 (1).

Sur: Francisco Cabrera Valdivia, hoy en línea quebrada, con Carolina Rodríguez Cabrera con referencia catastral: 5611007FT3151S0001YI (2) y Esther Gloria Cabrera Corujo con referencia catastral 5611009FT3151S0001GI (2)

Este: Camino, hoy Calle Orchilla.

Oeste: Herederos de Domingo Lorenzo, hoy los Herederos de Ginés Álvarez Hernández, con referencia catastral 5611009FT3151S0001AI (2) y dentro de la misma posee una casa de siete habitaciones, un almacén y un garaje, que suman una superficie construida de 189,00 m2.

La propia descripción indica que entre la casa y el garaje existe un camino privado, incluido por tanto en la superficie de terreno descrita anteriormente.

En el Plan General impugnado se clasifica una parte como Suelo Rústico 106,00 m2 desde el límite norte del antiguo camino hasta el tramo convexo del lindero norte de la parcela, crea un viario público un tramo de 158,27 m2 de suelo y el resto sigue como suelo urbano.





Dicho lo anterior la pretensión que se ejercita es que se anule la clasificación que contiene el Plan se declare que debe ser urbano consolidado en su integridad.

**SEGUNDO.**-Como es sabido el artículo 50 del TR 1/2000 define el Suelo urbano, como aquel en que:

a) Los terrenos que, por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, el planeamiento general incluya en esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por concurrir en él alguna de las condiciones siguientes:

1) Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.

2) Estar ya consolidados por la edificación por ocupar la misma al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que con el planeamiento general se establezca.

b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones.

Y por su parte, el artículo 51., recoge la categoría de "Suelo urbano consolidado, integrado por aquellos terrenos que, además de los servicios previstos en el apartado a).1 del artículo anterior, cuenten con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, en los términos precisados por las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico y el Plan General".

Es doctrina reiterada que en la clasificación de un suelo como urbano la Administración no efectúa una potestad discrecional, sino reglada, pues ha de definirlo en función de la realidad de los hechos, de manera que, en base a la situación fáctica que ofrece la realidad en el momento de planificar, debe asignar el carácter de urbanos a todos aquellos terrenos en que concurren de hecho las circunstancias determinadas en la normativa urbanística.

Se basa por tanto en la "fuerza normativa de lo fáctico", de tal manera que el planificador no puede clasificar como urbano el suelo que carezca de esos servicios urbanísticos, debiendo clasificarlo como tal en el caso de que los tenga. Pero siempre y cuando dichos servicios resulten de dimensiones adecuadas para los usos previstos en el planeamiento y la parcela en cuestión se integre dentro de la "malla urbana" de la ciudad". Se trata así de evitar el crecimiento del suelo urbano por la sola circunstancia de su proximidad al que ya lo es, pero con exoneración a los propietarios de las cargas que impone el proceso de transformación de los suelos urbanizables.

Pues bien la pretensión que se ejercita por la demandante viene basada en un informe pericial de D. Javier Perez Fernandez-Figares Arquitecto Técnico, sobre la base de tres premisas esenciales.

A) Las anteriores Normas Subsidiarias Municipales clasificaba el suelo como urbano calificado como VEM-3 en la totalidad de la finca.





Afirma haber estudiado el texto y la planimetría del Plan General y “no se ha encontrado justificación urbanística que haya justificado esta desclasificación del suelo como urbano, del tipo consolidado y categoría E-100, sino todo lo contrario. El detalle de la información de la Memoria Justificativa y de los planos de ordenación inciden en clasificar los terrenos como urbanos en aquellos casos, como el presente, en que las parcelas se hallan consolidadas por la edificación en un porcentaje muy alto.

Esas porciones de suelo, sin separación real con el resto de finca registral y catastral están en las mismas condiciones que el resto del terreno, a saber: poseen los mismos servicios urbanísticos, como acceso rodado, suministros de agua, potable, electricidad, además de aceras y pavimentación de viales, tal y como sucede en todo el pueblo de Mozaga, y en suelo del entorno que sí está clasificado como Suelo Urbano E-100.”

B) En segundo lugar examina el Equipamiento de suministros públicos existentes a lo largo de la totalidad de la actual Calle Orchilla:

“Así se ha podido determinar la existencia de las siguientes dotaciones urbanísticas, de la Calle Orchilla, que además se ratificarán con las fotos correspondientes, incrustadas a partir de la ventana de información:

- Farolas de alumbrado público con interruptor solar independiente.
- Telefonía por cable soportado con postes de madera a lo largo de la calle.
- Acometida de electricidad para uso residencial y arquetones de distribución de la empresa suministradora.
- Centro de Transformación existente junto al cruce de las Calles Sancocho con Orchilla.
- Acometidas de agua potable en cada una de las edificaciones existentes a lo largo de la calle.
- Calle asfaltada en su totalidad, con aceras en el frontis de los números 1 y 3 de la propietaria y ausencia de tal acera en aquellas parcelas que aún no se han desarrollado o su construcción fue muy anterior.

C) En relación con la consolidación por edificación, luego de delimitar una unidad de aproximadamente una hectárea en que se incluye la parcela, significa el siguiente resultado:

“22 uds. Construcciones (viviendas en su mayoría) edificadas con una antigüedad aparente de más de 5 años en la cuadrícula señalada.

9 uds. De parcelas o sub-parcelas no construidas o edificadas.

Porcentaje de edificación en el entorno que estudiamos: 73,33% por lo tanto mayor de las 2/3 partes (66,66%) del ámbito a edificar que establecen las normas jurídicas consolidadas.”

Aun cuando en el documento que se acompaña y transcribe con la contestación de la demanda se niega alguna de las conclusiones reseñadas, entendemos plenamente acreditadas las condiciones que sustentan la pretensión de que la parcela debatida reúne las condiciones para ser necesariamente clasificadas como suelo urbano.

-En relación con la anterior delimitación del núcleo urbano, tanto en el informe pericial como en su anexo, queda claramente perfilado en contra de lo expuesto por la Administración demandada que en la Normas Subsidiarias anteriores toda la parcela se comprendía como suelo urbano.





-No se niega la existencia de los servicios urbanísticos recogidos en el informe pericial de parte que hemos transcrito.

- Y sobre todo la conclusión del informe pericial, es incontestable en cuanto a la consolidación por la edificación. En la contestación a la demanda, se opone que la unidad que se debe tomar para constatar la consolidación no debe ser la que toma el dictamen pericial sino el Plano de información del PGOU impugnado. Ello constituye una tautología por cuanto no puede sostenerse que el suelo no es consolidado porque así lo dice el Plan impugnado.

Pero sobre todo, porque sea cual sea la unidad o área para calcular la consolidación, no se sostiene que su límite, entre dos edificaciones, en lugar de ser recta, se quiebre dejando un suelo a modo de isleta. Dicho en términos superficiales, resulta absurdo excluir de área a considerar, 106 m2 que forman parte de una superficie de 581 m2 que tiene la parcela creando un límite que no obedece a ningún criterio.

El recurso debe ser estimado

**TERCERO.-** En cuanto a las costas, tras la modificación operada por la Ley 37/2.011 el Artículo 139.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa dispone que en primera o única instancia, el órgano jurisdiccional, al dictar sentencia o al resolver por auto los recursos o incidentes que ante el mismo se promovieren, impondrá las costas a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que aprecie y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho. En los supuestos de estimación o desestimación parcial de las pretensiones, cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad, salvo que el órgano jurisdiccional, razonándolo debidamente, las imponga a una de ellas por haber sostenido su acción o interpuesto el recurso con mala fe o temeridad.

Ello determina la imposición legal de las costas causadas a la parte demandada, si bien, la Sala, haciendo uso de la facultad que otorga el punto 3º del citado precepto legal y teniendo en cuenta las circunstancias que caracterizan este recurso, señala en 2.000 euros la cifra máxima que, por todos los conceptos, podrá ser repercutida.

Por ello, vistos los artículos citados y demás de general aplicación, por la autoridad que nos confiere la Constitución decidimos

### III FALLO

Que debemos estimar y estimamos el recurso Contencioso-Administrativo interpuesto por la representación procesal de D.<sup>a</sup> JOSEFA DE LEON CABRERA frente al Plan General de Ordenación de Teguipe que anulamos en el particular del terreno de su propiedad antes





identificado, que deberá ser clasificado como urbano consolidado, con la normativa ya aplicada, con imposición de costas de este recurso.

Así, por esta nuestra sentencia, testimonio de la cual será remitida en su momento a la oficina de origen, junto con el expediente, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.-

Llévese el original al libro de sentencias.

**Notifíquese esta sentencia a las partes haciéndoles saber que,** de conformidad con lo dispuesto en los artículos 86 y ss de la Ley reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, la presente sentencia podrá ser recurrida en casación, bien ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo si el recurso pretende fundarse en infracción de normas de Derecho estatal o de la Unión Europea que sea relevante y determinante del fallo impugnado, siempre que hubieran sido invocadas oportunamente en el proceso o consideradas por la Sala sentenciadora, bien ante la Sección Especial de la Sala de lo Contencioso-administrativo de este Tribunal Superior de Justicia siempre que el recurso se fundare en infracción de normas emanadas de la Comunidad Autónoma.

En uno y otro caso siempre que la parte considere que el asunto presenta interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia, en cuyo caso el recurso se preparará por escrito ante esta Sala en el plazo de treinta días, contados desde el siguiente al de la notificación de la Sentencia, debiendo el escrito de preparación cumplir, en cuanto a su contenido, los requisitos del artículo 89.2 de la LJCA, cuyo incumplimiento determinará que no se tenga por preparado, con traslado, caso de entenderse bien preparado, al Tribunal de casación a quien corresponderá apreciar si, efectivamente, el asunto presenta interés casacional objetivo.

**PUBLICACIÓN.**-Leída y publicada ha sido la Sentencia anterior en el día de su fecha por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente don Javier Varona Gómez-Acedo en audiencia pública de lo que yo, el Secretario de la Sala, certifico.

