

MIÉRCOLES, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

7. OTROS ANUNCIOS

7.1. URBANISMO

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

CVE-2020-6930 *Acuerdo de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Cabezón de la Sal (tercera parte de 4).*

(Tercera parte de 4)

CVE-2020-6930

MIÉRCOLES, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

(27)

AL AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL

AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL (Cantabria)	
17 NOV. 2017	
ENTRADA N.º 7.783	SALIDA N.º

[REDACTED] con domicilio a efectos de notificaciones en [REDACTED]

[REDACTED] comparezco y como mejor proceda DIGO:

1º.- Con fecha 1 de Febrero de 2013 quien suscribe fue notificada por la gerencia regional del catastro de la delegación del Ministerio de Hacienda de la resolución estimatoria en reclamación de consolidación de urbano de este predio por entenderse que cumple con todos los requisitos objetivos para tal clasificación y que en su parte dispositiva resuelve:

En consideración a lo expuesto y a la vista de la normativa de aplicación a esta gerencia resuelve ESTIMAR el recurso de reposición interpuesto. Y en consecuencia se modifica el acuerdo emitido en su día conforme a los datos que se detallan:

Se adjunta copia de resolución.

2º.- Como consecuencia de la resolución del Ministerio de Hacienda dicha consideración del bien cómo urbano tiene, efectos en el catastro inmobiliario desde la fecha de 29 de junio de 1995.

3º.- Como consta en este Ayuntamiento por mis diversos escritos, y por mis alegaciones a la Revisión del PGOU, soy propietaria de una parcela urbana sita en este municipio, con la Referencia Catastral 4586607VN948N0001LT, y por la cual he venido tributando en concepto de IBI URBANA hasta el año 2013.

CVE-2020-6930

MIÉRCOLES, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

4º.- Este Ayuntamiento ha calificado dicha parcela como Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola, en el documento de Revisión al que realice en su día alegaciones, y que no fueron contestadas, encontrándome con la sorpresa de que este año 2014 mi parcela ha sido excluida del IBI Urbana, sin notificarme nada al respecto, sin fundamentar, y obviamente de forma arbitraria, resultando que en el nuevo PGOU ha sido recalificada de urbana a no urbanizable de protección agrícola.

5º.- La citada parcela no puede ser calificada como no urbanizable, y menos aún de protección agrícola, por cuanto no reúne ninguna característica para ser así calificada.

La parcela es urbana, no porque lo diga yo, sino porque lo es, ya que cuenta con los elementos que exige la ley para ser urbana. Como he puesto de manifiesto en mis alegaciones y escritos anteriores, el suelo urbano ostenta carácter reglado, no existiendo, por consiguiente, discrecionalidad de la Administración para la declaración y calificación de unos terrenos como tal, si no se cumplen los presupuestos legalmente exigidos y, en el mismo sentido, los terrenos que cumplen tales requisitos habrán de ser calificados como urbanos...Esta es la postura unánime de los Tribunales de Cantabria, en concreto del TSJ, Sala de lo Contencioso, desde la sentencia de 1 de diciembre de 2003.

Es la misma del Tribunal Supremo, y que sigue vigente: Sentencia 22 de junio de 2012:

Con carácter general, esta Sala ha señalado reiteradamente que, en la clasificación de un suelo como urbano, la Administración no efectúa una

MIÉRCOLES, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

potestad discrecional, sino reglada, pues ha de definirlo en función de la realidad de los hechos, de manera que, en base a la situación fáctica que ofrece la realidad en el momento de planificar, debe asignar el carácter de urbanos a todos aquellos terrenos en que concurren de hecho las circunstancias determinadas en la normativa urbanística.

Así, en la STS de 1 de febrero de 2011 (casación 5526/2006) se señala: " En la reciente STS de 20 de julio de 2010 (recurso de casación 2215/2006) hemos reiterado que "Desde tiempo atrás la legislación urbanística y la jurisprudencia han considerado el de suelo urbano como un concepto reglado limitativo de la potestad discrecional de planeamiento --- STS de 27 de noviembre de 2003 (casación 984/1999)---, que parte de la concurrencia de ciertas condiciones físicas tasadas (acceso rodado, energía eléctrica y suministro y evacuación de aguas, o áreas ya edificadas en determinada proporción). Así se reguló en el artículo 78 del Real Decreto Legislativo 1346/1976, de 9 de abril , aprobatorio del Texto Refundido de la Ley del Suelo, en el artículo 21 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio , aprobatorio del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y en el artículo 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV), este último de carácter básico y aplicable al caso. Se basa por tanto en la "fuerza normativa de lo fáctico", de tal manera que el planificador no puede clasificar como urbano el suelo que carezca de esos servicios urbanísticos, debiendo clasificarlo como tal en el caso de que los tenga. Pero siempre y cuando dichos servicios resulten de dimensiones adecuadas para los usos previstos en el planeamiento y la parcela en

MIÉRCOLES, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

cuestión se integre dentro de la "malla urbana" de la ciudad".

La realidad física de la parcela de la suscribiente es urbana pues dispone de: acceso rodado, agua potable, evacuación de aguas y energía eléctrica, integrados en una malla urbana y con características adecuadas para servir a las construcciones.

También a efectos catastrales, está valorada como parcela urbana y he venido abonando el IBI urbano.

Reúne todas las características para ser considerada SUELO URBANO al amparo de la Ley 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, artículo 95, y esta situación fáctica debe prevalecer sobre una calificación normativa que claramente no se ajusta a la realidad.

Que con fecha 8 de marzo de 2016 en sentencia de tribunal superior de justicia de cantabria sala de lo contencioso administrativo en procedimiento ordinario nº 0000110/2014 dice que debemos estimar y estimamos parcialmente el recurso de alzada interpuesto,

CONTRA EL ACUERDO DE LA COMISION REGIONAL DE URBANISMO DE FECHA 17 DE DICIEMBRE DE 2013 QUE APROBO DEFINITIVAMENTE EL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL Y PUBLICADO EN EL BOLETIN OFICIAL DE CANTABRIA DE FECHA 26 DE DICIEMBRE DE 2013 Y ACORDAMOS LA NULIDAD DE TODO LO ACTUADO TRAS LA APROBACION DE LA MEMORIA AMBIENTAL A FIN QUE SE REALICE EL TRAMITE DE ESPOSICION PUBLICA

Por tanto SOLICITO el inicio del correspondiente expediente de modificación, para que, cumplidos los trámites que

CVE-2020-6930

MIÉRCOLES, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78



MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

DELEGACIÓN ESPECIAL DE ECONOMÍA
Y HACIENDA DE CANTABRIA,
EN SANTANDER

GERENCIA REGIONAL DEL CATASTRO

Procedimiento: Recurso de reposición
Expediente: 00009553.39/13 Documento: 01393719

Identificación del bien inmueble
Referencia Catastral: 4586607 VN0948N 0001 LT
Localización:
BO CASAR 267
CABEZON DE LA SAL (CANTABRIA)



CT390008551039001393719

RESOLUCIÓN ESTIMATORIA

Visto el recurso de reposición interpuesto por [REDACTED] Gerencia relativo al bien inmueble arriba identificado, contra el acuerdo dictado por esta

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- El recurso se interpone contra el acto administrativo dictado con fecha 05-12-2012, con motivo de la resolución del expediente 582396/12 de subsanación de discrepancias.

Segundo.- El interesado manifiesta su disconformidad, alegando, en esencia, que no se ha notificado el acuerdo de inicio ni dado trámite de alegaciones, no procediendo tampoco la modificación realizada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- Esta Gerencia es competente para el conocimiento y resolución del presente recurso.

Segundo.- El presente recurso ha sido interpuesto en tiempo y forma por persona legitimada para ello.

Tercero.- La actuación realizada se enmarca dentro de los trabajos de comprobación y mantenimiento del Catastro del municipio, de acuerdo a los planes de trabajo existentes, con total independencia del proceso de Concentración Parcelaria al que se refiere la recurrente, que es desconocido por esta Gerencia (y en el que además es indiferente la consideración catastral del terreno como de naturaleza urbana o rústica).

Cuarto.- No obstante lo anterior, se comprueba que en el procedimiento no se han cumplido los trámites legales de comunicación de inicio de actuaciones y trámite de audiencia por lo que, sin entrar a analizar el fondo del asunto, procede estimar el recurso presentado, reponiendo el inmueble a su situación anterior, tramitándose en su caso la adecuación de los datos de la finca en otro expediente separado.

RESOLUCIÓN

En consideración a lo expuesto y a la vista de la normativa de aplicación², esta Gerencia resuelve ESTIMAR el recurso de reposición interpuesto. En consecuencia, se modifica el acuerdo emitido en su día conforme a los datos que se detallan en la presente resolución.

Dicha alteración tendrá efectos en el Catastro Inmobiliario desde el 6 de diciembre de 2012.

Contra esta resolución puede interponer reclamación económico-administrativa³ ante el Tribunal Económico-administrativo Regional en el plazo de UN MES, contado a partir del día siguiente al de su recepción. No obstante, se podrá interponer directamente ante el Tribunal Económico-administrativo Central si el valor catastral del bien inmueble es superior a 1.800.000 €.

MIÉRCOLES, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

Procedimiento: Recurso de reposición
Expediente: 00009553.34.13 Documento: 01393719

IDENTIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE					
CLASE	USO	SUPERFICIE (m ²)	PERCENTAJE DE ATRIB.		
URBANO	Suelo sin edif.	946	100,000000		
FECHA DE INSCRIPCIÓN	NÚMERO DE INSCRIPCIÓN				
BO CASAR	267				
CABEZON DE LA SAL (CANTABRIA)					
TITULARES CATASTRALES					
DERECHO SOBRE EL BIEN INMUEBLE			PORCENTAJE		
Propiedad Plena			100,0		
DATOS DE VALORACIÓN					
FECHA DE LA PONENCIA	NÚMERO				
29-06-1995	129				
		SUELO (m ²)	CONSTRUCCIÓN (m ²)		
		64,30	279,47		
VALORACIÓN DEL SUELO					
SUPERFICIE (m ²)	VALOR DEL SUELO (€)	COEFICIENTES APLICADOS	TOTAL COEFICIENTES APLICADOS AL SUELO	TOTAL VALOR SUELO (€)	IGU
946	31,25		1,000000	1,000000	1,0
VALORES CATASTRALES					
AÑO	VALOR CATASTRAL DEL SUELO (€)	VALOR CATASTRAL TOTAL (€)			
2013	19.408,41	19.408,41			
Impuesto sobre Bienes Inmuebles					
AÑO	BASE IMPONIBLE (€)	VALOR BASE (€)	REDUCCIÓN (€)	CUANTÍA + OTRA REDUCCIÓN	BASE LIQUIDABLE (€)
2013	19.408,41				19.408,41
A título informativo, se le indica que el Ayuntamiento del lugar en que se localiza el inmueble determinará en su momento la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, considerando el tipo de gravamen por él establecido y, en su caso, las bonificaciones o exenciones que resulten de aplicación.					

Para mayor información o concertar cita previa
Fiscalía de Cantabria

DELEGACIÓN ESPECIAL DE ECONOMÍA
Y HACIENDA DE CANTABRIA

CVE-2020-6930

MIÉRCOLES, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

Procedimiento: Recurso de reposición
Expediente: 00009553.39/13 Documento: 01393719



La reclamación económico-administrativa deberá dirigirse en todo caso a esta Gerencia.

En Santander, a 16 de enero de 2013
GERENTE REGIONAL



ALFREDO ARJONA GARCÍA

¹Artículo 4 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (RDL 1/2004, de 5 de marzo), artículo 225 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria y Real Decreto 399/1998, de 13 de marzo, por el que se regulan las funciones y la estructura orgánica de las Delegaciones de Economía y Hacienda.
²Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, Ley General Tributaria, Real Decreto 520/2005, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento general de desarrollo de la Ley General Tributaria en materia de revisión en vía administrativa y demás normas de aplicación.
³Artículos 226 y siguientes de la Ley General Tributaria.

MIÉRCOLES, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

ALEGACIÓN



al documento sometido a información pública del Plan General de Ordenación Urbana de Cabezón de la Sal en cumplimiento de lo ordenado por la Sentencia 1109/2017 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo Sección Quinta del Tribunal Supremo.

[Redacted] núm. de teléfono [Redacted]
[Redacted] con código postal [Redacted]

EXPONE

Que es propietario de una vivienda unifamiliar aislada de nueva construcción en la dirección arriba indicada, adquirida al promotor [Redacted]

Para la construcción de la vivienda se concedió licencia de obra por parte del Ayuntamiento de Cabezón de la Sal en fecha 22 de Noviembre de 2012 y la misma se ha llevado a cabo según el proyecto redactado por el arquitecto [Redacted], obteniéndose la Cédula de habitabilidad con nº 2740 de primera ocupación en fecha 13 de JUNIO de 2014.

El inmueble dispone de la siguiente referencia catastral para la vivienda: 39012A505000250000LH.

Visto lo cual,

ALEGA

Que a la vista de lo establecido en lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Cabezón de la Sal, dicha parcela y vivienda se han calificado erróneamente como uso residencial de suelo urbanizable dentro de la unidad de actuación "SUR-14 Ontoria", por lo que solicita se corrija dicho error y consiguientemente, en aplicación de lo indicado en el artículo 279 de la normativa del PGOU de Cabezón de la Sal, sean calificadas como categoría extensiva tipo 4 (U4) de suelo residencial urbano.

Documentos que se adjuntan:

- Cartografía catastral de la parcela y la vivienda
- Plano descriptivo de la calificación urbanística errónea actual según el PGOU

En Cabezón de la Sal, a 16 de Noviembre de 2017



AYUNTAMIENTO DE CABEZÓN DE LA SAL

CVE-2020-6930

MIÉRCOLES, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78



JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61



CVE-2013-18913

MIÉRCOLES, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

P G . C B Z
normativa

CAPÍTULO 6. ZONA de EDIFICACION UNIFAMILIAR

artículo 278. **Ámbito y tipología.**

1. Se entiende por área de EDIFICACION UNIFAMILIAR aquella que comprende los terrenos destinados por el Plan General para la construcción de edificios de uso unifamiliar sobre parcelas privativas.
2. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo con la letra **U** (Unifamiliar), seguida de un número que identifica la categoría de la misma.
3. La tipología característica corresponde a la edificación unifamiliar en hilera, pareada o aislada.

artículo 279. **Categorías.**

1. La Ordenanza contempla las tres siguientes categorías en función de la intensidad en la ocupación del suelo:
 - a) **Tradicional, tipo 1 (U1):** núcleos de carácter tradicional (según el artículo 45.2.d de la LOT.2/01) con edificación en alineaciones o aisladas en parcelas de tamaño pequeño o medio, con una densidad de ocupación media-alta, en los que se hace necesaria la fijación de criterios específicos de orientación y regulación de la edificación tanto para las nuevas construcciones como para las actuaciones sobre las existentes en cuanto a las condiciones de diseño, materiales, tipologías, volúmenes, adecuación al entorno y a la trama existente, con el objeto de preservar los entornos culturales en su arquitectura y en sus espacios urbanos más relevantes y característicos.
 - b) **Intensiva, tipo 2 (U2):** edificación en hilera, aislada o pareada en parcelas de tamaño pequeño con alta densidad de ocupación.
 - c) **Media, tipo 3 (U3):** edificación en hilera, aislada o pareada en parcelas de tamaño medio o grande, con densidad de ocupación media.
 - d) **Extensiva, tipo 4 (U4):** edificación en hilera, aislada o pareada en parcelas de tamaño grande, con baja densidad de ocupación.
 - e) **De borde, tipo 5 (U5):** edificación aislada en parcelas de tamaño grande con baja densidad de ocupación y localizadas en situaciones de borde de suelo urbano con frente a viario estructurante.

artículo 280. **Condiciones geométricas del sólido capaz.**

1. El área de movimiento será la determinada para todas las categorías por la totalidad de la parcela neta excepto los espacios correspondientes a las obligaciones derivadas de las reglas de colindancia, las separaciones entre edificios, las condiciones generales de posición de la edificación y otras servidumbres que pudiesen afectar a la parcela.
2. Las alturas de cornisa de la edificación, en número de plantas, serán, para cada categoría, las siguientes:

a) Tradicional:	DOS (2) plantas.
b) Intensiva:	DOS (2) plantas.
c) Media:	DOS (2) plantas.
d) Extensiva:	DOS (2) plantas.
e) De borde:	DOS (2) plantas.

artículo 281. **Condiciones de parcela.**

1. Las condiciones de parcela se determinan mediante el conjunto de parámetros que, con carácter vinculante, a continuación se expresan:

TÍTULO IX. RÉGIMEN del SUELO URBANO. Página 161.

CVE-2020-6930

MIÉRCOLES, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CABEZÓN DE LA SAL

33

representación de [REDACTED] y
dirección [REDACTED] ante el periodo de
alegaciones al PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CABEZÓN
DE LA SAL, actualmente en vigor

EXPONEMOS:

Que soy propietario de una parcela con referencia catastral 0859014VN0905N.

Que dicha parcela está calificada como SU7 en las actuales NNSS de Cabezón de la Sal.

Que en dicha parcela ya se presentó en su momento un Proyecto de Parcelación y Proyecto de Urbanización, adjudicando a cada parcela su edificabilidad correspondiente, aprobado por el Ayuntamiento de Cabezón de la Sal en fecha 4 de febrero de 2009.

Que alguna de las parcelas está vendida con contratos en los que se incluía la edificabilidad que el Proyecto de parcelación les concedía.

Que en el PGOU en exposición pública, la parcela está calificada como U5, perdiendo un 70% de la edificabilidad de las parcelas.

Que entiendo que debería **respetarse la licencia concedida por el Ayuntamiento de Cabezón de la Sal en fecha 4 de febrero de 2009 y ser recogida por el nuevo PGOU**, ya que incide en el actual desarrollo de la parcela, no cambiando de criterio a mitad del proceso, estando actualmente construyéndose alguna vivienda, y según mis noticias en redacción al menos dos de los proyectos de vivienda unifamiliar.

Que por tanto entiendo que no tendría sentido disminuir de una manera tan radical la densidad y la edificabilidad de la zona, y más teniendo en cuenta la falta de especulación de la presente alegación, ya que en todos estos años podría haberse edificado mucho más y se tomó la decisión de edificar tan solo 11 viviendas en parcela independiente, no decidiendo realizar todas las viviendas que se podía, pero tampoco disminuir tan radicalmente.

Que por otro lado y según el PGOU actualmente en exposición pública podrían edificarse 15 viviendas en la parcela, pero sólo se pretenden edificar 11, pero con una edificabilidad que permita realizar viviendas dignas.

Que además, en dicho proyecto se incluyó crear plazas de aparcamiento dentro de la parcela (una por vivienda), condición que no era obligatoria pero que entendimos necesaria para hacer una urbanización atractiva, no pretendiendo agotar todo lo que se podría hacer, dando muestras de nuevo de nuestras intenciones.

Es por ello que se presenta la siguiente



CVE-2020-6930

MIÉRCOLES, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CABEZÓN DE LA SAL

ALEGACIÓN:

El Plan General de Ordenación Urbana debería recoger la urbanización y parcelación que ya se está construyendo y para la que se obtuvo la correspondiente licencia municipal y para ello se propone como solución:

-Recoger el proyecto de parcelación y urbanización que ya obtuvo licencia municipal en fecha 4 de febrero de 2009, con sus parámetros urbanísticos aprobados en su totalidad.

En espera sea atendida la presente alegación, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.



MIÉRCOLES, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CABEZÓN DE LA SAL

representación de [REDACTED] en [REDACTED]
dirección [REDACTED] ante el periodo de
alegaciones al PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CABEZÓN
DE LA SAL, actualmente en vigor

EXPONEMOS:

Que soy propietario de las parcelas señaladas en el plano adjunto.

Que en dichas parcelas se acordó con el equipo redactor del PGOU y el Ayuntamiento de Cabezón de la Sal un convenio (se adjunta copia) firmado en fecha 3 de septiembre de 2004, que ordenaba la zona.

Que dicho convenio ha sido desarrollado en parte, pero aún queda una zona por edificar.

Que en la exposición pública del PGOU, la zona viene calificada como ORDENACIÓN CONSOLIDADA, lo que sin duda debe tratarse de un error al crear el equipo redactor que se había desarrollado toda la zona.

Es por ello que se presenta la siguiente

ALEGACIÓN:

El Plan General de Ordenación Urbana debería recoger el convenio firmado sin dar por hecho que ya se ha desarrollado en su totalidad, adjudicando la ordenanza correspondiente del convenio a la zona.

-Corregir el error y recoger el convenio aprobado y adjudicar a la zona la ordenanza M2 con cuatro alturas y la ocupación convenida, pudiendo modificarse la ubicación y forma de los edificios mediante el correspondiente Estudio de Detalle.

En espera sea atendida la presente alegación, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.



MIÉRCOLES, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78



Núm.:

CONVENIO URBANÍSTICO

Reunidos en Cabezón de la Sal, de una parte:



Y de otra:

COMPARECEN:

Los mencionados

en representación de
son propietarios de los terrenos señalados en el plano
adjunto, sitos en zona La Estación, con una superficie total de 2.910,24 metros
cuadrados, los cuales están clasificados por el planeamiento vigente, NN.SS.,
como Suelo Urbano con ordenanza SU1-B, con alineaciones y alturas (B+3), e
incluidos en una Unidad de Actuación actualmente en fase de aprobación
según delimitación propuesta de oficio por el Ayuntamiento de Cabezón de la
Sal.

Y como Alcalde-Presidente del
Ayuntamiento de Cabezón de la Sal.

Todos manifiestan su conformidad para la aprobación de un CONVENIO
URBANÍSTICO al amparo del contenido del art. 259 y siguientes de la Ley de
Urbanismo 2/2001, y en base a los siguientes

CVE-2020-6930

MIÉRCOLES, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78



Núm.:

ANTECEDENTES:

1. Que los citados propietarios están interesados en comenzar el desarrollo urbanístico de los mismos, haciendo uso de los derechos que a tal fin les confiere el planeamiento antes mencionado.
2. Paralelamente se está procediendo a la redacción de la revisión del planeamiento municipal, con la redacción de un nuevo Plan General de Ordenación del Territorio Municipal, que establece una nueva ordenación viaria en la zona en la que se sitúan los terrenos objeto del presente convenio, ordenación que quedaría gravemente hipotecada de hacerse efectivas las alineaciones previstas por el anterior planeamiento, hoy en día aún vigente en el municipio.
3. En ese proceso de redacción se han superado ya los plazos para mantener la suspensión cautelar de licencias por lo que siendo interés del Ayuntamiento que cualquier actuación en la zona se adecue y respete la ordenación prevista por el Nuevo Plan General, y el de los propietarios de los terrenos, conseguir la mayor agilidad en los trámites precisos para el desarrollo de los mismos, es por lo que,

En base a los citados antecedentes, y al amparo del contenido del art. 259 y siguientes de la Ley de Cantabria 2/2001, por el cual las Administraciones Públicas, en el ámbito de sus competencias pueden celebrar convenios urbanísticos al objeto de lograr un mejor y más eficaz desarrollo de los fines de la ley, se propone el siguiente

CONVENIO URBANÍSTICO

en adelante PARTE 1ª

Y de otra el AYUNTAMIENTO DE CABEZÓN DE LA SAL, acuerdan las siguientes

ESTIPULACIONES

Las dos partes implicadas, aceptan la ordenación propuesta por el equipo redactor del Plan General mediante la cual, los terrenos objeto del presente Convenio, quedan incluidos en el Suelo Urbano consolidado, con señalamiento de alineaciones y alturas (ordenanzas M1 o M2, adjuntas al presente convenio) y manteniendo sustancialmente la ordenación viaria pretendida.

MIÉRCOLES, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78



Núm.:

2. Estas nuevas alineaciones serán tramitadas a través de un Estudio de Detalle, que abarque toda la nueva red viaria señalada en los planos, a realizar por la PARTE 1ª para modificar las actualmente vigentes, comprometiéndose el Ayuntamiento de Cabezón de la Sal a aprobar dicho Estudio de Detalle en los plazos fijados por la Ley de Cantabria 2/2001 y en el más breve espacio de tiempo.
3. Con la aprobación definitiva del Estudio de Detalle la PARTE 1ª formalizará las cesiones del viario y espacios libres señalados en el plano adjunto (Anexo 1 al convenio).
4. La urbanización del nuevo viario incluido en los terrenos objeto del presente convenio, se realizará de forma simultánea a la edificación, corriendo a cargo del promotor de las obras.
5. El nuevo Plan General recogerá de forma definitiva el contenido del presente Convenio, el cual deberá quedar ya incorporado al Documento que se presente para la Aprobación Inicial.

Y para que así conste en prueba de conformidad lo firman en Cabezón de la Sal, a tres de septiembre de dos mil cuatro.



MIÉRCOLES, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

CAPÍTULO 5. ZONA de MANZANA ALINEADA

artículo 251. Ámbito y tipología.

1. Se entiende por área de edificación en MANZANA aquella que comprende los terrenos destinados por el Plan General para la forma de configuración de la ciudad más tradicional, consistente en el ajuste de la edificación a los límites de las alineaciones exteriores a calles u otros espacios urbanos y con distintas formas de ocupación de las parcelas y de los espacios interiores del tejido urbano.
2. El ámbito de esta Ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo con la letra **M** (Manzana), seguida de un número que identifica la categoría de la misma.
3. La tipología característica corresponde a la edificación entre medianerías.

artículo 252. Categorías.

1. La Ordenanza contempla las dos siguientes categorías en función de la intensidad en la ocupación del suelo y la forma de ordenar los espacios interiores de la manzana:
 - a) **Tradicional (M.1)**: edificación entre medianerías en manzanas heredadas de un tejido histórico con poca dimensión de fondo, alineadas a calle o espacio público y posibilidad de adosarse al resto de los linderos.
 - b) **Intensiva (M.2)**: edificación entre medianerías en manzanas consolidadas con dimensiones de fondo que permiten la creación de patios interiores de parcela al limitarse la edificación a la alineación exterior a calle o espacio público y a la alienación interior que define el espacio del patio.

artículo 253. Condiciones geométricas del sólido capaz.

1. El área de movimiento será la determinada para cada categoría por las siguientes acotaciones:
 - a) Tradicional: la totalidad de la parcela neta.
 - b) Intensiva: la parte de la parcela neta comprendida entre la alineación exterior de la manzana y una paralela a dicha alineación situada a QUINCE (15) metros de distancia, dimensión que podrá ser modificada por las alineaciones que expresamente se grafíen en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo. En todo caso, siempre se respetará un espacio mínimo de CUATRO (4) metros medidos desde el límite trasero de la finca libres de todo tipo de edificación, salvo en plantas baja y bajo rasante.
2. Las alturas límite de la edificación, en número de plantas, serán las señaladas expresamente por este Plan General para

MIÉRCOLES, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

cada frente de manzana, y tendrán el carácter de máximo y de mínimo obligatorios.

artículo 254. Condiciones de parcela.

1. Las condiciones de parcela se determinan mediante el conjunto de parámetros que, con carácter vinculante, a continuación se expresan:

CONDICION	TRADICIONAL	INTENSIVA
frente mínimo	el existente	10 (m)
fondo mínimo	el existente	15 (m)
superficie mínima	la existente	150 (m2)

* En los casos de manzana intensiva en que la parcela existente no responda a la superficie de parcela mínima ni a las condiciones dimensionales exigidas en este artículo deberá procederse a la normalización de fincas con las colindantes para cumplir esos parámetros, excepto en el caso de que las parcelas colindantes se encuentren ya consolidadas de forma efectiva por la edificación y dicho proceso no sea posible, situación en la cual la parcela se entenderá como edificable.

artículo 255. Edificabilidad.

1. Será la resultante de multiplicar la superficie del área de movimiento por el número de plantas establecidas para cada categoría.

Edificabilidad = sup. área de movimiento (m2) x número de plantas

2. A los efectos del cálculo de la edificabilidad en parcelas en esquina u otras situaciones en que se asignasen distintas alturas en distintos frentes, éstas se subdividirán en tantas partes como la variación de alturas indique a partir de la bisectriz de los ángulos formados por las alineaciones con distinta altura, siendo la edificabilidad total la suma de la correspondiente a cada parte así calculada.

3. El cómputo de la edificabilidad de realizará en todo conforme a lo establecido en el artículo 91 de este Plan General.

artículo 256. Posición de la edificación.

1. La edificación se situará entre medianerías, ajustando su línea de edificación exterior a la definida por la alineación exterior a calle o espacio público.
2. En ausencia de alineación interior expresamente grafada en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo, y sin perjuicio de las reglas de colindancia que fuesen de aplicación, la línea interior de edificación se situará:
 - a) Tradicional: libremente en el área de movimiento.

MIÉRCOLES, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78



b) Intensiva: libremente en el área de movimiento sin exceder el fondo máximo edificable de QUINCE (15) metros.

3. Si el Plan General señala líneas de retranqueo o de alineación interior las líneas interiores de edificación se ajustarán a dichas alineaciones.

La ocupación bajo rasante en parcela propia podrá llegar al total de la parcela siempre que su uso sea el de estacionamiento de vehículos.

Este aprovechamiento bajo rasante no podrá invadir terreno de uso público, ya existente ya destinado a ello por este Plan General en virtud de cesiones obligatorias, salvo que con carácter excepcional se justifique la imposibilidad de cubrir las necesidades mínimas obligatorias de plazas de estacionamiento dentro de los límites fijados en el punto anterior o se acredite la necesidad de más espacio para poder ejecutar dichos estacionamientos con las debidas condiciones de seguridad, diseño y según las exigencias técnicas requeridas para su correcto dimensionado. Todo ello sin perjuicio de que alguna unidad de actuación pueda tener un tratamiento específico señalado en su correspondiente ficha urbanística.



MIÉRCOLES, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

artículo 257. Forma de la edificación.

1. Las condiciones de forma de la edificación se determinan mediante los parámetros que, con carácter vinculante, a continuación se expresan:

CONDICION	TRADICIONAL	INTENSIVA
fondo edificable máximo	-	15 (m)
longitud máxima	-	100 (m)

artículo 258. Condiciones de los usos.

Es uso característico el **residencial**.

Son usos compatibles:

productivo:

a.1. Industria-almacenaje en categoría 1 y situación primera.

a.2. Oficinas en despachos profesionales en cualquier planta y situación segunda.

a.3. Comercial en categorías 1 y 2 y situación primera.

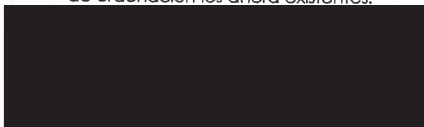
dotacional:

b.1. En edificio exclusivo o en planta baja.

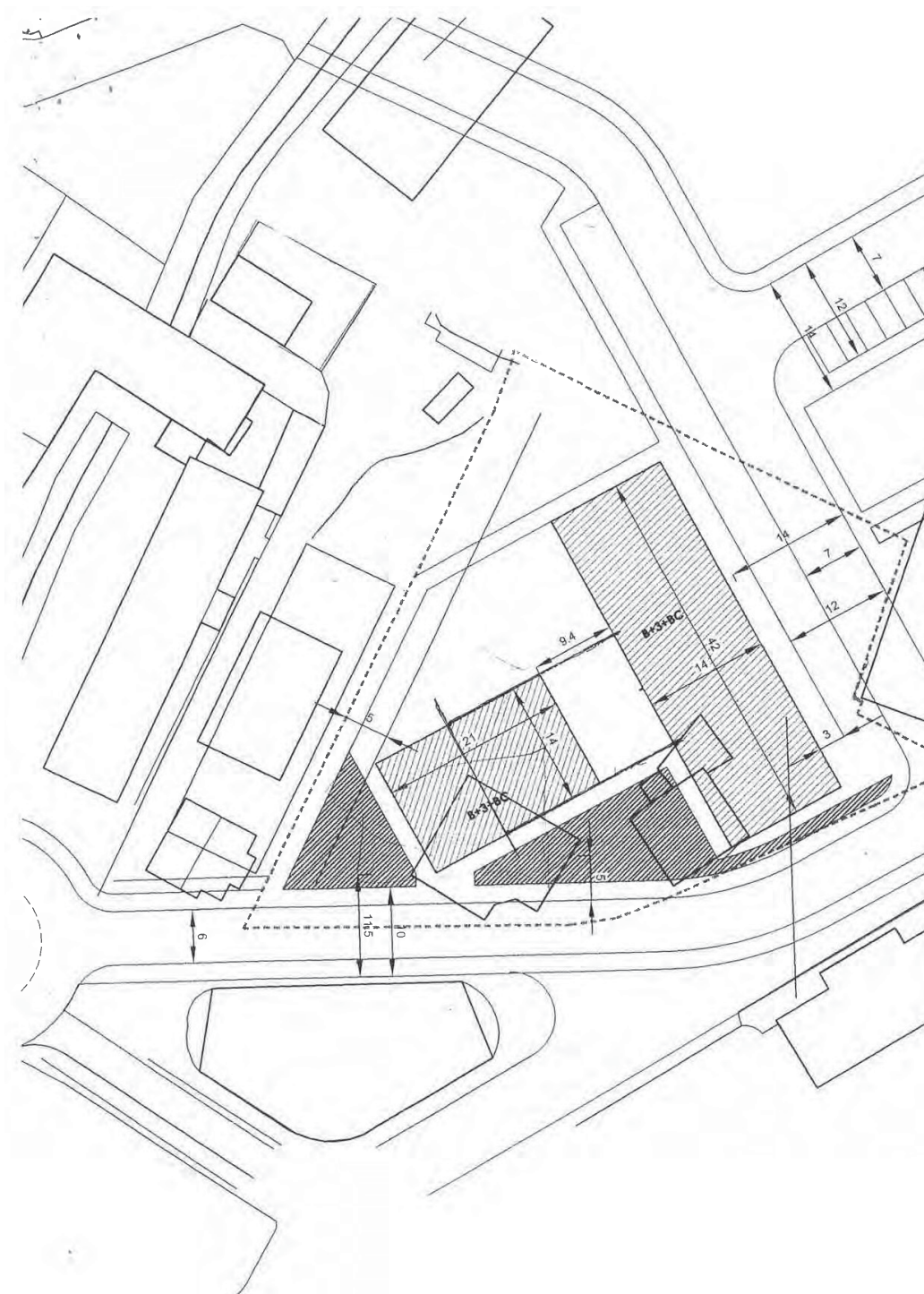
servicio del automóvil:

c.1. Garaje en plantas baja y bajo rasante, y siempre con accesos unificados

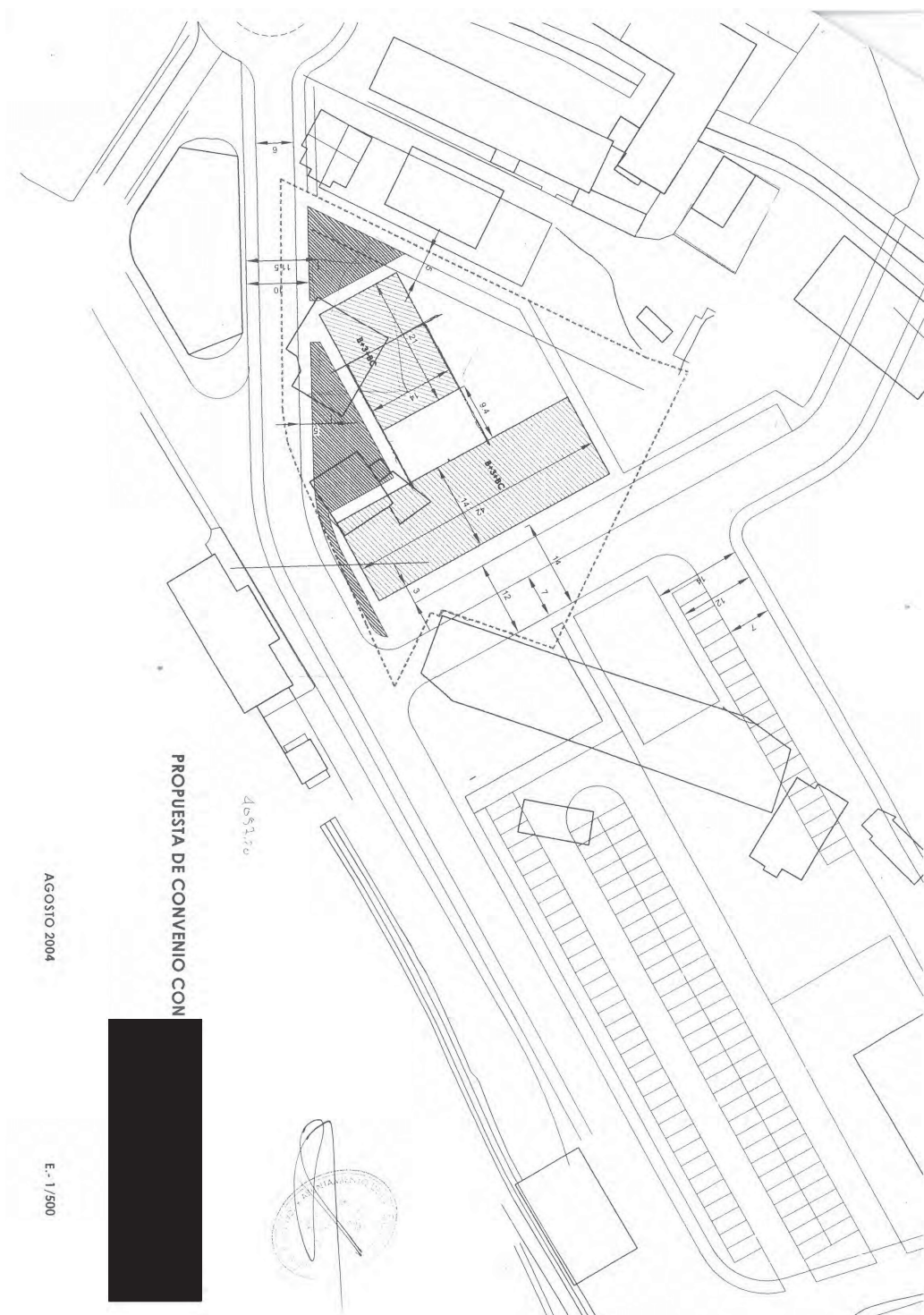
Son usos prohibidos: los restantes, considerándose en situación de fuera de ordenación los ahora existentes.



MIÉRCOLES, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78



MIÉRCOLES, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78



CVE-2020-6930

MIÉRCOLES, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CABEZÓN DE LA SAL

35

representación o
dirección [redacted] ante el periodo de
alegaciones al PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CABEZÓN
DE LA SAL

EXPONGO:

Que soy propietario de una parcela con referencia catastral
0062514VN0906S0001KO.

Que dicha parcela está calificada en la actualidad como suelo urbano PERI 3
La Losa, por las NNSS actualmente en vigor.
Que en dicha parcela se encuentra una edificación de 130 m2 de planta.

Que dicha parcela está calificada en el PGOU como Suelo Rústico de Especial
Protección precisamente la zona donde está la actual edificación, y Espacios
Libres Privados el resto de parcela libre de edificación.

Que soy también propietario de la parcela situada al oeste, y calificada como
Suelo Urbano Edificación Abierta Media. Para evitar el acceso a esta otra
parcela por la Carretera Nacional, entiendo que es más seguro acceder a la
misma por la zona de espacios libres privados, y utilizar la actual edificación
como garajes y zonas de comunes de la futura construcción de la parcela
colindante.

Que entiendo como un error calificar una edificación existente y actualmente
urbana, como Suelo Rústico de Especial Protección.

Por tanto

SOLICITO:

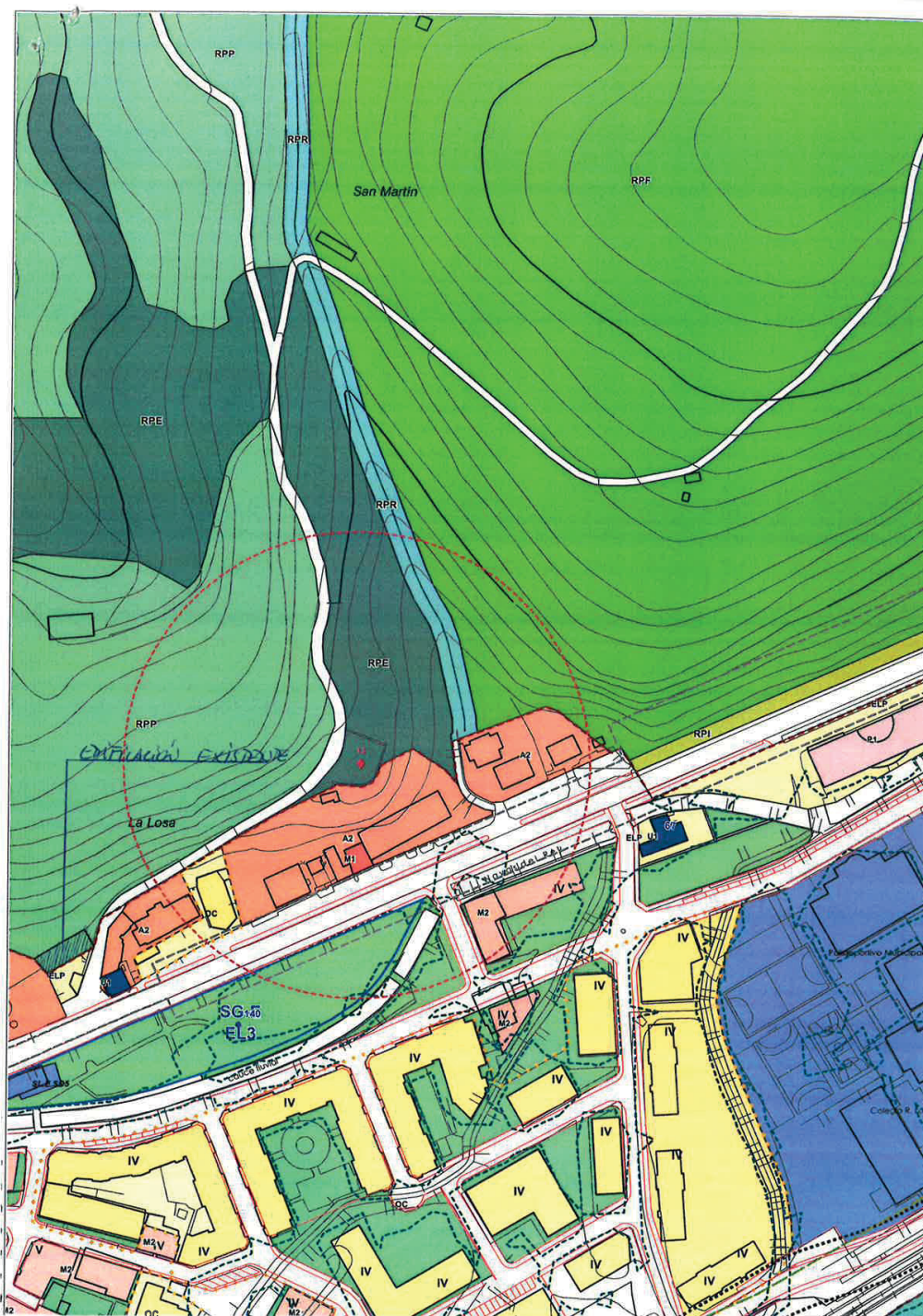
Se califique dicha construcción como Ordenación Consolidada, de
manera que permita el futuro uso de servicio a la futura construcción de
viviendas situada al oeste.

En espera sea atendida la presente solicitud, aprovecho la ocasión para
enviarle un cordial saludo.



CVE-2020-6930

MIÉRCOLES, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78



CVE-2020-6930

MIÉRCOLES, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

32

AL AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL

AYUNTAMIENTO DE CABEZÓN DE LA SAL (Cantabria)	
22 NOV. 2017	
ENTRADA N.º 7.893	SALIDA N.º —

[REDACTED] con domicilio a efectos
de notificaciones en [REDACTED]
[REDACTED] comparezco y como mejor proceda DIGO:

1º.- Como consta en este Ayuntamiento por mis diversos escritos, y por mis alegaciones a la Revisión del PGOU, soy propietaria de una parcela urbana sita en este municipio, con la Referencia Catastral 3982205VN0938S0001S0, y por la cual he venido tributando en concepto de IBI URBANA hasta el año 2013.

2º.- Este Ayuntamiento ha calificado dicha parcela como Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola, en el documento de Revisión al que realice en su día alegaciones, y que no fueron contestadas, encontrándome con la sorpresa de que este año 2014 mi parcela ha sido excluida del IBI Urbana, sin notificarme nada al respecto, sin fundamentar, y obviamente de forma arbitraria, resultando que en el nuevo PGOU ha sido recalificada de urbana a no urbanizable de protección agrícola.

3º.- La citada parcela no puede ser calificada como no urbanizable, y menos aún de protección agrícola, por cuanto no reúne ninguna característica para ser así calificada.

La parcela es urbana, no porque lo diga yo, sino porque lo es, ya que cuenta con los elementos que exige la ley para ser urbana. Como he puesto de manifiesto en mis alegaciones

CVE-2020-6930

MIÉRCOLES, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

y escritos anteriores, el suelo urbano ostenta carácter reglado, no existiendo, por consiguiente, discrecionalidad de la Administración para la declaración y calificación de unos terrenos como tal, si no se cumplen los presupuestos legalmente exigidos y, en el mismo sentido, los terrenos que cumplen tales requisitos habrán de ser calificados como urbanos..Esta es la postura unánime de los Tribunales de Cantabria, en concreto del TSJ, Sala de lo Contencioso, desde la sentencia de 1 de diciembre de 2003.

Es la misma del Tribunal Supremo, y que sigue vigente:
Sentencia 22 de junio de 2012:

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

Así, en la STS de 1 de febrero de 2011 (casación 5526/2006) se señala: " En la reciente STS de 20 de julio de 2010 (recurso de casación 2215/2006) hemos reiterado que "Desde tiempo atrás la legislación urbanística y la jurisprudencia han considerado el de suelo urbano como un concepto reglado limitativo de la potestad discrecional de planeamiento --- STS de 27 de noviembre de 2003 (casación 984/1999)---, que parte de la concurrencia de ciertas condiciones físicas tasadas (acceso rodado, energía eléctrica y suministro y evacuación de aguas, o áreas ya

MIÉRCOLES, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

edificadas en determinada proporción). Así se reguló en el artículo 78 del Real Decreto Legislativo 1346/1976, de 9 de abril , aprobatorio del Texto Refundido de la Ley del Suelo, en el artículo 21 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio , aprobatorio del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y en el artículo 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV), este último de carácter básico y aplicable al caso. Se basa por tanto en la "fuerza normativa de lo fáctico", de tal manera que el planificador no puede clasificar como urbano el suelo que carezca de esos servicios urbanísticos, debiendo clasificarlo como tal en el caso de que los tenga. Pero siempre y cuando dichos servicios resulten de dimensiones adecuadas para los usos previstos en el planeamiento y la parcela en cuestión se integre dentro de la "malla urbana" de la ciudad".

La realidad física de la parcela de la suscribiente es urbana pues dispone de: acceso rodado, agua potable, evacuación de aguas y energía eléctrica, integrados en una malla urbana y con características adecuadas para servir a las construcciones.

También a efectos catastrales, está valorada como parcela urbana y he venido abonando el IBI urbano.

Reúne todas las características para ser considerada SUELO URBANO al amparo de la Ley 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, artículo 95, y esta situación fáctica debe

MIÉRCOLES, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

prevalecer sobre una calificación normativa que claramente
no se ajusta a la realidad.

Que con fecha 8 de marzo de 2016 en sentencia de tribunal superior de justicia de cantabria sala de lo contencioso administrativo en procedimiento ordinario nº 0000110/2014 dice que debemos estimar y estimamos parcialmente el recurso de alzada interpuesto,

CONTRA EL ACUERDO DE LA COMISION REGIONAL DE URBANISMO DE FECHA 17 DE DICIEMBRE DE 2013 QUE APOROBO DEFINITIVAMENTE EL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL Y PUBLICADO EN EL BOLETIN OFICIAL DE CANTABRIA DE FECHA 26 DE DICIEMBRE DE 2013 Y ACORDAMOS LA NULIDAD DE TODO LO ACTUADO TRAS LA APROBACION DE LA MEMORIA AMBIENTAL A FIN QUE SE REALICE EL TRAMITE DE ESPOSICION PUBLICA

Por tanto SOLICITO el inicio del correspondiente expediente de modificación, para que, cumplidos los trámites que procedan, la citada parcela de mi propiedad sea calificada como urbana, e impugnando de igual forma la calificación que se ha dado a la parcela en el PGOU de Cabezón de la Sal.



15 Noviembre de 2017

MIÉRCOLES, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

AL AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL

81

AYUNTAMIENTO DE CABEZÓN DE LA SAL (Cantabria)	
22 NOV. 2017	
ENTRADA N.º	SALIDA N.º
—	7.894.

[REDACTED] con domicilio a efectos de
notificaciones [REDACTED]
comparezco y como mejor proceda DIGO:

1º.- Como consta en este Ayuntamiento por mis diversos escritos, y por mis alegaciones a la Revisión del PGOU, soy propietario de la parcela urbana sita en este municipio, con la Referencia Catastral 3982208VN0938S0001HO Y por la cual he venido tributando en concepto de IBI URBANA hasta el año 2013.

2º.- Este Ayuntamiento ha calificado dicha parcela como Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola, en el documento de Revisión al que realice en su día alegaciones, y que no fueron contestadas, encontrándome con la sorpresa de que este año 2014 mi parcela ha sido excluida del IBI Urbana, sin notificarme nada al respecto, sin fundamentar, y obviamente de forma arbitraria, resultando que en el nuevo PGOU han sido recalificadas de urbanas a no urbanizables de protección agrícola.

3º.- La citada parcela no puede ser calificada como no urbanizable, y menos aún de protección agrícola, por cuanto no reúnen ninguna característica para ser así calificadas.

La parcela ES urbana, no porque lo diga yo, sino porque lo es, ya que cuenta con los elementos que exige la ley para ser urbana. Como he puesto de manifiesto en mis alegaciones

CVE-2020-6930

MIÉRCOLES, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

y escritos anteriores, el suelo urbano ostenta carácter reglado, no existiendo, por consiguiente, discrecionalidad de la Administración para la declaración y calificación de unos terrenos como tal, si no se cumplen los presupuestos legalmente exigidos y, en el mismo sentido, los terrenos que cumplen tales requisitos habrán de ser calificados como urbanos..Esta es la postura unánime de los Tribunales de Cantabria, en concreto del TSJ, Sala de lo Contencioso, desde la sentencia de 1 de diciembre de 2003.

Es la misma del Tribunal Supremo, y que sigue vigente:
Sentencia 22 de junio de 2012:

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

Así, en la STS de 1 de febrero de 2011 (casación 5526/2006) se señala: " En la reciente STS de 20 de julio de 2010 (recurso de casación 2215/2006) hemos reiterado que "Desde tiempo atrás la legislación urbanística y la jurisprudencia han considerado el de suelo urbano como un concepto reglado limitativo de la potestad discrecional de planeamiento --- STS de 27 de noviembre de 2003 (casación 984/1999)---, que parte de la concurrencia de ciertas condiciones físicas tasadas (acceso rodado, energía eléctrica y suministro y evacuación de aguas, o áreas ya

MIÉRCOLES, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

edificadas en determinada proporción). Así se reguló en el artículo 78 del Real Decreto Legislativo 1346/1976, de 9 de abril , aprobatorio del Texto Refundido de la Ley del Suelo, en el artículo 21 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio , aprobatorio del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y en el artículo 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV), este último de carácter básico y aplicable al caso. Se basa por tanto en la "fuerza normativa de lo fáctico", de tal manera que el planificador no puede clasificar como urbano el suelo que carezca de esos servicios urbanísticos, debiendo clasificarlo como tal en el caso de que los tenga. Pero siempre y cuando dichos servicios resulten de dimensiones adecuadas para los usos previstos en el planeamiento y la parcela en cuestión se integre dentro de la "malla urbana" de la ciudad".

La realidad física de la parcela de la suscribiente son urbana pues dispone de: acceso rodado, agua potable, evacuación de aguas y energía eléctrica, integrados en una malla urbana y con características adecuadas para servir a las construcciones.

También a efectos catastrales, está valorada como parcelas urbana y he venido abonando el IBI urbano.

Reúnen todas las características para ser considerada SUELO URBANO al amparo de la Ley 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, artículo 95, y esta situación fáctica debe

MIÉRCOLES, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

prevalecer sobre una calificación normativa que claramente
no se ajusta a la realidad.

Que con fecha 8 de marzo de 2016 en sentencia de tribunal superior de justicia de cantabria sala de lo contencioso administrativo en procedimiento ordinario nº 0000110/2014 dice que debemos estimar y estimamos parcialmente el recurso de alzada interpuesto,

CONTRA EL ACUERDO DE LA COMISION REGIONAL DE URBANISMO DE FECHA 17 DE DICIEMBRE DE 2013 QUE APROBO DEFINITIVAMENTE EL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL Y PUBLICADO EN EL BOLETIN OFICIAL DE CANTABRIA DE FECHA 26 DE DICIEMBRE DE 2013 Y ACORDAMOS LA NULIDAD DE TODO LO ACTUADO TRAS LA APROBACION DE LA MEMORIA AMBIENTAL A FIN QUE SE REALICE EL TRAMITE DE ESPOSICION PUBLICA

Por tanto SOLICITO el inicio del correspondiente expediente de modificación, para que, cumplidos los trámites que procedan, la citada parcela de mi propiedad sea calificada como urbana, He impugnando de igual forma la calificación que se ha dado a la parcela en el PGOU de Cabezón de la Sal.

En

22 de Noviembre de 2017

MIÉRCOLES, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

AL AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL

AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL
(Cantabria)

22 NOV. 2017

ENTRADA N.º 7.895 SALIDA N.º

[REDACTED] con domicilio a efectos de notificaciones [REDACTED], [REDACTED], comparezco y como mejor proceda DIGO:

1º.- Como consta en este Ayuntamiento por mis diversos escritos, y por mis alegaciones a la Revisión del PGOU, soy propietaria de las parcelas urbanas sita en este municipio, con la Referencia Catastral 4585024VN0948N0001BT, y4585012VN0948N0001IT por las cuales he venido tributando en concepto de IBI URBANA hasta el año 2013.

2º.- Este Ayuntamiento ha calificado dichas parcelas como Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola, en el documento de Revisión al que realice en su día alegaciones, y que no fueron contestadas, encontrándome con la sorpresa de que este año 2014 mis parcelas han sido excluidas del IBI Urbana, sin notificarme nada al respecto, sin fundamentar, y obviamente de forma arbitraria, resultando que en el nuevo PGOU han sido recalificadas de urbanas a no urbanizables de protección agrícola.

3º.- Las citadas parcelas no puede ser calificadas como no urbanizables, y menos aún de protección agrícola, por cuanto no reúnen ninguna característica para ser así calificadas.

Las parcelas son urbanas, no porque lo diga yo, sino porque lo es, ya que cuentan con los elementos que exige la

MIÉRCOLES, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

ley para ser urbanas. Como he puesto de manifiesto en mis alegaciones y escritos anteriores, el suelo urbano ostenta carácter reglado, no existiendo, por consiguiente, discrecionalidad de la Administración para la declaración y calificación de unos terrenos como tal, si no se cumplen los presupuestos legalmente exigidos y, en el mismo sentido, los terrenos que cumplen tales requisitos habrán de ser calificados como urbanos...Esta es la postura unánime de los Tribunales de Cantabria, en concreto del TSJ, Sala de lo Contencioso, desde la sentencia de 1 de diciembre de 2003.

Es la misma del Tribunal Supremo, y que sigue vigente:
Sentencia 22 de junio de 2012:

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

Así, en la STS de 1 de febrero de 2011 (casación 5526/2006) se señala: " En la reciente STS de 20 de julio de 2010 (recurso de casación 2215/2006) hemos reiterado que "Desde tiempo atrás la legislación urbanística y la jurisprudencia han considerado el de suelo urbano como un concepto reglado limitativo de la potestad discrecional de planeamiento --- STS de 27 de noviembre de 2003 (casación 984/1999)---, que parte de la concurrencia de ciertas condiciones

MIÉRCOLES, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

físicas tasadas (acceso rodado, energía eléctrica y suministro y evacuación de aguas, o áreas ya edificadas en determinada proporción). Así se reguló en el artículo 78 del Real Decreto Legislativo 1346/1976, de 9 de abril , aprobatorio del Texto Refundido de la Ley del Suelo, en el artículo 21 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio , aprobatorio del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y en el artículo 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV), este último de carácter básico y aplicable al caso. Se basa por tanto en la "fuerza normativa de lo fáctico", de tal manera que el planificador no puede clasificar como urbano el suelo que carezca de esos servicios urbanísticos, debiendo clasificarlo como tal en el caso de que los tenga. Pero siempre y cuando dichos servicios resulten de dimensiones adecuadas para los usos previstos en el planeamiento y la parcela en cuestión se integre dentro de la "malla urbana" de la ciudad".

La realidad física de las parcelas de la suscribiente son urbanas pues disponen de: acceso rodado, agua potable, evacuación de aguas y energía eléctrica, integrados en una malla urbana y con características adecuadas para servir a las construcciones.

También a efectos catastrales, están valoradas como parcelas urbanas y he venido abonando el IBI urbano.

Reúnen todas las características para ser considerada SUELO URBANO al amparo de la Ley 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de

MIÉRCOLES, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

Cantabria, artículo 95, y esta situación fáctica debe prevalecer sobre una calificación normativa que claramente no se ajusta a la realidad.

Que con fecha 8 de marzo de 2016 en sentencia de tribunal superior de justicia de cantabria sala de lo contencioso administrativo en procedimiento ordinario nº 0000110/2014 dice que debemos estimar y estimamos parcialmente el recurso de alzada interpuesto,

CONTRA EL ACUERDO DE LA COMISION REGIONAL DE URBANISMO DE FECHA 17 DE DICIEMBRE DE 2013 QUE APOROBO DEFINITIVAMENTE EL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL Y PUBLICADO EN EL BOLETIN OFICIAL DE CANTABRIA DE FECHA 26 DE DICIEMBRE DE 2013 Y ACORDAMOS LA NULIDAD DE TODO LO ACTUADO TRAS LA APROBACION DE LA MEMORIA AMBIENTAL A FIN QUE SE REALICE EL TRAMITE DE ESPOSICION PUBLICA

Por tanto SOLICITO el inicio del correspondiente expediente de modificación, para que, cumplidos los trámites que procedan, las citadas parcelas de mi propiedad sea calificadas como urbanas, e impugnando de igual forma la calificación que se ha dado a la parcela en el PGOU de Cabezón de la Sal.

En Casar de Periedo

22 de Noviembre de 2017



CVE-2020-6930

MIÉRCOLES, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

40

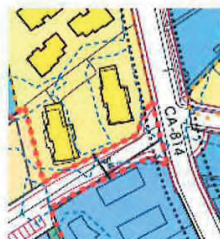
AYUNTAMIENTO DE CABEZÓN DE LA SAL (Cantabria)	
23 NOV. 2017	
ENTRADA N.º 7.911	SALIDA N.º —

Cabezón de la Sal a 23 de Noviembre del 2017.

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL EXCMO.

AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL.

[REDACTED] vecinas d
[REDACTED] respectivamente, como propietarias de las
viviendas situadas en la CA-814, Avenida de la Castañera con referencia catastral:
0658005VN0905N0001YU/ 0658005VN0905N0002UI



EXPONE:

Que ante el periodo de información pública de la aprobación inicial del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CABEZÓN DE LA SAL 2013, estando al amparo de lo que establecen los artículos 66 y siguientes de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y en plazo para las correspondientes alegaciones.

1º. Que esta parcela se encuentra afectada en el PGOU por el acceso al SUR-10 y por una rotonda en la esquina Sur-Este.

2º. Que dicha parcela ya hizo todas sus cesiones correspondientes y no tiene nada que ver con aprovechamiento del SUR-10.

3º. Que cualquier pérdida de terreno al sur de las viviendas, donde se encuentran los salones y porches de las viviendas y por lo tanto el jardín en contacto directo con estas, supondría una pérdida de valor de las mismas absoluto.

Es por todo lo expuesto:

MIÉRCOLES, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

ALEGACIONES

1º Que se elimine de la delimitación del SUR-10 cualquier parte de nuestra parcela y se desarrolle a partir del vial cedido en su día por la parcela al Sur de la nuestra.

2º Que se elimine la rotonda planteada, ya que se encuentra fuera de escala por tipo de tráfico y uso de la zona.

Cabezón de la Sal a 23 de Noviembre del 2017.



CVE-2020-6930

MIÉRCOLES, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

ALEGACION AL PGOU DE CABEZON DE LA SAL 2017

39

SR. ALCALDE -PRESIDENTE DEL EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE CABEZON DE LA SAL

[REDACTED] en representación como administradora de la sociedad [REDACTED] propietaria de la urbanización Domañanes integrada en el PGOU del 2.013 con denominación SUE-01.

Estando en tiempo y forma del periodo de alegaciones al mismo

EXPONE



Se trata de un Plan Parcial aprobado en su día con las NN.SS. de Cabezón de la Sal sobre el que se hicieron todas las cesiones que estaban contempladas, entre ellas los actuales terrenos de la piscina municipal.

Que se trata de un Plan Parcial en ejecución.

Que el PGOU modifica y altera los derechos adquiridos en el Plan Parcial de forma claramente perjudicial a nuestros intereses obtenidos por el cumplimiento de las obligaciones propias del Plan

Que esta modificación del PGOU se ha hecho sin contar con nuestro acuerdo alterando los siguientes puntos:

- Se vuelven a exigir cesiones, 3000 m2 de dotaciones que ya se llevaron a cabo en el año 2.005 (1760,57m2) y 4500 m2 de espacios libres cuando ya en su día se cedieron 11.119 m2.
- Se define una superficie errónea por ser menor a la real del suelo actual ignorando la superficie del Plan Parcial ya edificado a la hora del cálculo de la edificabilidad.
- No se ha superficiado correctamente el área de actuación.
- Se ignoran dos edificios con licencia y en ejecución
- Los m2 que se proponen son inferiores a los ya consolidados por el Plan Parcial
- Se ignora los costes de la modificación que supondrá para la propiedad, proyecto de urbanización y alteraciones en las previsiones de ejecución, no compensado estos gastos.
- El dibujo de los edificios propuestos no se ajustan a la realidad física y ni tan siquiera al propio trazado de viales, montando estos sobre los mismos
- Se definen los viales como viarios privados, cuando en el P.P. eran públicos y ahora en el PGOU especialmente se integran en la trama urbana, dando continuidad a esta, de hecho una de las razones de esta actuación sobre el P.P. es la continuidad del vial al este con las diferentes áreas del PGOU.

Por todo ello, para que se pueda llevar a cabo las modificaciones propuestas sobre el Plan Parcial de Domañanes y contar con nuestro acuerdo solicitamos que se incluyan las siguientes correcciones:

CVE-2020-6930

MIÉRCOLES, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 78

ALEGACION AL PGOU DE CABEZON DE LA SAL 2017

CORRECCIÓN DE LOS LIMITES DEL AREA Y SUPERFICIE

- ~Se incluyen los edificios con licencia y en construcción 16 viviendas.
- ~Se realiza una nueva medición (plano nº 1) resultando una superficie media de 29.488,2 m2.
- ~Se ajusta un cálculo de 147 viv equivalente a 50viv/Ha sobre la media descrita en el documento plano nº 1 (131 viv por ejecutar)
- ~Se reordenan los bloques a edificar, de forma orientativa, para completar la superficie pendiente de ejecutar, así como las alturas.
- ~Se podrá variar la disposición de los edificios, alturas, formas etc., dentro de los límites de ocupación y aprovechamiento establecidos mediante un simple Estudio de Detalle que reajuste alienaciones y rasantes, sin que ello suponga nuevas obligaciones y/o cesiones.

CORRECCION DE VIALES

- ~Se ajusta el vial lateral sur de la parcela hasta el límite de ésta.
- ~Se ajusta el ancho del vial al este con aparcamientos en toda su longitud.
- ~Se ajusta un nuevo cruce hacia el río.
- ~Todos los viales serán de titularidad pública.

CORRECCIÓN DE USOS

- ~Se admitirá el uso hotelero, oficinas y comercio en todo su volumen.
- ~El espacio bajo cubierta resultante de la edificación no computará.

Atentamente,



Cabezón de la Sal a 23 de noviembre de 2.017