

VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36

## AYUNTAMIENTO DE CAMARGO

**CVE-2020-1262** *Aprobación definitiva de la Modificación Puntual 1/2018 (Área de Cros) del Plan General de Ordenación Urbana. Expediente LIC/1101/2017.*

Se pone en conocimiento que el Pleno Corporativo en la sesión celebrada el día 30 de enero de 2020, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente la Modificación Puntual nº 1/2018 (ÁREA DE CROS) del Plan General de Ordenación Urbana de Camargo, por lo que de acuerdo en lo establecido en los artículos 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, y 84 de la Ley de Cantabria 2/2001, se procede a la publicación íntegra en el BOC de la citada modificación.

Camargo, 7 de febrero de 2020.

La alcaldesa,

Esther Bolado Somavilla.

VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36

**TEXTO REFUNDIDO III MODIFICACIÓN PUNTUAL  
Nº 1/2018 DEL P.G.O.U DE CAMARGO Y  
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.**



**PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE CAMARGO**

CVE-2020-1262

## **ÍNDICE**

### **O. Antecedentes.**

#### **A ) DOCUMENTO INICIAL. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.**

#### **B ) PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL**

- 1. Régimen normativo de aplicación.**
- 2. Justificación de la modificación propuesta. Necesidad y conveniencia.**
- 3. Contenido concreto de la modificación.**
- 4. Efectos sobre el planeamiento.**
- 5. Exigencias normativas provenientes de informes sectoriales y CROTU.**

#### **C) PLANOS**

- 1. Situación**
- 2. Emplazamiento**
- 3. Área afectada por la Modificación**
- 3. Clasificación y calificación**
- 4. Alineaciones**
- 5. Plano informe Aviación Civil.**
- 6. Afecciones Ley 22/1988, 28 de julio, de Costas.**

### **0. Antecedentes.**

El 21 de diciembre de 2007, el Ayuntamiento de Camargo, en Pleno, aprobó definitivamente la Modificación Puntual nº 4 del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Camargo (BOC nº22 de 31 de enero de 2008).

La citada Modificación se gestó por la necesidad de regular la situación fáctica creada por el desarrollo y ejecución del PGOU de 1996 en la antigua zona industrial de la Factoría Cros, al Este de las vías del Ferrocarril, que quedaba “huérfana” y desprovista de todo soporte tras la anulación definitiva en marzo de 2002 del citado PGOU.

Así, los terrenos incluidos en el ámbito de la Modificación nº 4, que se habían consolidado como un área residencial, con la vuelta a la vigencia del Plan General del año 1987, se encontraban clasificados como suelo urbano productivo y suelo urbanizable programado (P.P-1). Esto hacía necesaria su reclasificación y recalificación, según el caso, compadeciéndose de su situación fáctica real y de la demanda social, que discrepaba con las previsiones del planificador de 1987.

El contenido concreto de la citada Modificación era:

“ *Cambiar la calificación o clasificación de las superficies siguientes:*

- ***SUPERFICIE-1:***

*Una extensión de 13,61 Ha. que suponen la mayor parte de la superficie de la Modificación, clasificados por el Plan General vigente como suelo urbano productivo grado 4 nivel de uso b, cambia su calificación y pasa a suelo urbano de uso residencial con las calificaciones reflejadas en el Plano nº 5 de “Propuesta de clasificación”.*

- ***SUPERFICIE-2:***

*Una extensión de 2,83 Ha. de terrenos clasificados por el Plan General vigente como suelo urbanizable programado P.P.-1, cambia*

VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36

*su clasificación y pasa a suelo urbano de uso residencial con las calificaciones reflejadas en el Plano nº 5 de “Propuesta de clasificación”.*”

Pues bien, la citada Modificación Puntual que , como hemos dicho, resultó aprobada definitivamente 2007 bajo el auspicio de la doctrina de la fuerza normativa de lo fáctico, incorporaba al planeamiento municipal la situación real de un área industrial transformada en residencial y dotacional, al amparo del Plan de 1996.

Dicha zona estaba constituida por la Unidad de Ejecución I.3.1 del suelo urbano del PGOU de Camargo según el derogado Plan General y el PP1 del mismo.

El proceso de desarrollo de la unidad había sido culminado y contaba con proyecto de compensación aprobado, las cesiones al Ayuntamiento efectuadas, las obras de urbanización ejecutadas y recibidas y parte de la edificación consolidada.

Igualmente el suelo urbanizable programado ( P.P.-1) habría sido desarrollado en ejecución del correspondiente Plan Parcial contando con acceso rodado y distintos servicios e infraestructuras.

Mediante la Modificación Puntual se asumía la situación creada y se ordenaba incluyendo una ficha para todos los terrenos incluidos en el ámbito, del siguiente contenido:

*FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DE CROS*

<b>Zona:</b> Cros <b>Unidad de Ejecución:</b> Cros
<b>GESTIÓN</b>
<b>Sistema:</b> Gestionado <b>Iniciativa:</b> Privada <b>Programa:</b> Primer Cuatrienio
<b>Instrumentos:</b> Proyectos de Urbanización y Compensación ya realizados
<b>ORDENACIÓN</b>
Superficie bruta: 164.484 m <sup>2</sup>
Edificabilidad total: 169.959 m <sup>2</sup>
Edificabilidad Sub-Unidad de Ejecución nº 1: 126.032 m <sup>2</sup>

VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36

<i>Edificabilidad Sub-Unidad de Ejecución nº 2: 43.927 m2</i>
<b>Ordenanza de aplicación:</b>
<i>Sub-Unidad de Ejecución nº 1:</i>
<i>- Ordenanza nº 1: Edificación según alineación de vial, con el detalle de ordenación que se acompaña.</i>
<i>Uso característico: Residencial</i>
<i>Usos compatibles: según la Ordenanza</i>
<i>Condiciones de la parcela: según la Ordenanza</i>
<i>Ocupación de la parcela según la Ordenanza</i>
<i>Altura de la edificación: B + 8 (B + 7 + Ático); El ático será retranqueado, no ocupará más del 60% de la ocupación máxima y no computa su superficie a los efectos del consumo de la edificabilidad</i>
<i>Sub-Unidad de Ejecución nº 2:</i>
<i>- Ordenanza nº 1: para la edificación residencial colectiva, en las mismas condiciones</i>
<i>- Ordenanza nº 4: para la edificación residencial unifamiliar, grado 1</i>
<i>- Ordenanza nº 6: para la resto de las edificaciones, con altura libre</i>
<i>Uso característico: Equipamiento privado:</i>
<i>Centro socio-asistencial</i>
<i>Centro deportivo y de rehabilitación</i>
<i>Centro de actividades:</i>
<i>- Área docente (instituto de la vejez, universidad de la experiencia y aulas de 3ª edad)</i>
<i>- Área representativa (sede del patronato europeo del mayor)</i>
<i>- Área interdisciplinar (biblioteca, salón de actos y medios de comunicación)</i>
<i>Usos compatibles:</i>
<i>(ocupación de suelo 25% de la sub-unidad)</i>
<i>Viviendas asistidas de régimen especial de alquiler</i>
<i>Edificaciones unifamiliares de alquiler</i>
<b>Cesiones:</b>
<i>Sub-Unidad de Ejecución nº 1: Cesión para equipamiento: 10.066 m2</i>
<i>Cesión para viario: 22.000 m2 (incluyendo el existente)</i>
<i>Cesión para espacios libres: 25.345 m2</i>
<i>Sub-Unidad de Ejecución nº 2: La parcela es neta y afecta a los usos previstos</i>
<i>Detalle de la Ordenación: La propuesta contiene detalle de la ordenación para la actuación directa, que podrá</i>
<i>modificarse mediante Estudio de Detalle de acuerdo con la legislación vigente.</i>

VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36

Como se desprende del contenido de la ficha, los instrumentos de gestión y ejecución, esto es, proyecto de compensación y proyecto de urbanización ya tramitados y ejecutados, quedaban asumidos.

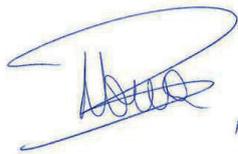
Como hemos reiterado la Modificación Puntual trataba de adecuar el planeamiento a la situación real de los terrenos objeto de la misma.

Transcurridos casi diez años desde la entrada en vigor de la Modificación se han detectado ciertas discrepancias o desajustes de menor entidad, pero que precisan de su correcta aclaración y regulación para dotar el ámbito de la seguridad jurídica necesaria.

Dichas discrepancias y/o carencias guardan relación con una contradicción hallada en el uso público o privado dado a parte de la superficie de espacios libres y con la necesidad de homogeneizar la regulación de los cuerpos salientes de fachada en las plantas piso que tras la aplicación del plan del 96, su anulación y la vuelta a la vida del planeamiento del 87 han quedado en diferentes situaciones que se adaptan o no al vigente plan y que la modificación olvidó recoger.

Y precisamente el objeto de esta Modificación son las citadas correcciones, recurriendo al procedimiento de la Modificación ex art 83 de la LOTRUSC.

D<sup>a</sup>. Norma Pardo Pérez  
(Abogado)



María J. Sánchez Cayón  
(Arquitecto)



VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36

**A) DOCUMENTO INICIAL. EVALUACIÓN  
AMBIENTAL ESTRATÉGICA.**

CVE-2020-1262

## MEMORIA

La tramitación de la presente modificación tiene por objeto rectificar y completar algunos aspectos que fueron obviados en la Tramitación de la Modificación Puntual 4 del PGOU de Camargo que regula el área conocida como Cros, en Maliaño.

No siendo previsible mayor número de modificaciones del planeamiento que pudieran implicar por su entidad un fraccionamiento en la evaluación ambiental .

El Art 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental Estratégica regula el procedimiento simplificado para la evaluación ambiental de planes y programas, del siguiente modo:

*1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:*

*a) Los objetivos de la planificación.*

*b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*

*c) El desarrollo previsible del plan o programa.*

VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36

*d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.*

*e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.*

*f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*

*g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.*

*h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*

*i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.*

*j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.*

**2.** Si el órgano sustantivo comprobara que la solicitud de inicio no incluye los documentos señalados en el apartado anterior, requerirá al promotor para que, en un plazo de diez días hábiles, los aporte, con los efectos previstos en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Asimismo, el órgano sustantivo comprobará que la documentación presentada de conformidad con la legislación sectorial cumple los requisitos en ella exigidos.

VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36

**3.** *Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, el órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.*

**4.** *En el plazo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, el órgano ambiental podrá resolver su inadmisión por algunas de las siguientes razones:*

**a)** *Si estimara de modo inequívoco que el plan o programa es manifiestamente inviable por razones ambientales.*

**b)** *Si estimara que el documento ambiental estratégico no reúne condiciones de calidad suficientes.*

*Con carácter previo a la adopción de la resolución por la que se acuerde la inadmisión, el órgano ambiental dará audiencia al promotor, informando de ello al órgano sustantivo, por un plazo de diez días que suspende el previsto para declarar la inadmisión.*

*La resolución de inadmisión justificará las razones por las que se aprecia, y frente a la misma podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial en su caso.*

De conformidad a lo preceptuado en el artículo transcrito se procede a la justificación de los extremos requeridos.

#### **a) Objetivos de la planificación.**

La presente Modificación surge con la finalidad de rectificar y completar la regulación realizada por la Modificación Puntual nº 4 del PGOU de Camargo.

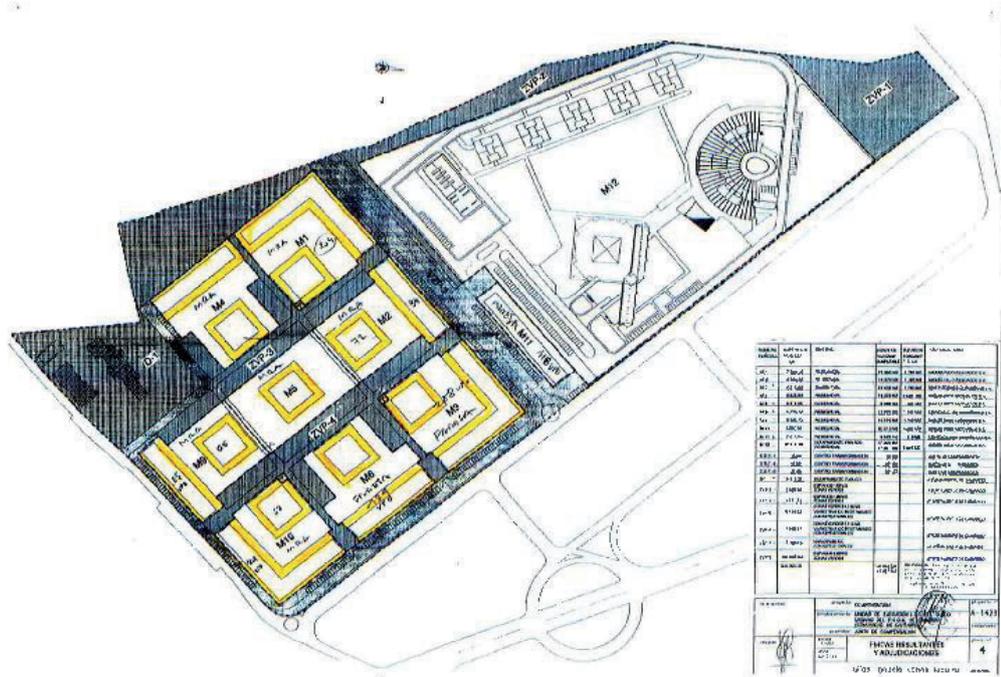
Como ya adelantamos en el apartado de antecedentes del documento, tras la anulación del PGOU de 1996, el Ayuntamiento de Camargo se encontró con la necesidad de regular la situación del área de Cros que se había consolidado como una gran área residencial y cuya calificación en el PGOU de 1987 no recogía. Con dicha finalidad se tramita la Modificación Puntual nº 4.

Transcurridos casi 10 años desde su aprobación (21 de diciembre de 2007) se ha detectado la existencia de una contradicción y/o error en el contenido de la Modificación que es necesario rectificar y, además, se ha hecho patente la conveniencia de regular los cuerpos salientes de fachada cuya situación no se recogía en la Modificación Puntual nº 4.

La Modificación Puntual nº 4 por un lado, fijaba para su ámbito una ficha que recogía la regulación aplicable al mismo asumiendo como instrumentos de desarrollo y gestión, los proyectos de urbanización y compensación ya realizados en ejecución del PGOU de 1996, incorporando, así, su contenido.

El proyecto de compensación del ámbito imponía una servidumbre de uso público a los espacios libres privados dejando a salvo, entre otros elementos, una franja de terreno aneja a las edificaciones- según plano que insertamos a continuación-, dicha franja de terreno, dio lugar a la delimitación de zonas ajardinadas cerradas, de uso privado en las plantas bajas de las edificaciones.

Sin embargo y, a pesar de constar en el proyecto de compensación y ser una realidad física, la modificación Puntual asume el proyecto de compensación pero obvia la existencia de estos espacios y los incorpora al cómputo de superficie de espacios libres de uso público.



**En color espacios libres de uso privado.**

Y es que, como quiera que el reconocimiento de la situación fáctica del área residencial de Cros, suponía la reclasificación y recalificación de los terrenos y un incremento de edificabilidad residencial, se hacía necesario justificar la paralela y proporcional previsión de equipamientos y espacios libres, en términos del art 40 y 83.4 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

En dicha justificación se computa una superficie de espacios libres de 49.618,70m<sup>2</sup>, que ya físicamente existían, si bien se puntualizaba en letra pequeña:

*En el cómputo de la superficie de espacios libres se ha deducido de la superficie de espacios libres de la Unidad de Ejecución 1.3.1 la superficie de espacios libres afectada por el POL. Asimismo no se computan los espacios libres procedentes de la*

VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36

*Modificación Puntual 1/2006. **Sí se incluyen en el cómputo la superficie de espacios libres de la Sub-Unidad de Ejecución n° 1 que si bien son de titularidad privada en la realidad están abiertos al público cumpliendo plenamente la funcionalidad de un espacio libre de uso público. ( subrayado y negrita no originales)***

El Texto de la modificación justificaba que :

*“La Ley 2/2001 en su artículo 40.1 define un estándar de superficie de espacios libres públicos de veinte metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de superficie construida, lo que aplicado al incremento de la edificabilidad residencial según el artículo 83.4, arroja un mínimo de 30.568,40 metros cuadrados de espacios libres de uso público que deberá cumplirse.”*

*Dado que el total de superficie de espacios libres públicos y de equipamientos de la unidad de ejecución de Cros asciende a 49.618,70 metros cuadrados y 46.089,20 metros cuadrados respectivamente frente a los 30.568,40 metros cuadrados de superficie mínima de espacios libres y los 19.858,44 metros cuadrados de superficie mínima de equipamientos exigidos por la Ley 2/2001, se cumplen ampliamente las exigencias establecidas.”*

La modificación puntual entra en contradicción en este extremo, ya que, por un lado, asume el proyecto de compensación con sus determinaciones y dice regular la realidad existente y, por otro lado, obvia ambos extremos incluyendo la franja de terreno de uso privativo como parte de la superficie de espacios libres de uso público,

Siendo esto así, y dado que dicha superficie no es necesaria para dar cumplimiento a los estándares exigidos por la LOTRUSC, se procede a rectificar la superficie de espacios libres de uso público.

Diferenciándose así:

SITUACIÓN RESULTANTE TRAS LA MODIFICACIÓN PUNTUAL  
(ver plano n° 3 de “Propuesta de Clasificación”)

Superficie construida de vivienda:	
Superficie edificable computable	152.842 m2

VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36

Superficie edificable total (incl. Planta ático)	165.487 m <sup>2</sup>
Superficie total construida (incluida vivienda con planta ático y equipamiento público y privado)	186.406 m <sup>2</sup>
Superficie equipamiento (1)	46.089,20m <sup>2</sup>
<u>Superficie espacios libres (2)</u>	49.618,70 m <sup>2</sup>
Superficie de espacios libres de uso público:	35.495,70 m <sup>2</sup>
Superficie de espacios libres de uso privado:	14.123 m <sup>2</sup>

(1) Se ha detraído de la superficie de equipamientos de la Unidad de Ejecución 1.3.1 la superficie de equipamientos afectada por el POL, así como la superficie de equipamientos y servicios públicos público-administrativo que pase a parques y jardines públicos áreas ajardinadas tal y como queda recogido en la Modificación Puntual 1/2006.

(2) En el cómputo de la superficie de espacios libres se ha detraído de la superficie de espacios libres de la Unidad de Ejecución 1.3.1 la superficie de espacios libres afectada por el POL. Asimismo no se computan los espacios libres procedentes de la Modificación Puntual 1/2006. Si se incluyen en el cómputo de espacios libres de la Sub-Unidad de Ejecución nº 1 una parte de espacios libres de titularidad privada que están abiertos al público cumpliendo plenamente la funcionalidad de un espacio libre de uso público, según plano 3 , propuesta de clasificación y calificación.

Por otra parte, se ha detectado la existencia, en el ámbito de la Unidad de Cros, de una situación variopinta en el tratamiento dado a los cuerpos volados, dada cuenta la aplicación de sucesivos planeamientos e interpretación de los mismos, encontrándose el Ayuntamiento con la necesidad de proceder a un tratamiento homogéneo que recoja la realidad preexistente y unifique el tratamiento actual.

La ficha de la Unidad para la SUBUNIDAD 1 se remite a la ordenanza de alineación a vial del Plan General y a la ordenación adjunta por referencia al plano de calificación de la modificación.

En dicha documentación, la ordenación queda configurada grafiando las alineaciones exteriores sobre las cuales se debe apoyar la edificación a tenor de lo dispuesto en la Ordenanza nº1 de ordenación a vial que se aplica a la Sub Unidad.

Pues bien, el plan del 96 regulaba en el art VIII.2.11, los cuerpos salientes de fachada de un modo sensiblemente diferente a como lo hace el PGOU del 87, en su art VIII.2.12. que no contempla, por

ejemplo, cuerpos volados cerrados sobre la alineación exterior.

Los edificios que hoy se erigen en el ámbito de la modificación fueron construidos bajo el auspicio de la normativa del 96, por lo que algunos de ellos no encuentran completo encaje en las determinaciones impuestas por el PGOU del 87. La Modificación Puntual nº 4 permite la modificación de la ordenación mediante Estudio de Detalle, instrumento útil a la hora de regular estas determinaciones, sin embargo los mismos no fueron redactados en la mayor parte de los casos- salvo en las manzanas m2 y m4 cuyas determinaciones se reflejan-, por esa razón, por medio del presente documento se trata de dar una regulación detallada que dote de seguridad jurídica e todo el ámbito de la subunidad para lo existente y para la nueva construcción.

En realidad, el mero reconocimiento de la franja de terreno de espacios libres de uso privado provoca, por definición(2), un cambio en la consideración de las alineaciones, ya que la alineación exterior quedará fijada en la línea que separa los espacios libres de uso privado de los públicos, fijándose como alineación interior aquella sobre la cual deberá apoyarse la fachada en planta baja, lo que directamente incide sobre la regularización de los cuerpos volados, restringidos en la normativa sobre la alineación exterior no sobre la interior.

Una vez fijada la alineación exterior e interior, y para no desnaturalizar el espíritu de esta modificación cuya finalidad es reflejar la realidad existente, se fija una alineación máxima en planta piso más allá de la cual no será admisible cuerpo saliente alguno, si admitiéndose entrantes. Así, la alineación máxima vendrá definida como aquella alineación más allá de la cual no será admisible saliente alguno.

De este modo, básicamente mediante la fijación de alineaciones, se corrigen las carencias y discrepancias encontradas en el ámbito.

---

(2) *El Plan general Vigente define y regula las alineaciones como sigue:*

VIII.1.8. Alineaciones

1. Alineaciones oficiales son las líneas que se fijan - como tales en los planos de alineaciones, o en los - Planes Parciales o en los Estudios de Detalle que se redacten, y que separan:
  - a) Los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público con los adscritos a otros usos, -- con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación - exterior.
  - b) Las superficies edificables de las libres dentro de una misma parcela. Corresponde a la alineación interior.
2. Alineaciones actuales son las existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos. Coinciden con el lindero --- frontal.

**b) Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.**

Limitado es el alcance de esta Modificación que, como ya hemos adelantado, tiene únicamente por objeto:

1. La rectificación de la contradicción encontrada en la memoria de la M.P. nº4 cuando se da la consideración de público a parte de los espacios libres que sin embargo son de uso privado, según el proyecto de compensación asumido y la realidad física.

2. La regulación de los cuerpos salientes de fachada, fijándose las alineaciones.

El ámbito de aplicación se corresponde con la Sub Unidad nº 1 dentro de la Unidad de Cros en Maliaño.

Únicamente tiene por objeto el reconocimiento de la situación fáctica actual creada en desarrollo del Planeamiento anulado de 1996.

**c) Desarrollo previsible del plan o programa.**

La tramitación y aprobación de esta Modificación puntual no va mucho más allá que el reconocimiento de la situación fáctica actual. El grado de consolidación de las edificaciones existentes en las parcelas objeto de la Modificación no hace previsible que en desarrollo de la misma llegara a ejecutarse más actuación que la construcción de las edificaciones correspondientes a una de las dos edificaciones de la

VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36

manzana M4 y a la única de la M5 y que son las únicas que restan por alzarse.

Sin embargo, esta modificación en el proceso edificatorio tendrá mínima incidencia, simplemente detallando las alineaciones y creando un marco más concreto y acorde con el resto del ámbito y la aclaración de la definición de los espacios libres de parcela de uso privado y público. Permitiendo así un desarrollo más seguro desde el punto de vista jurídico que en el momento actual donde han quedado algunas determinaciones sin regular correctamente.

**d) Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.**

Nos encontramos ya con un medio transformado y edificado, en su mayor parte.

El área de Cros era conocida por la implantación industrial “la Factoría de Cros” de ahí su denominación, tras la entrada en vigor del PGOU de 1996 el carácter industrial primigenio se transformó en residencial y en desarrollo del citado planeamiento se erigieron más de un millar de viviendas y varios importantes equipamientos consolidándose como una gran área residencial intensiva, con bloques en altura. Y zonas libres de edificación entre bloques.

VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36



Esa situación se consolidó con la ejecución del Planeamiento de 1996 y tras su anulación, su configuración quedó asumida por el vigente planeamiento como consecuencia de la tramitación de la Modificación Puntual n°4 del PGOU.

Actualmente tan solo quedan pendientes de edificación dos solares, uno con un bloque ejecutado y el otro con licencia concedida.

**e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.**

Carece de efectos ambientales el desarrollo de la modificación porque, como bien, venimos reiterando el único objeto de la misma es reconocer la situación actual. Los efectos previsibles serán los propios del desarrollo de los usos implantados, que no se alteran con la modificación.

Nótese que no se dota a los espacios libres privados de un nuevo uso urbanístico sino que se reconoce su carácter privativo. En cuanto a la fijación de alineaciones carece igualmente de efectos.

**f) Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.**

No constan efectos sobre planes sectoriales o territoriales.

**g) Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.**

Dado que se trata de:

a) una rectificación de una contradicción encontrada en las determinaciones de la Modificación por cuanto, por una parte la misma asume el contenido del proyecto de compensación, el cual fija una franja de espacios libres de uso privado y sin embargo por otra los computa como de uso público, sin ser necesaria la superficie para el cumplimiento de los estándares determinados por la LOTRUSC,

b) y de completar las alineaciones establecidas de conformidad a su situación real existente.

Y que afecta únicamente a la Sub unidad 1 de la Unidad de Cros.

Entendemos que el carácter meramente administrativo de la modificación que, como hemos advertido, carece de afecciones sobre el medio y la escasa entidad de la misma y su ámbito determinan la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica.

Así lo determina el art 6.2 de la Ley 21/13 de Evaluación Ambiental:

*2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:*

***a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.***

***b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.***

***c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para***

VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36

*la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.*

**h) Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.**

Entendemos que, dado el contenido de la modificación, sólo podemos valorar como posible alternativa, la que llamaríamos 0, consistente en no tramitar la modificación y que, comportaría situar algunos de los edificios en situación de fuera de ordenación por un mero error administrativo. Siendo la alternativa 1 la elegida, esto es, tramitar la modificación, el efecto sobre el medio muy limitado, corrige las carencias y/o contradicciones del documento de la modificación Puntual nº 4 dotando el ámbito de la debida seguridad jurídica, sin que esta modificación suponga una mayor intervención sobre el suelo y su morfología dado que tan sólo implicaría el reconocimiento de la realidad fáctica actual creada como consecuencia del desarrollo del anterior planeamiento.

**i) Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.**

No es previsible que el contenido de la modificación per se, implique efectos sobre el medio ni sobre el cambio climático, el ámbito está prácticamente ejecutado, a falta de ejecutar dos edificaciones en sendos solares y sin que, a la vista del estado de las edificaciones actuales sea previsible una modificación esencial en el ámbito.

Sin embargo, a la hora de ejecutar las nuevas edificaciones habrá de respetarse la normativa sectorial en las fases de movimiento de tierras y edificación, con el máximo respeto a la normativa de aplicación en materia de residuos

Si bien en cuanto a la posible implantación de actividades en las edificaciones habrá de seguirse los trámites legales de comprobación ambiental, en caso de resultar de aplicación.

**j) Descripción de las medidas previstas para el seguimiento**

#### **ambiental del plan.**

La Modificación Puntual en sí no provoca alteraciones sustanciales respecto al Plan que modifica tras la Modificación Puntual nº 4. Si bien, en cualquier caso, en el supuesto de implantación de nuevas actividades o ejecución de obras en el ámbito, los proyectos técnicos, de conformidad a la legislación vigente y las indicaciones del PGOU, deberán estar suscritos por técnico competente y determinar las medidas concretas para mitigar o corregir cualquier efecto que de las obras o actividades pudiera desprenderse sobre el medio.

#### **Identificación de aspectos ambientales**

Los promotores de las obras de ejecución de las actuaciones incluidas en el ámbito de aplicación de este apartado se les podrá exigir, con carácter previo a la obtención de la Autorización del inicio de la Obra, un documento en el que identifiquen los diferentes condicionantes aplicables a la fase de obras, los requisitos legales aplicables y las medidas adoptadas para eliminar, reducir o compensar los impactos ambientales generados en fase de obras. Como mínimo, se documentarán los siguientes aspectos:

#### **Contaminación atmosférica y acústica.**

- Actividades productoras de polvo y medidas aplicadas para su eliminación.
- Vehículos y maquinaria empleada, especificando el sistema de mantenimiento y las inspecciones técnicas a las que están sometidos.
- Presencia de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, especificando los medios de depuración y el sistema de control, vigilancia e inspección.
- Presencia de máquinas sometidas a la normativa de ruidos, justificando su conformidad con dicha normativa.
- Medidas adoptadas para limitar la potencia sonora en las fachadas.

**Medio hídrico.**

- Necesidad de desviar o alterar cauces, detraer agua o realizar vertidos sistemáticos, aportando en su caso la correspondiente autorización administrativa.
- Medidas adoptadas para evitar el aterramiento de cauces.
- Sistema empleado para la limpieza de hormigoneras y canaletas.
- Medidas adoptadas para prevenir la contaminación del agua y el suelo por vertidos accidentales.

**Residuos**

- Tipos de residuos generados y estimación de cantidades para los inertes.
- Sistema de separación, almacenamiento, transporte y gestión de los distintos residuos generados.
- Medidas de prevención y corrección de derrames o fugas en las zonas de almacenamiento de residuos peligrosos.

**Sustancias peligrosas**

- Naturaleza y estimación de cantidades de sustancias peligrosas empleadas, aportando las hojas de seguridad de todas ellas.
- Sistema de almacenamiento, manejo y prevención y corrección de fugas para estas sustancias.
- Presencia de instalaciones o vehículos sometidos a la normativa de almacenamiento de productos químicos, instalaciones petrolíferas o transporte de mercancías peligrosas.

**Protección de los suelos y la vegetación**

- Definición del área afectada por la obra, especificando la ubicación de las instalaciones auxiliares.
- Diseño del vallado o balizamiento del área afectada.
- Sistemas de protección de los ejemplares arbóreos singulares.
- Identificación de la cantidad de pies de especies arbóreas autóctonas que se trasplantarán y talarán.
- Manejo y ubicación final de los ejemplares trasplantados.

#### **Restauración ecológica y paisajística**

- Estimación del balance de tierras, especificando el origen de los posibles préstamos y vertederos.
- Sistema de retirada, acopio y extendido de tierra vegetal, incluyendo el balance estimado de volúmenes y el destino final de este material.
- Diseño y ubicación de las plantaciones previstas, incluidas las realizadas como compensación por los ejemplares arbóreos talados.
- Medidas adoptadas para la protección y mejora del hábitat faunístico.

#### **Protección del patrimonio cultural**

- Presencia, en su caso, de figuras de cautela arqueológica o de condicionantes específicos relativos a la protección del patrimonio cultural.

#### **Afección al tráfico**

- Horario establecido para la circulación de camiones de obra y maquinaria pesada por la vía pública.
- Sistema empleado para la señalización de la entrada y salida de estos vehículos.
- Sistema empleado para evitar el deterioro de la vía pública por el paso de maquinaria de obra.

El técnico municipal revisará este documento y comprobará su conformidad con lo establecido en este apartado, solicitando, si así lo considera oportuno, una ampliación de la misma.

No se otorgará autorización de inicio de obra a ninguna actuación que, estando incluida en el ámbito de aplicación de este apartado, no cuente con un documento de identificación de aspectos ambientales aprobado por el técnico municipal.

#### **Plan de Vigilancia Ambiental de las obras**

El técnico municipal podrá elaborar un Plan de Vigilancia Ambiental para cada una de las obras incluidas en el ámbito de

VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36

aplicación de este apartado.

El contenido de este plan será el siguiente:

Listado de aspectos ambientales a controlar, tomando como referencia la identificación de aspectos ambientales.

Identificación, para cada uno de los aspectos, de indicadores que evalúen la conformidad con la legislación vigente y el condicionado aplicable.

Identificación de indicadores de eficacia de las medidas correctoras.

Establecimiento de umbrales de alerta para cada uno de los indicadores.

Periodicidad de las inspecciones de seguimiento.

Este Plan de Vigilancia se actualizará durante el desarrollo de las obras, incorporando los aspectos no identificados inicialmente, así como las medidas necesarias para corregir posibles desviaciones.

Las inspecciones de seguimiento comenzarán cuando se inicien las obras, y durarán hasta su conclusión.

En caso de detectar una desviación significativa respecto de los umbrales establecidos, el técnico municipal comunicará tal circunstancia al Responsable de Medio Ambiente de la obra para que tome las medidas necesarias para su corrección. Si esta desviación fuera grave o reiterada, el técnico municipal pondrá este hecho en conocimiento de la Corporación Municipal, quien adoptará las medidas coercitivas que estime oportunas, incluyendo, en su caso, la orden de suspensión temporal o permanente de las obras

VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36

**B) PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN  
PUNTUAL N° 1/2018 del PGOU DE CAMARGO**

CVE-2020-1262

## **1. RÉGIMEN NORMATIVO DE APLICACIÓN.**

Como hemos hecho constar en el apartado de antecedentes de este documento, con la tramitación de la Modificación Puntual nº 1/2018 del PGOU de Camargo, no se pretende sino corregir y/o aclarar sendos desajustes o carencias encontrados en la regulación del ámbito de la Modificación Puntual nº 4 del PGOU

Tratándose de una disposición de carácter general y excediendo del ámbito del art 109.2 de la Ley 39/15, teniendo en cuenta el contenido urbanístico del documento, nos encontramos ante un supuesto de Modificación a tenor del art.83 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. Así:

***1. 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.***

*2. 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.*

*Cuando se trate de modificaciones que tengan por objeto la construcción de un porcentaje determinado de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, en la documentación de la modificación se establecerán las condiciones para que dichas viviendas se finalicen de forma previa o simultánea con las demás.*

***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 en las que se atenderá a las siguientes reglas:***

*a) El trámite previsto en el artículo 67 tendrá carácter meramente potestativo.*

VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36

*b) Con la excepción de lo dispuesto en el apartado 6, la competencia para la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento. A estos efectos, una vez finalizado el trámite de información pública y aprobado provisionalmente el Plan, el Ayuntamiento lo enviará a la Comisión Regional de Urbanismo, que podrá emitir informe negativo vinculante por alguno de los motivos del apartado 2 del artículo 71. Caso de no producirse dicho informe en el plazo de dos meses desde la recepción del expediente completo el silencio se entiende estimatorio. No se producirá el efecto señalado si la modificación del Plan no incluyera su documentación formal completa o si contuviera determinaciones contrarias a la Ley o a Planes de superior jerarquía.*

*c) Los Planes Generales que contengan el tipo de determinaciones de detalle que autorizan los artículos 44.2, 54 y 55 seguirán respecto de ellas el régimen de modificación de los Planes Parciales.*

*4. Cuando la modificación del Plan suponga un incremento de la edificabilidad residencial o de la densidad se requerirá la proporcional y paralela previsión de mayores espacios libres y equipamientos a ubicar en un entorno razonablemente próximo. En suelo urbano consolidado, pueden ser sustituidas dichas cesiones por su equivalente económico previa valoración pericial por técnico municipal y conforme a lo dispuesto en la legislación del Estado.*

*5. Cuando la modificación implique el cambio de destino de los terrenos reservados para dotaciones y equipamientos colectivos será preciso que el cambio suponga el paralelo establecimiento de otros servicios que, aunque de diferente finalidad, sean de similar categoría.*

*6. Cuando la modificación del Plan tenga por objeto u ocasione una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres y zonas verdes de uso público previstos en el Plan la aprobación corresponde a la Comisión Regional de Urbanismo que tendrá en cuenta, además de las especificaciones generales del artículo 71, la necesidad de mantener la misma o similar superficie de espacios libres previstos en el Plan vigente. La alteración de espacios libres privados previstos al amparo del apartado 4 del artículo 40 de esta Ley, tendrá idéntico tratamiento.*

*7. Cuando la modificación del Plan General afecte a los instrumentos de desarrollo ya existentes podrá tramitarse la modificación de éstos de forma simultánea a la de aquél. Se seguirán en paralelo expedientes separados, de aprobación sucesiva.*

Pues bien, la presente modificación, si bien viene en parte referida

VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36

a los espacios libres computados en el ámbito de la Modificación Puntual nº 4 a la cual viene a aclarar, en ningún caso supone disminución de los mismos ni dotarlos de un uso urbanístico distinto. Tan solo afecta al carácter público dado al uso de parte de los espacios libres, por error, en una parte de la memoria de la Modificación, en contradicción con la ficha de la unidad que asume el proyecto de compensación.

Procede, así, la tramitación ordinaria de la Modificación, entendiéndose de competencia del Ayuntamiento su aprobación definitiva.

La ordenación relativa a los cuerpos salientes de fachada del ámbito carece igualmente de importantes efectos sobre el planeamiento y trata de buscar el compadecimiento con la situación fáctica que fue obviada en la Modificación Puntual nº 4, dicha ordenación que podría quedar regulada mediante Estudio de Detalle, tal y como permite la ficha de la Unidad aprobada, no ha sido llevada a cabo, salvo en las manzanas M2 y M4, por lo que, una vez más, con objeto de dotar de seguridad jurídica el ámbito y trasladar la realidad al planeamiento, se procede mediante este documento a su regulación, mediante el establecimiento de alineaciones, siguiéndose así los trámites del artículo 83 del la LOTRUSC.

## **2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA. NECESIDAD Y CONVENIENCIA.**

Como venimos adelantando, tras la anulación del PGOU de 1996, y ante la realidad física y las nuevas necesidades y demanda social en el área de Cros, se tramitó la Modificación Puntual 4, para la regulación de esa situación física preexistente y que se había consolidado en ejecución del planeamiento derogado.

Diez años después de su aprobación, década coincidente con la crisis económica e inmobiliaria, se ha detectado, a la hora de proceder al desarrollo de las pocas parcelas que restan por edificar, la existencia de una aparente contradicción en el texto de la modificación que es necesario corregir y aclarar y una carencia en la ordenación que ha generado desajustes en relación con los salientes de fachada, entendiéndose necesario y conveniente proceder a su regulación reconociendo la realidad existente mediante el reflejo de la ordenación.

VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36

Esta corrección permite dotar de seguridad jurídica la aplicación del planeamiento y regularizar la situación fáctica existente previa a la redacción de la Modificación Puntual nº 4.

### **3. CONTENIDO CONCRETO DE LA MODIFICACIÓN.**

Como ya expusimos en el campo de antecedentes de este documento, la Modificación Puntual 4, que tratamos de aclarar y/o corregir se gestó por la necesidad de regular la situación fáctica creada por el desarrollo y ejecución del PGOU de 1996 en la antigua zona industrial de la Factoría Cros, al Este de las vías del Ferrocarril, que quedaba “huérfana” y desprovista de todo soporte tras la anulación definitiva en marzo de 2002 del citado PGOU. En dicha zona se había consolidado un área residencial de gran entidad y que respondía a las necesidades del municipio y a las demandas sociales.

Y es que en la fecha de inicio de tramitación de la MP 4, habían sido ejecutadas un total de 1413 viviendas en la unidad de ejecución de Cros, de las cuales 923 eran viviendas de protección oficial (VPO) y 490 viviendas libres (VL), restando, en aquel momento por edificarse, por un lado, 47 viviendas de protección oficial y por otro un número estimado de viviendas libres de 221 (encontrándose presentado ya proyecto para construir 119).

La Modificación Puntual se tramitaba bajo la justificación del carácter reglado del suelo urbano y la “fuerza normativa de lo fáctico” que obligaba a dar reconocimiento a la naturaleza urbana de los terrenos ya desarrollados y amparaba su regulación como reza en su texto.

*“Cuando un terreno reúne los requisitos legales para ser clasificado como suelo urbano estamos ante un acto reglado, estando la Administración obligada a reconocer formalmente esa realidad incorporando esa clasificación al planeamiento, esté el Plan adaptado o no a la Ley de Cantabria 2/2001.*

*Es más, incluso podemos manejar un argumento más para sostener esta afirmación. La modificación del Plan para reconocer esa realidad tendrá un carácter puntual, esto es, afectará a unas parcelas*

VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36

*concretas, pero no a la estructura general del municipio, en definitiva, no quedará condicionada sustancialmente la adaptación del Plan a la Ley de Cantabria 2/2001 por estas pequeñas alteraciones de planeamiento.”*

El reconocimiento de la situación fáctica del área residencial de Cros, suponía la reclasificación y recalificación de los terrenos y un incremento de edificabilidad residencial, lo que hacía necesaria la justificación de la paralela y proporcional previsión de equipamientos y espacios libres, en términos del art 40 y 83.4 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

En dicha justificación se hace constar una superficie de espacios libres de 49.618,70m<sup>2</sup>, que ya físicamente existían, si bien se puntualizaba en letra pequeña:

*En el cómputo de la superficie de espacios libres se ha deducido de la superficie de espacios libres de la Unidad de Ejecución 1.3.1 la superficie de espacios libres afectada por el POL. Asimismo no se computan los espacios libres procedentes de la Modificación Puntual 1/2006. **Si se incluyen en el cómputo la superficie de espacios libres de la Sub-Unidad de Ejecución nº 1 que si bien son de titularidad privada en la realidad están abiertos al público cumpliendo plenamente la funcionalidad de un espacio libre de uso público. ( subrayado y negrita no originales)***

El Texto de la modificación justificaba que :

*“La Ley 2/2001 en su artículo 40.1 define un estándar de superficie de espacios libres públicos de veinte metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de superficie construida, lo que aplicado al incremento de la edificabilidad residencial según el artículo 83.4, arroja un mínimo de 30.568,40 metros cuadrados de espacios libres de uso público que deberá cumplirse.”*

*Dado que el total de superficie de espacios libres públicos y de equipamientos de la unidad de ejecución de Cros asciende a 49.618,70 metros cuadrados y 46.089,20 metros cuadrados respectivamente frente a los 30.568,40 metros cuadrados de superficie mínima de espacios libres y los 19.858,44 metros cuadrados de superficie mínima de equipamientos exigidos por la Ley 2/2001, se cumplen ampliamente las exigencias establecidas.”*

VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36

A la vez, en la propia Modificación Puntual, se recogía en la ficha de la unidad que se creaba, la asunción de los proyectos de compensación y urbanización.

Pues bien, al estudiar la descripción de las fichas de parcelas resultantes del proyecto de compensación asumido (1) y la realidad de varias de las parcelas ya edificadas, se detecta una imprecisión en la aseveración realizada por la Modificación Puntual respecto al carácter abierto al público de la totalidad de los espacios libres de titularidad privada y, por tanto, de la consideración como espacio libre de uso público de un total de 49.618,70m<sup>2</sup>.

Y es que, el proyecto de compensación diferencia dentro los espacios libres de edificación, una parte afectada por la servidumbre de uso público y una franja de terreno anexa a la edificación libre de dicha servidumbre y que ha supuesto la configuración de jardines privativos de uso privado, no abiertos al público, y cuya superficie se incluyó por error en el cómputo de espacios libres de uso público, sin tener en cuenta su realidad física y las previsiones del proyecto de compensación asumido.

---

(1) La ficha de la Unidad de Cros aprobada incluía en el apartado de "**Instrumentos**" la referencia a Proyectos de Urbanización y Compensación ya realizados.

Respecto a la validez de los instrumentos de gestión o desarrollo de planes tras la anulación del Planeamiento nos remitimos a Sentencias como STS 1285/2016 de 16 de junio ( RJ 2016/3123) y STS de 19 de junio de 2013 (RJ 2013/5629). OCTAVO

Sobre la primera de las cuestiones, en las [SSTS 19 de diciembre de 2011 y 7 de marzo de 2012](#), bien que en el ámbito tributario, se expuso:

"La irretroactividad de la anulación de una disposición general a los actos administrativos de aplicación que hubieran adquirido firmeza con anterioridad a que la sentencia anulatoria alcance efectos generales, salvo en los supuestos de exclusión o reducción de sanciones no ejecutadas, aparece expresamente establecida en el [artículo 73 LJCA](#), y tiene, incluso, indudable arraigo en nuestra jurisprudencia anterior a dicha Ley, que utilizó la previsión contenida en el artículo 120 de la [Ley de Procedimiento Administrativo de 17 de julio de 1958](#) y la proyección de lo establecido en el artículo 40.1 de la [Ley Orgánica del Tribunal Constitucional](#) para las sentencias declaratorias de inconstitucionalidad de leyes, disposiciones o actos con fuerza de ley.

El Consejo de Estado, es cierto, en informe de 15 de junio de 1995 emitido con ocasión del inicial Anteproyecto de la Ley vigente, insistió en que la previsión suponía un injustificado acercamiento entre la derogación y la anulación difícilmente aceptable en cuanto parece desconocer la eficacia " ex tunc " de la anulación que, por razones de

VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36

ilegitimidad, elimina una disposición del ordenamiento, lo que (sin perjuicio del principio de conservación de actos) supone tanto como declarar que la disposición anulada "no ha podido estar" -y por tanto, no ha estado jurídicamente- inserta en el ordenamiento jurídico. Pero también lo es que, como se ha adelantado, la jurisprudencia ha mantenido y mantiene un criterio diferente. Así, la STS de 12 de diciembre de 2003 (rec. de cas. 4615/1999) señala que "es, en definitiva, doctrina de esta Sala que aunque la declaración de una disposición general, por ser de pleno derecho produzca efectos " ex tunc " y no " ex nunc ", es decir que los mismos no se producen a partir de la declaración, sino que se retrotraen al momento mismo en que se dictó la disposición declarada nula, esta eficacia, por razones de seguridad jurídica y en garantía de las relaciones establecidas se encuentra atemperada por el artículo 120 LPA [hora por el [artículo 73 LJCA](#) ], en el que con indudable aplicabilidad tanto en los supuestos de recurso administrativo como en los casos de recurso jurisdiccional, se dispone la subsistencia de los actos firmes dictados en aplicación de la disposición general declarada nula, equiparando la anulación a la derogación en que los efectos son " ex nunc " y no " ex tunc ", si bien sólo respecto de los actos firmes, permaneciendo en cuanto a los no firmes la posibilidad de impugnarlos en función del ordenamiento jurídico aplicable una vez declarada nula la disposición general."

Por consiguiente, de acuerdo con dicho régimen (ahora substancialmente reproducido por el [artículo 73 LJCA](#) ), con la salvedad establecida para el ejercicio de la potestad sancionadora), para que se produzca la intangibilidad de los actos administrativos, esto es su no afectación por la anulación en sentencia de la disposición general, es necesario que hayan adquirido firmeza, por no ser " ab initio " susceptibles de recursos o de impugnación, o por haber transcurrido los plazos establecidos al efecto. En otro caso, la anulación de la disposición general trasciende y puede hacerse valer en el recurso que se interponga frente a la sentencia que declare la validez de los actos administrativos que hayan aplicado o que tengan la cobertura de aquella disposición. En el mismo sentido [STS de 4 de julio de 2007](#) (rec. de cas. 296[sic]/2004)".

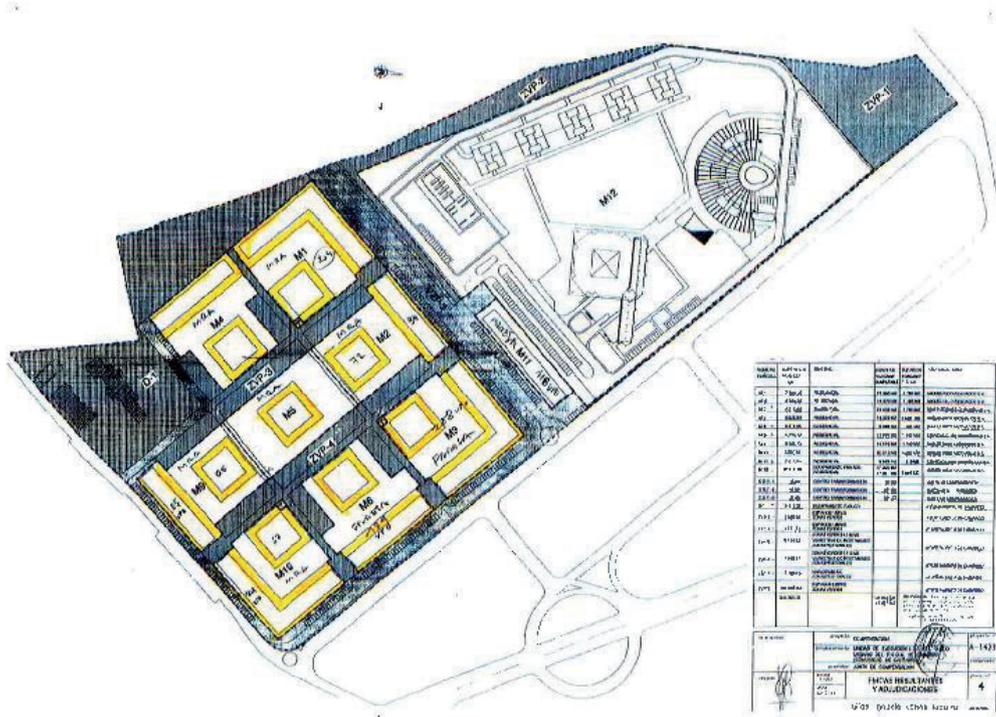
#### NOVENO

De la anterior doctrina se puede concluir que la nulidad de pleno derecho de las disposiciones de carácter general tiene eficacia ex tunc , si bien no conlleva la pérdida de efectos de los actos firmes dictados a su amparo, pues razones de seguridad jurídica exigen su persistencia y, por consiguiente, la declaración de nulidad radical de una disposición de carácter general no acarrea automáticamente la desaparición de dichos actos.

En el presente caso, dicha doctrina resulta de plena aplicación al presente caso, tal y como acertadamente recogen las resoluciones impugnadas, resoluciones que, además, se basan en lo resuelto sobre tal cuestión en nuestra [Sentencia de 19 de junio de 2013](#) , doctrina que ha sido reiterada en la posterior de [12 de marzo de 2015](#) , en el recurso nº 1881/2014.

VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36

**Plano de Proyecto de compensación con espacios anexos a la edificación libres de servidumbre de uso público(en color). Y fragmento del proyecto de compensación describiendo los terrenos gravados con servidumbre de uso público y libres de ella.**



CVE-2020-1262

VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36

DILIGENCIA: Para mayor constancia... este documento sancionado por el secretario... de fecha de 21-2-2020  
Camargo, 10 de febrero de 2020  
El secretario

VIII.- CARGAS QUE SE TRASLADAN POR SER COMPATIBLES Y QUE SE CONSTITUYEN POR IMPOSICIÓN DEL PLANEAMIENTO.

8.1.- Cargas que se trasladan.

La afectación a la que se encuentra afecta la parcela descrita en el epígrafe 3.1, se traslada, por ser compatible, sobre los solares resultantes M-1, M-2, M-4, M-5, M-9, M-10 y M-12.

Las afectaciones a las que se encuentran afectas las parcelas descritas en los epígrafes 3.2.1 y 3.2.2, se trasladan, por ser compatibles, sobre el solar resultante M-3.

La afectación a la que se encuentra afecta la parcela descrita en el epígrafe 3.2.3, se traslada, por ser compatible, sobre el solar resultante M-11.

Las afectaciones a las que se encuentran afectas las parcelas descritas en los epígrafes 3.2.4 y 3.2.5, se trasladan, por ser compatibles, sobre el solar resultante M-6.

La servidumbre a la que se encuentra afecta la parcela descrita en el epígrafe 3.2.5, se traslada, por ser compatible, sobre la parcela resultante ZVP-5.

8.2.- Cargas que se constituyen.

Las parcelas M-1, M-2, M-2, M-4, M-5, M-6, M-9 y M-10, a nivel de la rasante del suelo de las mismas, quedan gravadas, de forma

DILIGENCIA: Para mayor constancia... que comparezca al secretario... el Plano... de fecha 21-2-2020... Camargo, a 21-2-2020... El secretario



VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36



PROYECTO DE ORDENACIÓN URBANA DE P.D.U. DE CANTABRIA

203185381

permanente y gratuita, con servidumbre de uso público en superficie, excepción hecha de los espacios destinados a la construcción del edificio, rampas de garaje, salidas de emergencia y jardines y zonas privadas anexas a dicha edificación, que no resultarán gravadas por tal servidumbre.

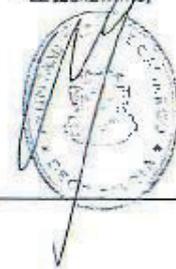
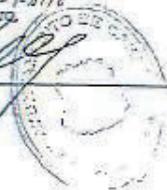


Se constituye una servidumbre recíproca y permanente, a nivel de subsuelo, sobre los solares M-2, M-5 y M-9, para facilitar el paso de vehículos y personas. Esta servidumbre deberá ejercerse sobre los espacios que en los Proyectos de Edificación del subsuelo, se hayan destinado a calles de circulación, rampas de acceso al vial exterior y accesos peatonales.

Los solares M-1, M-2, M-3, M-4, M-5, M-6, M-9 y M-10, quedan gravadas con la obligación de tener que urbanizar los espacios de los mismos, no edificables, en altura a partir de la rasante del suelo, juntamente con la construcción del edificio que ha de asentarse sobre ellos, debiéndose tener en cuenta a este efecto de urbanización y principalmente, en la que se refiere al empleo de materiales, cerramientos de la urbanización y especies arbóreas y vegetales, a lo que se indica a este respecto, en el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución U.3.1 de Comargo.

DEL CANTABRIO... esta ordenanza... de inscripción por el ayuntamiento... en la unidad U-3-11 de 1997... EL SECRETARIO,

... que así se ha de constar... al Pleno Municipal en la sesión de fecha 2 OCT 1998... Comargo, a 16-9-1998... EL SECRETARIO.



PROYECTO DE ORDENACIÓN URBANA

35

VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36

La superficie correspondiente a estos espacios libres privados de uso privado es de un total de 14.123 m<sup>2</sup>.

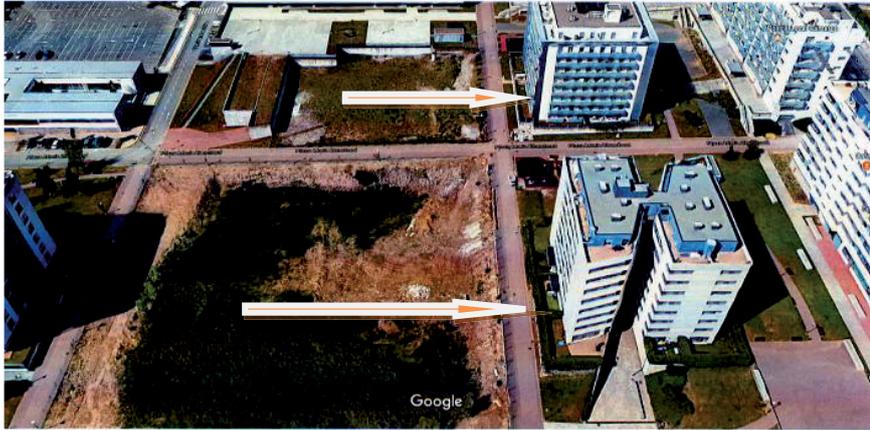
Teniendo en cuenta que la superficie total de espacios libres de uso público fijada en la Modificación Puntual 4 era de 49.618,70 m<sup>2</sup> y la legalmente exigible se fijaba en 30.568,40 m<sup>2</sup>, aún detrayendo la superficie de espacios libres de uso privado (14.123 m<sup>2</sup>), la cantidad resultante es superior a la anterior, esto es, 35.495,70 m<sup>2</sup>.

Por ello, el estándar de espacios libres exigido en el art 40 de la LOTRUSC por relación con el 83 del mismo cuerpo legal, se continúa cumpliendo sobradamente.

#### ***Fotografías de Situación preexistente***



VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36



*Zonas ajardinadas de uso privado.*



Por otra parte, igualmente, al irse a proceder al desarrollo de las parcelas restantes dentro de este ámbito, se ha detectado la existencia en el mismo, de una situación variopinta del tratamiento dado a los cuerpos volados, dada cuenta la aplicación de sucesivos planeamientos e interpretación de los mismos, encontrándose el Ayuntamiento con la necesidad de proceder a un tratamiento homogéneo que recoja la realidad preexistente y unifique el tratamiento actual.

VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36

La ficha de la Unidad para la SUBUNIDAD 1 se remite a la ordenanza de alineación a vial del Plan General y a la ordenación adjunta por referencia al plano de calificación de la modificación.

La ordenación queda configurada grafiando las alineaciones exteriores sobre las cuales se debe apoyar a tenor de lo dispuesto en la Ordenanza nº1 de ordenación a vial.

Pues bien el plan del 96 regula en el art VIII.2.11, los cuerpos salientes de fachada del siguiente modo:

VIII.2.11. Regulación de los cuerpos salientes en fachada.

1. Se entiende por cuerpos salientes todos aquellos elementos habitables u ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas; y otros cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:
  - a) Se entiende por **balcón** el vano no cerrado que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente respecto a la fachada, no superior a sesenta (60) centímetros, y cuya longitud no supere en más de treinta (30) centímetros el ancho del vano. Este no podrá exceder de ciento cuarenta (140) centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.
  - b) **Balconada** o balconaje es el cuerpo saliente no cerrado común a varios huecos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará ochenta (80) centímetros.
  - c) Se entiende por **terrazas** los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para las balconadas, con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros.
  - d) Se entiende por **mirador** el vano de anchura inferior a trescientos sesenta (360) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de un (1) metro y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor en cuarenta y cinco (45) centímetros al ancho del vano.
  - e) **Cuerpos volados cerrados** son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados. Su dimensión máxima será de ciento veinte (120) centímetros.
2. **Desde el plano de la fachada situado en la alineación exterior los vuelos no podrán sobresalir más de cien (100) centímetros, ni ocupar más del sesenta por ciento (60%) de la longitud de la fachada. Esto es aplicable a todas las fachadas.**

VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36

Esta regulación es sensiblemente diferente a la dada en el PGOU del 87, que no contempla cuerpos volados cerrados desde la alineación exterior.

El vigente PGOU regula en su art VIII.2.12 los cuerpos salientes de fachada:

VIII.2.12. Regulación de los cuerpos salientes en fachada

1. Se entiende por cuerpos salientes todos aquellos elementos habitables u ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas; y otros cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:
  - a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente respecto a la fachada, no superior a sesenta (60) centímetros, y cuya longitud no supere en más de treinta (30) centímetros el ancho del vano. Este no podrá exceder de ciento cuarenta (140) centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.
  - b) Balconada o balconaje es el cuerpo saliente común a varios huecos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará ochenta (80) centímetros.
  - c) Se entiende por terrazas los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para las balconadas.
  - d) Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a trescientos sesenta (360) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de un (1) metro cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor en cuarenta y cinco (45) centímetros al ancho del vano.
  - e) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.
2. Desde el plano de la fachada exterior solamente podrán sobresalir balcones, balconadas y miradores con los salientes máximos recogidos en el apartado anterior, siempre que en los edificios en la normativa de zonas si son más restrictivos.

Los edificios que hoy se erigen en el ámbito de la modificación fueron construidos bajo el auspicio de la normativa del 96, por lo que algunos de ellos no encuentran completo encaje en las determinaciones impuestas por el PGOU del 87 y aunque, si bien es cierto que la Modificación Puntual nº 4 posibilitó que mediante Estudio de Detalle la Ordenación pudiera ser modificada, dando cobertura a estas determinaciones, los mismos no fueron redactados en la mayor parte de

VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36

los casos( salvo en las manzanas M2 y M4,cuyas determinaciones se incorporan) por esa razón, por medio del presente documento se trata de dar una regulación detallada que dote de seguridad jurídica el ámbito para lo existente y para la nueva construcción.

En realidad, el mero reconocimiento de la franja de terreno de espacios libres de uso privado provoca, por definición(2), un cambio en la consideración de las alineaciones, ya que la alineación exterior quedará fijada en la línea que separa los espacios libres de uso privado de los públicos, fijándose como alineación interior aquella sobre la cual deberá apoyarse la fachada en planta baja, lo que directamente incide sobre la regularización de los cuerpos volados, restringidos en la normativa sobre la alineación exterior no sobre la interior.

Una vez fijada la alineación exterior e interior, y para no desnaturalizar el espíritu de esta modificación cuya finalidad es reflejar la realidad existente, se fija una alineación máxima en planta piso más allá de la cual no será admisible cuerpo saliente alguno, sí admitiéndose entrantes, así la **alineación máxima** vendrá definida como aquella alineación más allá de la cual no será admisible cuerpo saliente alguno.

De este modo, básicamente mediante la fijación de alineaciones se corrigen las carencias y discrepancias encontradas en el ámbito.

---

(2) *El Plan general Vigente define y regula las alineaciones como sigue:*

VIII.1.8. Alineaciones

1. Alineaciones oficiales son las líneas que se fijan - como tales en los planos de alineaciones, o en los Planes Parciales o en los Estudios de Detalle que se redacten, y que separan:
  - a) Los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público con los adscritos a otros usos, -- con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.
  - b) Las superficies edificables de las libres dentro de una misma parcela. Corresponde a la alineación interior.
2. Alineaciones actuales son las existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos. Coinciden con el lindero frontal.

#### 4. EFECTOS SOBRE EL PLANEAMIENTO.

Al tratarse de dos cuestiones muy puntuales a las que viene referida la modificación no se prevé un efecto de gran calado, limitándose a dejar grafiada la ordenación del ámbito con el establecimiento de la alineación interior, exterior y máxima y fijando la posición de la edificación en la ficha de la sub unidad 1, y detallando la superficie de espacios libres de uso público y privado.

#### SITUACIÓN RESULTANTE TRAS LA MODIFICACIÓN PUNTUAL (ver plano nº 3 de “Propuesta de Clasificación”)

Superficie construida de vivienda:	
Superficie edificable computable	152.842 m <sup>2</sup>
Superficie edificable total (incl. Planta ático)	165.487 m <sup>2</sup>
Superficie total construida (incluida vivienda con planta ático y equipamiento público y privado)	186.406 m <sup>2</sup>
Superficie equipamiento (1)	46.089,20m <sup>2</sup>
<u>Superficie espacios libres (2)</u>	49.618,70 m <sup>2</sup>
Superficie de espacios libres de uso público:	35.495,70 m <sup>2</sup>
Superficie de espacios libres de uso privado:	14.123 m <sup>2</sup>

(1) Se ha detraído de la superficie de equipamientos de la Unidad de Ejecución 1.3.1 la superficie de equipamientos afectada por el POL, así como la superficie de equipamientos y servicios públicos público-administrativo que pase a parques y jardines públicos áreas ajardinadas tal y como queda recogido en la Modificación Puntual 1/2006.

(2) En el cómputo de la superficie de espacios libres se ha detraído de la superficie de espacios libres de la Unidad de Ejecución 1.3.1 la superficie de espacios libres afectada por el POL. Asimismo no se computan los espacios libres procedentes de la Modificación Puntual 1/2006. Si se incluyen en el cómputo de espacios libres de la Sub-Unidad de Ejecución nº 1 una parte de espacios libres de titularidad privada que están abiertos al público cumpliendo plenamente la funcionalidad de un espacio libre de uso público, según plano 3, propuesta de clasificación y calificación.

VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36

La ficha de la unidad queda redactada como sigue :

**FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DE CROS**

<b>Zona:</b> Cros <b>Unidad de Ejecución:</b> Cros
<b>GESTIÓN</b>
<b>Sistema:</b> Gestionado <b>Iniciativa:</b> Privada <b>Programa:</b> Primer Cuatrienio
<b>Instrumentos:</b> Proyectos de Urbanización y Compensación ya realizados
<b>ORDENACIÓN</b>
Superficie bruta: 164.484 m <sup>2</sup>
Edificabilidad total: 169.959 m <sup>2</sup>
Edificabilidad Sub-Unidad de Ejecución n° 1: 126.032 m <sup>2</sup>
Edificabilidad Sub-Unidad de Ejecución n° 2: 43.927 m <sup>2</sup>
<b>Ordenanza de aplicación:</b>
Sub-Unidad de Ejecución n° 1:
- Ordenanza n° 1: Edificación según alineación de vial, con el detalle de ordenación que se acompaña.
Posición de la edificación: La línea de fachada en planta baja deberá apoyarse sobre la alineación interior. En planta piso se fija la alineación máxima que en ningún caso podrá ser rebasada por ningún cuerpo saliente. Se admiten entrantes.
Uso característico: Residencial
Usos compatibles: según la Ordenanza
Condiciones de la parcela: según la Ordenanza
Ocupación de la parcela según la Ordenanza
Altura de la edificación: B + 8 (B + 7 + Ático); El ático será retranqueado, no ocupará más del 60% de la ocupación máxima y no computa su superficie a los efectos del consumo de la edificabilidad
Sub-Unidad de Ejecución n° 2:
- Ordenanza n° 1: para la edificación residencial colectiva, en las mismas condiciones
- Ordenanza n° 4: para la edificación residencial unifamiliar, grado 1
- Ordenanza n° 6: para la resto de las edificaciones, con altura libre
Uso característico: Equipamiento privado:
Centro socio-asistencial
Centro deportivo y de rehabilitación
Centro de actividades:

VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36

- Área docente (instituto de la vejez, universidad de la experiencia y aulas de 3ª edad)
- Área representativa (sede del patronato europeo del mayor)
- Área interdisciplinar (biblioteca, salón de actos y medios de comunicación)
Usos compatibles:
(ocupación de suelo 25% de la sub-unidad)
Viviendas asistidas de régimen especial de alquiler
Edificaciones unifamiliares de alquiler
<b>Cesiones:</b>
Sub-Unidad de Ejecución nº 1: Cesión para equipamiento: 10.066 m <sup>2</sup>
Cesión para viario: 22.000 m <sup>2</sup> (incluyendo el existente)
Cesión para espacios libres: 25.345 m <sup>2</sup>
Sub-Unidad de Ejecución nº 2: La parcela es neta y afecta a los usos previstos
Detalle de la Ordenación: La propuesta contiene detalle de la ordenación para la actuación directa, que podrá modificarse mediante Estudio de Detalle de acuerdo con la legislación vigente.

VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36

*Ordenanzas PGOU de remisión:*

CAPITULO 2. ORDENANZA Nº 1 - EDIFICACION SEGUN ALINEACION DE VIAL

X.2.1. Ambito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la -- Edificación.
2. Responde a la tipología de edificación entre medianeras - sobre alineación de calle.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

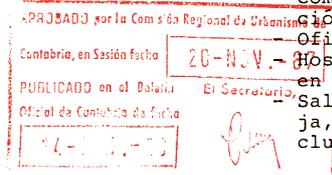
X.2.2. Uso característico

El uso característico es el residencial

X.2.3. Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Productivo: - Industrial en categoría I y situación A.  
- Comercial, categorías I, II y III, en situa  
ción de planta baja y semisótano.  
- Oficinas.  
- Hospedaje, en situación de planta primera y  
en régimen de edificio exclusivo.  
- Salas de Reunión en situación de planta ba-  
ja, semisótano y en régimen de edificio ex-  
clusivo.



- b) Equipamientos y Servicios Públicos: Los usos pormenoriza-  
dos de educativo, socio-cultural, sanitario-  
asistencial y público-administrativo en si-  
tuación de planta baja, primera y en régimen  
de edificio exclusivo. Se admite, además el  
uso deportivo en planta baja.

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

X.2.4. Condiciones de la parcela

A efectos de segregación de parcelas y reparcelaciones, se -  
entiende por parcela mínima la que tiene una superficie míni-  
ma de trescientos (300) metros cuadrados y un lindero fron-  
tal mínimo de parcela de quince (15) metros.

X.2.5. Posición de la edificación en la parcela

1. La edificación deberá de construirse con la línea de fa-  
chada sobre la alineación exterior.

VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36

2. No se admiten retranqueos tanto respecto a la alineación exterior como a los linderos laterales de la parcela, -- sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero o servidumbres previas de luces o de paso de la parcela co lindante.

X.2.6. Ocupación de la parcela

1. El fondo edificable máximo de las plantas piso se establece en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.
2. El fondo edificable no podrá ser superado en planta piso por ningún cuerpo saliente.
3. La planta baja y las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela salvo en los espacios libres de edificación señalados en los planos de Calificación - del Suelo y Regulación de la Edificación que sólo podrán ser ocupados con plantas bajo rasante para garaje-aparcamiento y sólo a los efectos de cumplir la dotación mínima de plazas de aparcamiento de los usos del edificio.

X.2.7. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas es la que figura en la serie de planos de Calificación -- del Suelo y Regulación de la Edificación que incluye la planta baja.
2. La altura máxima de pisos será la siguiente:
  - a) En planta baja: quinientos treinta (530) centímetros
  - b) En planta piso: doscientos noventa (290) centímetros.

VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36

CAPITULO 5. ORDENANZA Nº 4 - EDIFICACION UNIFAMILIAR

X.5.1. Ambito y tipología

1. Su ámbito de aplicación son las zonas delimitadas en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la edificación.
2. Su tipología característica responde a la edificación unifamiliar aislada, pareada o en hilera.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

X.5.2. Uso característico

El uso característico es el de vivienda en edificación unifamiliar.

X.5.3. Ejes funcionales de actividad

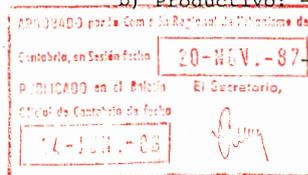
1. A los efectos de la compatibilidad de usos se configuran unos ejes funcionales de actividad, constituidos por las calles que se relacionan a continuación:
  - Avenida Bilbao
  - Carretera de Burgos (N-623)
  - Calle de San Roque y SV-4441
  - Carretera Torrelavega-Santander (N-611)
  - Carretera comarcal Boo a Puente Arce
2. La regulación de los ejes funcionales es de aplicación a la totalidad de las parcelas que tengan dirección postal con el nombre de la calle, incluyendo las parcelas de esquina.

X.5.4. Usos compatibles

Son usos compatibles los que señalan a continuación, determinándose, en cada caso, condiciones específicas para los ejes funcionales que se relacionan en el artículo anterior.

a) Residencial: - Residencia comunitaria

b) Productivo: - Industrial, categoría I y situaciones A y B en todo su ámbito con superficie máxima de -  
ciento cincuenta (150) metros cuadrados.  
Comercial, categoría I y situación de planta baja y semisótano se permite en todo su ámbito. La categoría II se permite asimismo en los ejes funcionales y, al igual que para la categoría I, en situación de planta baja, semisótano y en régimen de edificio -  
exclusivo.



VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36

- Oficinas
- Hospedaje en situación de planta baja, primera o en régimen de edificio exclusivo sólo se permite en los ejes funcionales.
- Salas de Reunión en régimen de edificio exclusivo.

c) Equipamiento y Servicios Públicos: Todos sus usos pormenorizados, excepto servicios urbanos que sólo se permiten en los ejes funcionales.

#### SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

##### X.5.5. Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen cuatro (4) grados, que corresponden, cada uno de ellos, a los terrenos señalados con su grafismo correspondiente en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

##### X.5.6. Condiciones de la parcela

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

###### a) Longitud mínima de lindero frontal

- Grado 1 - nueve (9) metros
- Grado 2 - quince (15) metros
- Grado 3 - veinte (20) metros
- Grado 4 - treinta (30) metros

###### b) Superficie mínima de parcela

- Grado 1 - doscientos veinticinco (225) metros cuadrados
- Grado 2 - cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados
- Grado 3 - setecientos (700) metros cuadrados
- Grado 4 - mil cuatrocientos (1.400) metros cuadrados

###### c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

##### X.5.7. Posición de la edificación en la parcela

1. La línea frontal de la edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a la alineación exterior según se determina para cada grado:

VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36

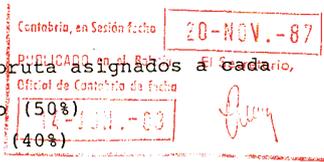
1.
  - Grados 1 y 2: Si no está construida ninguna de las parcelas colindantes, no se establece ningún retranqueo, aunque caso de realizarse será como mínimo de tres (3,00) metros.  
  
Si alguna de las parcelas colindantes está construida, siempre que sea posible los planos de fachada anterior y posterior de la nueva edificación se dispondrán con una variación de más-menos dos (2,00) metros en relación a las fachadas de la edificación existente.
  - Grado 3: Se establece un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.
  - Grado 4: Se establece un retranqueo mínimo de ocho (8) metros.
2. La separación de la línea de edificación a los linderos laterales y testero se establece para cada grado:
  - Grados 1 y 2: Se establece un retranqueo mínimo de dos (2) metros a los linderos laterales y, de la mitad de la altura de cornisa del plano de fachada correspondiente, con un mínimo de tres (3) metros, al lindero testero.
  - Grado 3: La mitad de la altura de cornisa del plano de fachada correspondiente, con un mínimo de tres (3) metros.
  - Grado 4: Se establece un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.
3. La edificación podrá adosarse, en los grados 1 y 2 a uno o a los dos linderos laterales y, en el grado 3 sólo a uno de ellos, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
  - a) Que se trate de edificaciones en hilera o pareadas de proyecto unitario.
  - b) Cuando la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una o a los dos construcciones colindantes sean ya medianeras.
  - c) Cuando exista acuerdo con los propietarios de las mismas para adosarse a la medianera, aún no estando edificada alguna de ellas, debiendo inscribirse la servidumbre en el Registro de la Propiedad y será preceptiva la construcción simultánea o la constitución de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.

ANEXO 3 de la Ley 1/2015, de 11 de febrero, de Cantabria, en Sesión

VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36

X.5.8. Ocupación de la parcela

1. Los coeficientes de ocupación bruta asignados a cada grado son:
  - Grado 1: cincuenta por ciento (50%)
  - Grado 2: cuarenta por ciento (40%)
  - Grado 3: treinta por ciento (30%)
  - Grado 4: quince por ciento (15%)
2. La limitación de ocupación afecta tanto a las plantas sobre rasante como bajo rasante.



X.5.9. Coefficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad bruta máximo por parcela para cada grado es el siguiente:
  - Grado 1 - cero con setenta (0,70) metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela.
  - Grado 2 - cero con cuarenta y cinco (0,45) metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela.
  - Grado 3 - cero con tres (0,3) metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela.
  - Grado 4 - cero con dos (0,2) metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela.
2. En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados, con independencia de su destino, y de que se situen sobre o bajo rasante.

X.5.10. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece, para todos los grados en dos (B + 1) plantas y bajo cubierta, considerándose como planta los semi sótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con veinte (1,20) metros sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso al edificio.
2. La altura máxima de la edificación en metros será de siete con cuarenta (7,40) metros.

X.5.11. Plantaciones en los espacio libres de parcela

En todas las parcelas en las que se efectúen obras de nueva planta, deberán realizarse plantaciones de especies arbóreas, con un mínimo de uno (1) por cada cincuenta (50) metros cuadrados del espacio libre de parcela. Así mismo no se pavimentará más del sesenta por ciento (60%) del espacio libre de parcela.

VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36

CAPITULO 7. ORDENANZA Nº 6 - EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS

X.7.1. Ambito y características

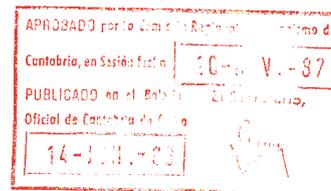
1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la -- Edificación.
2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los usos de equipamiento y servicios públicos.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

X.7.2. Uso característico

En los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la -- Edificación se señala el uso característico que corresponde a cada parcela con la siguiente simbología:

- E: Educativo
- SC: Socio-cultural
- SA: Sanitario-asistencial
- D: Deportivo
- PA: Público-administrativo
- SU: Servicios urbanos
- SI: Servicios infraestructurales



X.7.3. Usos compatibles

1. En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y -- servicios públicos, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.
2. En todas las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación. También se considera compatible la residencia comunitaria con el uso característico educativo o socio-cultural.

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

X.7.4. Posición de la edificación

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que:

- a) No queden medianeras al descubierto
- b) Si las parcelas colindantes están calificadas con las Ordenanzas de Edificación Abierta o Unifamiliar, no presentando medianeras al descubierto, o bien están clasificadas --

VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36

das como suelo urbanizable o no urbanizable, la edificación deberá separarse a los linderos laterales y testero una distancia igual o superior a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, con un mínimo de cuatro (4) metros.

X.7.5. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad neta por parcela se regula por la aplicación de los índices siguientes en función del uso característico:
  - Educativo: cero con cinco (0,5) metro cuadrado por metro cuadrado de parcela.
  - Socio-cultural, Sanitario-asistencial y Público-administrativo: uno con cuatro (1,4) metro cuadrado por metro cuadrado de parcela.
  - Servicios urbanos: un (1) metro cuadrado por metro cuadrado de parcela.
  - Deportivo y Servicios Infraestructurales: cero con tres (0,3) metro cuadrado por metro cuadrado de parcela.
2. En cualquier caso, se mantienen las edificabilidades existentes en parcelas calificadas con esta Ordenanza, pudiendo aumentar un quince por ciento (15%) las edificabilidades existentes en el momento de aprobación del Plan General, siempre que se garantice el exacto cumplimiento de la normativa sectorial aplicable al uso propuesto.

X.7.6. Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación se establece en tres (B+2) plantas y diez (10) metros a la altura de cornisa.

## 5 EXIGENCIAS NORMATIVAS PROVENIENTES DE INFORMES SECTORIALES Y DE LA CROTU

A la vista del Informe emitido por la D.G de Aviación Civil en el trámite de consultas, se incorpora al contenido normativo de la modificación la siguiente referencia :

VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36

Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito de ordenación, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Seve Ballesteros-Santander, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.

Así mismo, se recuerda que, al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción, circunstancia que deberá recogerse en el planeamiento

Así como el plano de Servidumbres Aeronáuticas anexo a dicho informe que se incorpora a la planimetría de la modificación.

Asimismo, a la vista del informe emitido por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar se hacía constar que :

Estando el ámbito de la Modificación parcialmente afectado por la zona de influencia de 500 metros de anchura de la Ley de Costas, de conformidad a lo previsto en el art 30 de la citada Ley, las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística, debiendo evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes.

Sin embargo habiéndose emitido posterior informe de la misma Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar se ha de aclarar que, trasladadas sobre la documentación grafica del ámbito las líneas de deslinde, ribera del mar, servidumbre de tránsito y de acceso al mar y sobre todo la de influencia, se comprueba que, el ámbito puramente dicho de esta Modificación no está afectado por dicha zona de influencia, al ser solamente una parte de la MP 4, tal y como se acota en los planos de este documento.

En cualquier caso y, a mayor abundamiento, la presente

VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36

Modificación Puntual continuaría cumpliendo con el art 30 de la Ley de Costas, y decimos continuaría puesto que, como hemos explicado desde el apartado de antecedentes de este documento, esta Modificación Puntual no tiene por objeto más que corregir 2 situaciones existentes que parten de una realidad y que no es otra que : el 21 de diciembre de 2007, el Ayuntamiento de Camargo, en Pleno, aprobó definitivamente la Modificación Puntual nº 4 del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Camargo (BOC nº22 de 31 de enero de 2008).

La citada Modificación se gestó por la necesidad de regular la situación fáctica creada por el desarrollo y ejecución del PGOU de 1996 en la antigua zona industrial de la Factoría Cros, al Este de las vías del Ferrocarril, que quedaba “huérfana” y desprovista de todo soporte tras la anulación definitiva en marzo de 2002 del citado PGOU.

Así, los terrenos incluidos en el ámbito de la Modificación nº 4, que se habían consolidado como un área residencial, con la vuelta a la vigencia del Plan General del año 1987, se encontraban clasificados como suelo urbano productivo y suelo urbanizable programado (P.P-1). Esto hacía necesaria su reclasificación y recalificación, según el caso, compadeciéndose de su situación fáctica real y de la demanda social, que discrepaba con las previsiones del planificador de 1987.

Pues bien, la planificación y ordenación de la que habla el art 30 de la Ley de Costas quedó fijada en el Planeamiento de 1996, cumpliendo en sus previsiones lo previsto en el apartado 2 del citado artículo, planificación y ordenación que quedó plasmada y reconocida mediante la posterior Modificación nº 4 del PGOU. ( 2008), tras la anulación del PGOU del 96.

Siendo que la Modificación Puntual que nos ocupa no tiene por objeto más que corregir ciertas discrepancias o desajustes de menor entidad, pero que precisan de su correcta aclaración y regulación para dotar el ámbito de la seguridad jurídica necesaria; y, siendo que dichas discrepancias y/o carencias guardan relación con una contradicción hallada en el uso público o privado dado a parte de la superficie de espacios libres de la zona acotada y con la necesidad de homogeneizar la regulación de los cuerpos salientes de fachada en las plantas piso que tras la aplicación del plan del 96, su anulación y la vuelta a la vida del

VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36

planeamiento del 87 han quedado en diferentes situaciones que se adaptan o no al vigente plan y que la modificación olvidó recoger y , teniendo en cuenta que dichas precisiones en nada afectan al apantallamiento, ni creación de volúmenes y que nos encontramos en un ámbito ya casi completamente ejecutado, esta Modificación Puntual sigue cumpliendo con las exigencias de protección del dominio público terrestre impuestas por la Ley de Costas que ya fueron contempladas en la ordenación del ámbito.

Igualmente y, a tenor de lo Informado por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en Acuerdo de 31 de octubre, se deja constancia expresa de que no se varía en ninguno de sus extremos el estudio económico financiero del PGOU ni es preciso incorporar informe de sostenibilidad económica y ello, porque dado el limitadísimo alcance de esta modificación que no implica innovación alguna sino matizar la situación preexistente, la misma no va a suponer la implantación de nuevos servicios, usos productivos o infraestructuras ni ejecución de obras de urbanización, ni costes para las arcas públicas.

Maliaño, Enero de 2020

VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36

## C) PLANOS

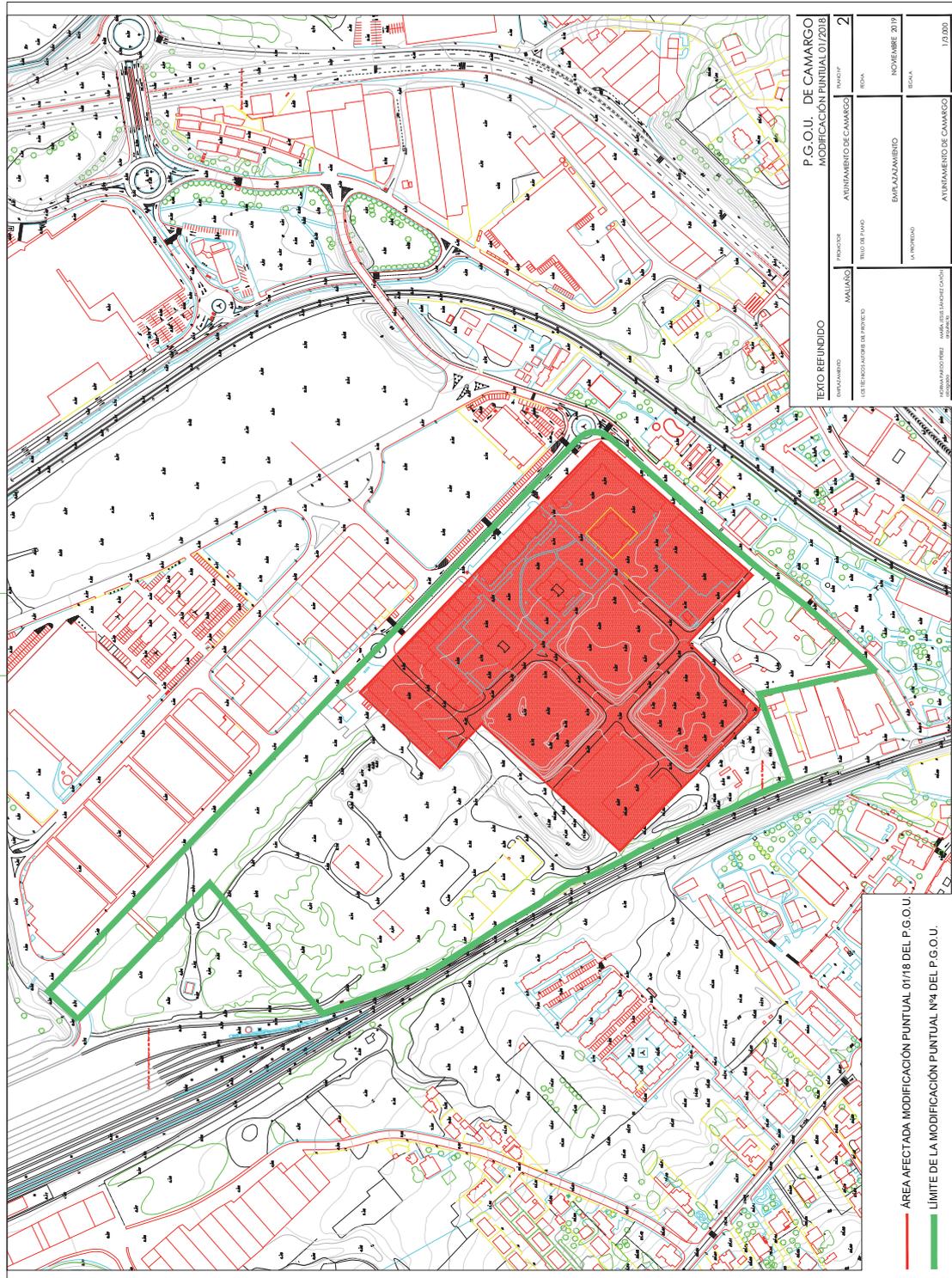
VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36



P.G.O.U. DE CAMARGO		MODIFICACIÓN PUNTUAL 01/2018	
PROYECTO	ATRIAMIENTO DE CAMARGO	PROYECTO	1
MAJLADO	TRUO DE PLANO	FECHA	ABRIL 2019
TEXTU REFINIDO	SEUACÓN	FECHA	1/10/001
LOS TÉCNICOS AUTORES DEL PROYECTO	UNIVERSIDAD	ATRIAMIENTO DE CAMARGO	
ELABORADO POR: JUAN CARLOS GARCÍA			

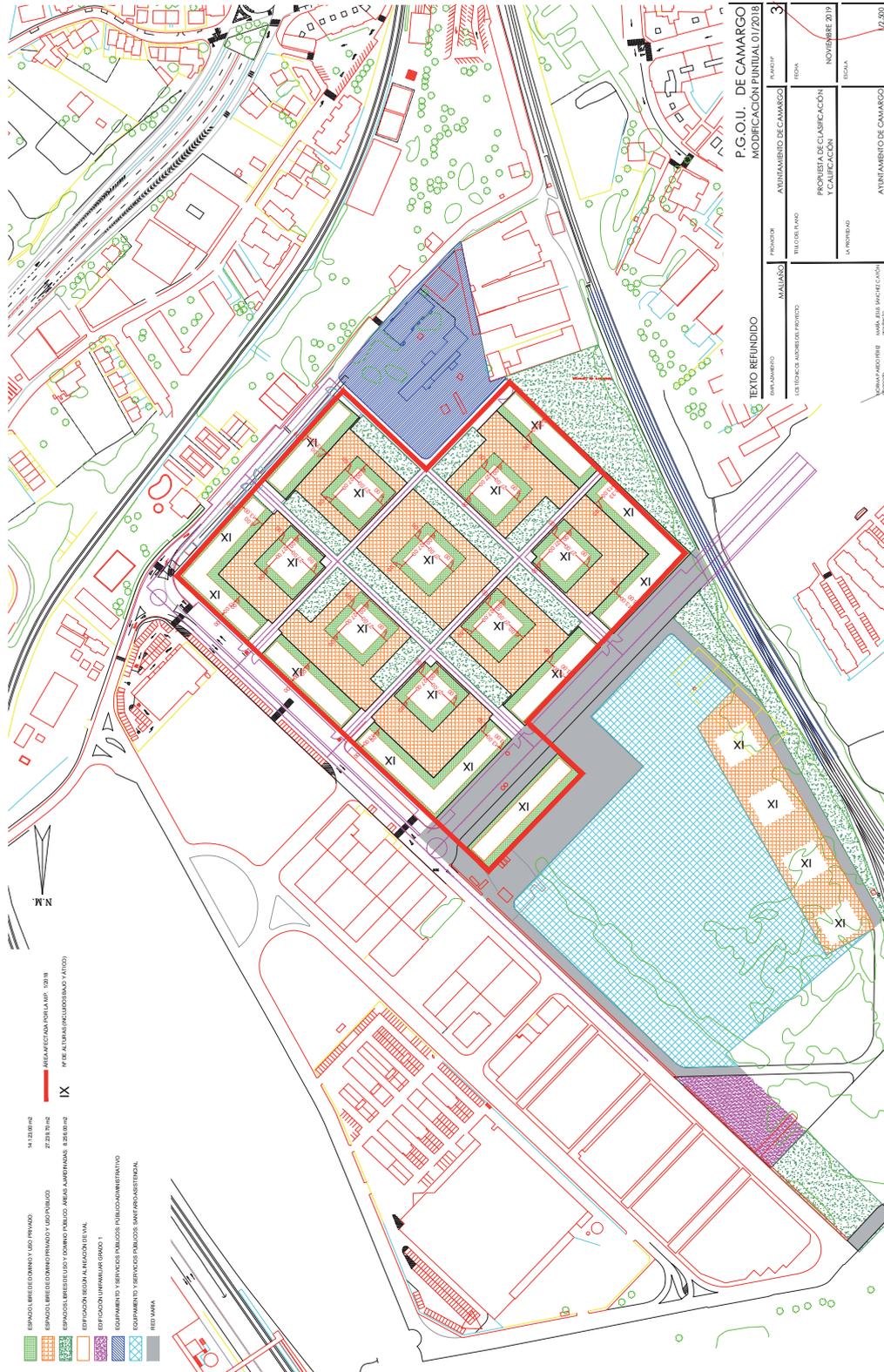
CVE-2020-1262

VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36



CVE-2020-1262

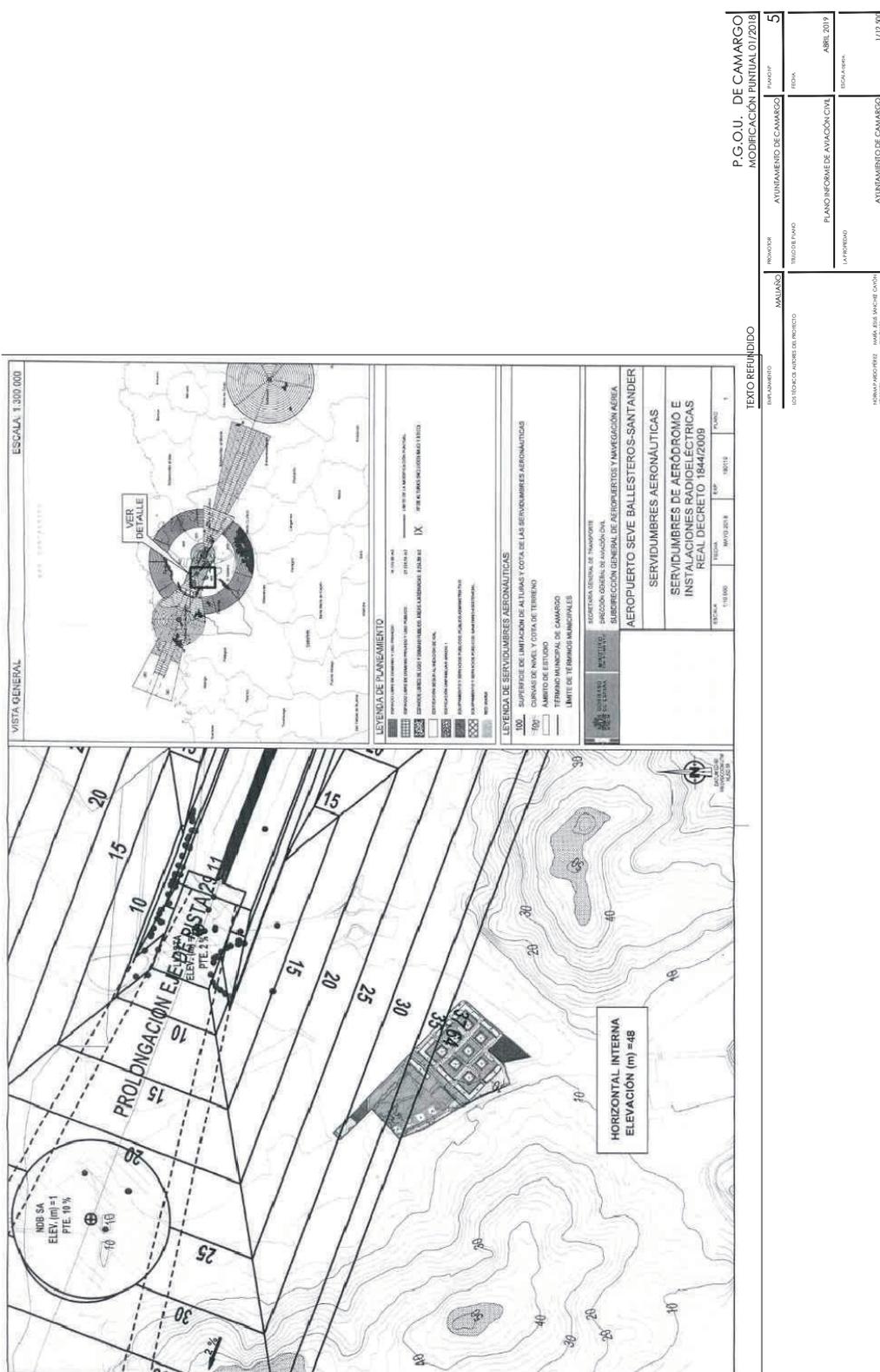
VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36



CVE-2020-1262



VIERNES, 21 DE FEBRERO DE 2020 - BOC NÚM. 36



P.G.O.U. DE CAMARGO MODIFICACIÓN PARCIAL 07/2019	
PROYECTOR	AVANZAMIENTO DE CAMARGO
PROYECTOR	PROY.
PLANO INFORME DE AVIACIÓN CIVIL	ABRIL 2019
LA PROMOTOR	ESCALA: 1:300.000
AVANZAMIENTO DE CAMARGO	1/12.2019

CVE-2020-1262

