

LUNES, 5 DE DICIEMBRE DE 2022 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 48

comercial y su servicio está establecido por la parte delantera, donde se encuentran los accesos (rodados y peatonales) de todas las naves. No siendo viable acceder a éstas por la parte trasera (por diferencias de alturas). El servicio de la finca colindante es por delante de las naves única y exclusivamente.

(ST 7-12-1994) «compete a la Administración urbanística en la ordenación del suelo, materia en la que actúa discrecionalmente —que no arbitrariamente—, y siempre, con observancia de los principios contenidos en el art.103 de la CE; de tal suerte que el éxito alegatorio argumental frente al ejercicio de tal potestad, en caso concretos y determinados, tiene que basarse en una clara actividad probatoria que deja bien acreditado que la administración, al planificar, ha incurrido en error, o al margen de la discrecionalidad, o con alejamiento de los intereses generales a que debe servir, o sin tener en cuenta la función social de la propiedad o la estabilidad y la seguridad jurídicas, o con desviación de poder, o con falta de motivación en la toma de sus decisiones; directrices todas éstas condensadas en el art. 3, en relación con el art. 12 Ley del Suelo T.R. de 1.976 (SS. 31-07 y 30-10-1991; 16 y 30-11-1992; 16 y 23- 02-1993; 22-02; 6-04 y 19-07-1994)

Por lo expuesto Solicito al Exmo. Ayuntamiento de Argoños:

Primero: Que se tenga por presentado este escrito y, conforme con lo expuesto, **se acuerde anular, revocar y dejar sin efecto la modificación contenida en la Revisión del Plan General de Ordenación de Argoños y por lo tanto:**

1º.- Que se mantengan de propiedad privada y uso privado y exclusivo de los viales peatonales que circulan por la Comunidad, ratificando el Estudio de Detalle aprobado en el año 1989 y el acuerdo de 25 de Agosto de 2016, entre el Ayuntamiento de Argoños y la Comunidad de Propietarios de Residencial Castilla.

2º.- Que se califique definitivamente y sin dudas la propiedad privada y el uso privado y exclusivo del vial colindante con la zona comercial, ratificando el Estudio de Detalle aprobado en el año 1989 y el acuerdo de 25 de Agosto de 2016, entre el Ayuntamiento de Argoños y la Comunidad de Propietarios de Residencial Castilla.

Segundo: Solicito, asimismo, que se dé respuesta razonada a estas alegaciones, en todos y cada uno de sus puntos.

En Santander a 24 de octubre de 2017:



AL SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS
Plaza de la Constitución, 1, Argoños 39197 Cantabria

LUNES, 5 DE DICIEMBRE DE 2022 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 48



Ministerio de la Presidencia y para
las Administraciones Territoriales
Res. Gral. de la Del.Gob. en
Cantabria
ENTRADA
Nº Reg: 000006472e1702788934
Fecha: 25/10/2017 11:35:20

AL AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS

Asunto: APROBACIÓN INICIAL de la REVISIÓN del PGOU DE ARGOÑOS.

D. [REDACTED] con DNI [REDACTED], como Presidente y representante de la **Asociación para la Defensa de los Recursos Naturales de Cantabria (ARCA)**, inscrita en el Registro de Asociaciones de Cantabria con el nº 820 y domicilio a efectos de notificación en el **apartado de correos 421 de Santander**, EXPONE:

Como se reconoce expresamente por el Ayuntamiento, en esta aprobación inicial no se han estimado las sugerencias formuladas por ARCA al Avance del PGOU.

Insistimos en que no debe aprobarse la Revisión del Plan General por cuanto que trata de repetir el mismo modelo desarrollista, ya trasnochado, pues prácticamente toda la zona llana del municipio, con suelos de valor agrológico, está ocupada con construcciones o pretende estarlo, convirtiendo a lo que fue un típico núcleo rural en un continuo urbano, transformando por completo su carácter y generando un ayuntamiento prácticamente sin suelo libre rústico. La trayectoria y el proceder del Ayuntamiento de Argosños es todo un ejemplo de **GESTIÓN INSOSTENIBLE Y DE CONSUMO DEL RECURSO SUELO**, frontalmente contrario a las directrices de la Unión Europea respecto a la preservación del suelo rústico, que ha alcanzado relevancia nacional por constituir un referente emblemático de construcción ilegal y abusiva. Con lo ya construido hasta el presente, **EL AYUNTAMIENTO HA SUPERADO AMPLIAMENTE SU CAPACIDAD DE CARGA URBANÍSTICA.**

Lo que procede es revisar el Plan para adaptarlo a la nueva legislación básica del Estado, que exige que se camine hacia un desarrollo urbanístico sostenible, basado en modelo de ciudad compacta, apostando por la regeneración y la rehabilitación frente a las nuevas construcciones.

Santander a 25 de octubre de 2017

El Presidente:

Ministerio de la Presidencia y para
las Administraciones Territoriales
Res. Gral. de la Del.Gob. en
Cantabria
SALIDA
Nº Reg: 000006472s1702578837
Fecha: 25/10/2017 11:35:20

LUNES, 5 DE DICIEMBRE DE 2022 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 48



INSTANCIA GENERAL

1. DATOS DEL SOLICITANTE		
Nombre y Apellidos	[Redacted]	D.N.I./Otros
Dirección	C/ Asturias N° 28 - 6º A	
C.P.	Municipio	Provincia
48015	Bilbao	Vizcaya
Teléfono	Móvil	Email
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Modo notificación	<input checked="" type="checkbox"/> Papel	<input type="checkbox"/> Electrónica
1. DATOS DEL REPRESENTANTE		
Nombre y Apellidos	D.N.I./Otros	



EXPONE

Que en el nuevo plan aparece como zona de árboles la zona rayada en rojo y sin árboles frutales de gran tamaño

Por lo expuesto, SOLICITA

Sea recalificado, previa comprobación en el sitio.

Argoños a 7 de Junio de 2018

Firma [Signature]

SR. ALCALDE- PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS

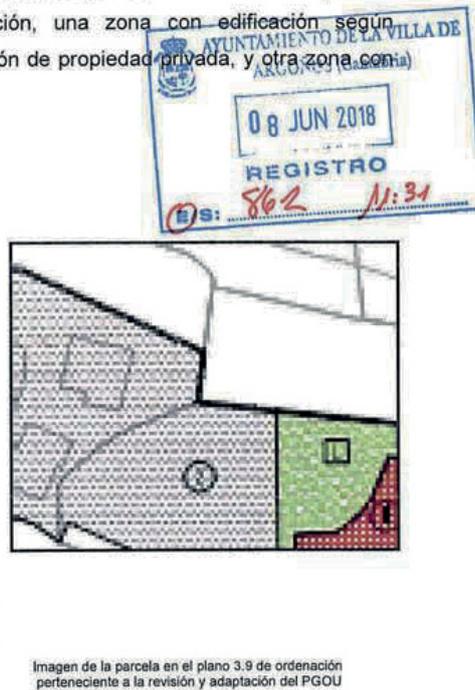
De conformidad con la Ley 15/1999 de Protección de Datos Personales, se le informa que existe un fichero de General personas, con las finalidades de facilitar información de las mismas a todos los procedimientos competencia de esta Entidad, Procedimientos Administrativos y Registro de Entrada y Salida de Documentos. También se le informa que los datos recogidos podrán ser cedidos a terceros cuando venga previsto específicamente en la ley, o cuando la cesión se realice a otras Administraciones públicas para el ejercicio de sus respectivas competencias. El responsable del fichero es el Ayuntamiento, y podrán ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación u oposición en las dependencias municipales

CVE-2022-8786

LUNES, 5 DE DICIEMBRE DE 2022 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 48

ALEGACIÓN A LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PGOU DE ARGOÑOS

Vista la propuesta para la parcela urbana con referencia catastral 0111507VP6101S0001QQ, sita en el barrio Ancillo 7, se observa que parte de ella está clasificada como suelo rústico. La parcela cuenta con una superficie de 5.015 m² con una construcción de 305 m² catalogada con el número 28, denominada Barrio Ancillo, núcleo de vivienda rural en hilera. El plan propone para la zona de la parcela clasificada como urbana libre de edificación, una zona con edificación según alineación de vial y espacio libre de edificación de propiedad privada, y otra zona con edificación unifamiliar de grado 2.



Se solicita:

Dada la configuración de la zona se considera que toda la parcela clasificada como urbana podría estar calificada como Edificación Unifamiliar de Grado 2, sin respetar la alineación a vial estipulada, con una configuración curva fuera de la tradición de las construcciones del entorno y distinta a la vivienda rural en hilera que aparece en el propio Plan. La separación de la edificación según alineación de vial propuesta respecto a la edificación existente en la parcela y la división que se plantea respecto a la zona calificada como residencial unifamiliar, induce a que la configuración resultante, una vez realizado el desarrollo, se perciba como tres zonas completamente diferentes. Entendemos que, ya que la edificación unifamiliar es la dominante en la

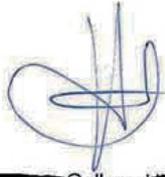
I-2

CVE-2022-8786

LUNES, 5 DE DICIEMBRE DE 2022 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 48

zona, sea este tipo de edificación el planteado en toda la parcela urbana pendiente de desarrollo.

En Argoños a 23-05-2018



[Redacted text]

[Redacted text]

Bº LA PUNTAÑA Nº 31, 39120, TORTEIRA DE RELAOSI

[Redacted text]

[Redacted text]

2-2

CVE-2022-8786

LUNES, 5 DE DICIEMBRE DE 2022 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 48

**AL SR. ALCALDE PRESIDENTE
DEL AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS**



Los que suscriben, doña [REDACTED], con D.N.I. Nº [REDACTED] y domicilio en Majadahonda, C/ Francisco Umbral, nº 20-3ºB y don [REDACTED], con D.N.I. Nº [REDACTED] y domicilio en Santoña, calle Alfonso XII, nº2 - 1º, a V.S. con el debido respeto, comparecen en el **Expediente de Aprobación Inicial del PGOU de Argoños**, y **EXPONEN:**

Previa.- Designan como domicilio a efectos de notificaciones el de [REDACTED] sito en Santoña, calle Alfonso XII, nº 2 - 1º, CP 39740, Tfno.- 659800837, mail: colindosl@hotmail.com.

Primero.- En representación de **SIMARBOR, S.L.** la primera y de **CONSTRUCCIONES COLLADO LINDO, S.L.** el segundo, hacen constar que en relación a la documentación expuesta (y publicada en el BOC de 1 de junio de 2.018) por la reciente aprobación inicial de la Revisión del PGOU de Argoños, Documento 3ª aprobación, en la **Ordenación Especial 6 (O.E.-6)** correspondiente al Área de la Iglesia de Argoños, en el PLANO Nº 4.2., con título del plano ALINEACIONES Y RASANTES (adjunto como **documento nº1**), las alineaciones exteriores de la parcela coinciden con los linderos de la misma a excepción de la alineación oeste (izda. en el plano) que está retranqueada 6 mts., posiblemente porque hay un vial privativo de la misma anchura que ha provocado la confusión a la hora de delimitar la parcela en los nuevos planos con motivo de la Revisión. Dicho vial privado, que forma parte de nuestra parcela desde siempre, fue aprobado por el Ayuntamiento en su proyecto de reparcelación y urbanización antes de la aprobación del PGOU en 2007 donde aparecía dentro de la alineación de la parcela. Esta confusión también queda manifiesta en la FICHA URBANÍSTICA actual donde aparece una **superficie neta de 6.463 mts² que incluye la superficie de dicho vial privado** y que es el resultado de restar a la superficie bruta de la parcela (10.130 mts²) los 1.627 mts² de cesión para aparcamiento en el lado norte (según convenio), los 974 mts² de cesión por el vial de 6 mts. al sur y los 1.066 mts² de cesión para ensanchar el vial norte y este de la finca, siendo realizadas todas estas cesiones antes de la aprobación del PGOU en 2007 y reflejadas en los planos de reparcelación y urbanización aprobados por este Ayuntamiento (**documento nº2**). El motivo de hacer privado este vial al oeste de la finca se debió a un proyecto anterior de promoción que estaba avanzado y que contemplaba acceso rodado en planta baja hasta cada

CVE-2022-8786

LUNES, 5 DE DICIEMBRE DE 2022 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 48

una de las viviendas unifamiliares cuya disposición en hileras se puede comprobar en el plano de reparcelación (**documento n°3**). Con la misma finalidad se realizó al norte de la finca otro vial privado pero en esta ocasión sí se incluyó dentro de las alineaciones, probablemente porque éste no tenía continuidad, acabando dentro del solar, a diferencia del que aparece al oeste que unía dos viales públicos situados al norte y al sur que fueron cedidos en su día y que probablemente fueron la causa del error.

Por otro lado les informamos que con motivo de la reciente urbanización de la finca situada al este de la nuestra, la cota entre las alineaciones de ambas ha quedado finalmente a 11 mts., no respetando los 13 mts., que aparecen en el plano N° 4.2. ALINEACIONES Y RASANTES (**documento n°1**), por lo que consideramos conveniente la corrección de la cota en dicho plano o exigir a la propiedad el cumplimiento de los 13 mts., que aparecen en el plano. Esta circunstancia es de sobra conocida por este Ayuntamiento, puesto que en su día el Ayuntamiento obligó a ese propietario a derribar el muro de cierre y retranquearlo, por lo que existirá un expediente en sus dependencias.

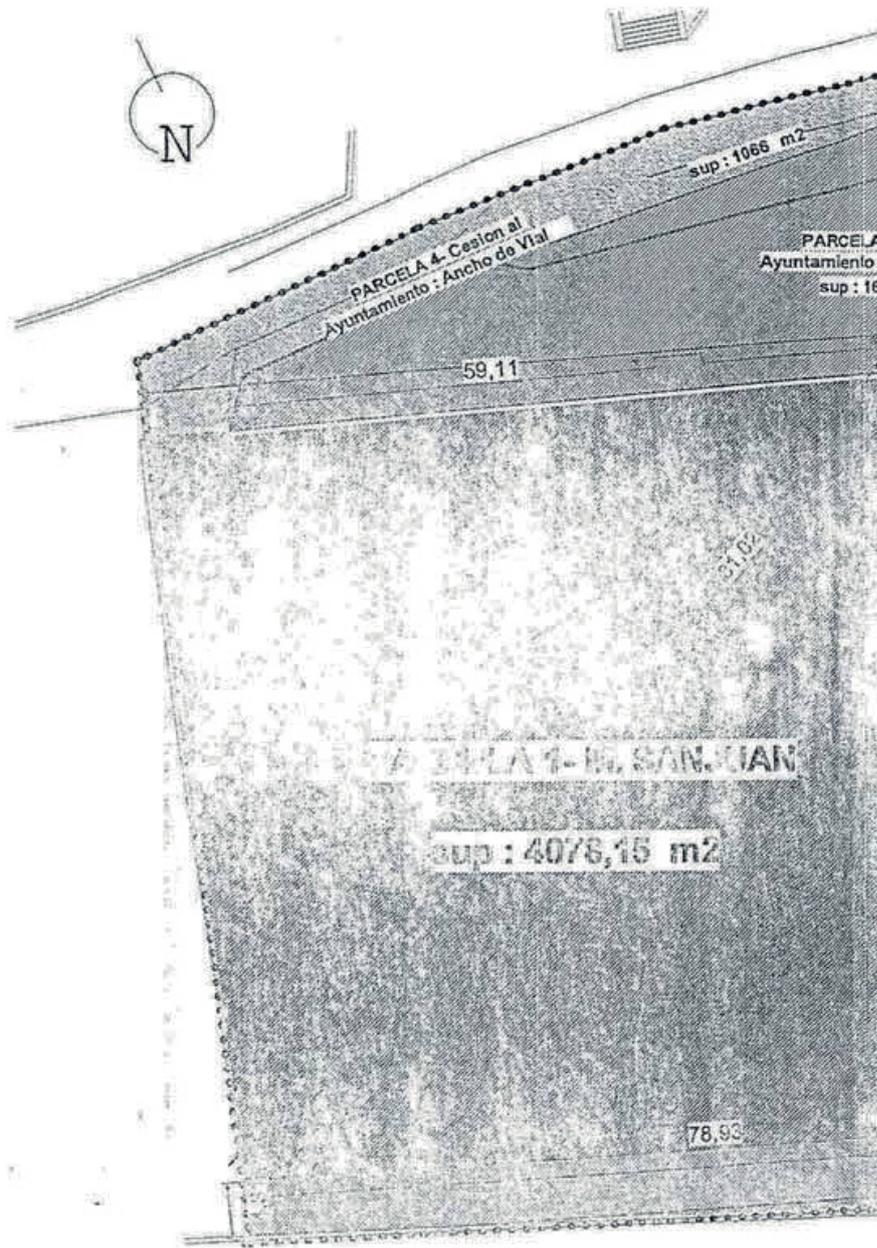
Por lo expuesto,

SOLICITA A ESTE AYUNTAMIENTO, que sea atendido este escrito como alegación a la Revisión del PGOU, documento 3ª aprobación, **corrigiendo la alineación oeste de la finca** para cumplir con la superficie neta de la parcela que aparece en la ficha urbanística actual y con lo aprobado en el proyecto de reparcelación y urbanización por este Ayuntamiento en 2006 y **corrigiendo la cota entre las alineaciones de las dos fincas** comentadas a 11 mts., o exigiendo el cumplimiento de los 13 mts., actuales que aparecen en el plano de alineaciones y rasantes.

Argoños, a 10 de julio de 2.018

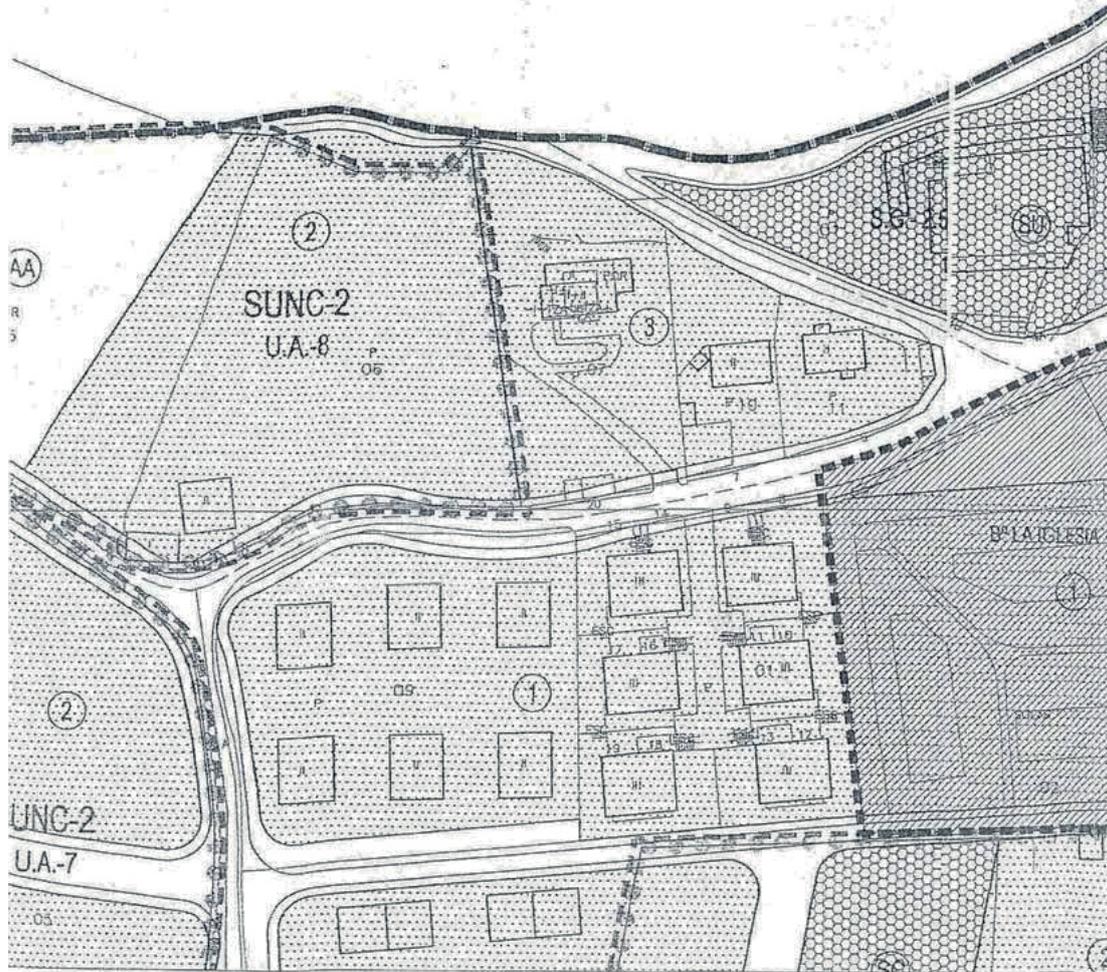


LUNES, 5 DE DICIEMBRE DE 2022 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 48



CVE-2022-8786

LUNES, 5 DE DICIEMBRE DE 2022 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 48



CVE-2022-8786

LUNES, 5 DE DICIEMBRE DE 2022 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 48

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS

DOÑA [REDACTED], mayor de edad, vecina de Madrid, con domicilio en Majadahonda, Calle Francisco Umbral, nº 20-3º B, provista de NIF nº [REDACTED] y DOÑA [REDACTED], mayor de edad, vecina de Madrid, con domicilio en Majadahonda, Calle Almendros, 21, provista de NIF nº [REDACTED], comparecen y, como mejor proceda, DICEN:

AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ARGOÑOS
19 JUL 2018
REGISTRO 1145 12:34
Ministerio de la Presidencia y para las Administraciones Territoriales
Res. Gral. de la Del.Gob. en Cantabria
ENTRADA
Nº Res: 000006472e1801981340
Fecha: 13/07/2018 13:07:59

Que se ha publicado en el Boletín Oficial de Cantabria, la Aprobación y Exposición Pública de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, 3ª Aprobación, y dentro del plazo concedido, se formulan las siguientes,

ALEGACIONES

PREVIA.-Esta parte con fecha 27 de mayo de 2.016 y 17 de octubre de 2.017, presentó en tiempo y forma, alegaciones a la primera y segunda redacción del plan, no habiendo sido contestadas las mismas hasta la notificación del día 2 de julio de 2.018, del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 21 de mayo del mismo año. La contestación, injustificada y extemporáneamente nos ha sido enviada con posterioridad a la publicación el día 1 de junio de este año en el BOC de la tercera aprobación del plan. Esta forma de actuar y retraso a la hora de contestar, dos años para las primeras alegaciones, y siete meses para las segundas, indica un funcionamiento tardío por parte de la administración municipal, que nos dirigimos, que redundo en un mal servicio para los administrados.

Ministerio de la Presidencia y para las Administraciones Territoriales
Res. Gral. de la Del.Gob. en Cantabria
SALIDA
Nº Res: 000006472s1801775873
Fecha: 13/07/2018 13:07:59

PRIMERA.-En fecha 13 de abril de 2016, en el Boletín Oficial de Cantabria la Aprobación y Exposición Pública de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

Dentro del plazo concedido, las comparecientes presentaron alegaciones por medio de escrito de 27 de mayo de 2016.

LUNES, 5 DE DICIEMBRE DE 2022 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 48

Dichas alegaciones no fueron debidamente contestadas.

En fecha 18 de agosto de 2016 se publicó en el Boletín Oficial de Cantabria la Aprobación y Exposición Pública de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, 2ª aprobación.

Dentro del plazo concedido, las comparecientes presentaron alegaciones por medio de escrito de 29 de septiembre de 2017.

Finalmente se han resuelto las alegaciones por el Pleno, en sesión del pasado 21 de mayo, según notificación recibida el pasado 2 de julio de 2018, es decir, y volvemos a reiterar, tras la publicación de la 3ª aprobación.

Se estiman parte de las alegaciones efectuadas, salvo la relativa a la vigencia de los convenios colectivos y a la garantía del desarrollo de la edificabilidad e indemnización del metro cuadrado que no se pueda edificar.

TERCERA.-Se acompaña a este escrito de alegaciones informe urbanístico de fecha 12 de julio de 2.018, emitido por el Arquitecto D. Javier Sáenz de Santa María Gutiérrez, colegiado nº 677 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria, donde se recoge un minucioso y detallado estudio del plan en lo que afecta a las parcelas de las comparecientes, proponiéndose una serie de consideraciones y alegaciones que hacemos nuestras, y que además completamos por medio del presente escrito.

Se reitera que la revisión del planeamiento contiene una importante reducción de la superficie de la única parcela que la revisión deja disponible para desarrollar o materializar la edificabilidad.

Esta circunstancia obliga a que se prevea en el planeamiento la garantía de desarrollo de la edificabilidad prevista en la revisión, y la indemnización por metro cuadrado edificable que no se pueda materializar.

Sólo así se garantiza la indemnidad de la propiedad, que ve como en la revisión aprobada se amplían los

2

CVE-2022-8786

LUNES, 5 DE DICIEMBRE DE 2022 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 48

sistemas generales sobre sus fincas y se reduce la superficie física en la que poder materializar una concreta edificabilidad.

CUARTA.-Es importante llamar la atención acerca de la conducta del Ayuntamiento frente a las comparecientes:

-Tanto en la primera revisión como en la segunda, la ficha de la O.E.4.1. (única parcela que queda disponible para desarrollar o materializar la edificabilidad), se preveía, como ordenanza subsidiaria, la de Edificación abierta, justificándolo en que era más aconsejable para el municipio para así crear núcleo urbano, que no se lograba con la edificabilidad unifamiliar grado 2 que permitía el texto de 2007 (con parcela mínima de 200 m²).

-Ahora, en la redacción aprobada por tercera vez, se vuelve a la edificabilidad unifamiliar (sin justificación alguna y contradiciendo radicalmente lo que se había incorporado a las anteriores revisiones), y se establece una parcela mínima de 500 m² (300 m² más que en la redacción de 2007). No se justifica el motivo de esta abultada ampliación, salvo reducir, intencionadamente, la rentabilidad económica de la parcela y, por tanto, su valor.

Téngase en cuenta, que con la revisión del plan, se ha pasado de disponer de 2 parcelas de 10.871 m² y 2.870 m², respectivamente, donde materializar la edificabilidad de 5.026 m², a una sola parcela de 9.271 m², en la que, además se exige que la tipología sea unifamiliar grado 2 con parcela mínima de 500 m².

El perjuicio que se causa, sin justificación legal alguna y por tanto, con carácter intencionado, por el Ayuntamiento, probablemente que tenga su origen en los litigios judiciales existentes entre las partes, resulta injustificado.

De aplicarse el parámetro de densidad que se establece ahora, lo que se podría edificar en la única parcela disponible, sería una promoción de 20 viviendas, de 250 m² de superficie (la edificabilidad neta es de 5.026 m²), muy grandes para su comercialización, ya que lo normal en la zona es de una superficie de 180 m². No tienen demanda viviendas de 250 m².

3

CVE-2022-8786

LUNES, 5 DE DICIEMBRE DE 2022 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 48

Conclusión: no se garantiza el desarrollo de la edificabilidad que se concentra en la única parcela disponible, lo que encubre una auténtica expropiación. Esa traslación de la edificabilidad de los terrenos que pasan a propiedad del Ayuntamiento (1.600 m² de la O.E.4.1 y los 2.870 m² de toda la O.E.4.2) a la única parcela disponible, es ilusoria, porque no se puede materializar realmente.

En las NN.SS de 1999 no aparecía densidad alguna. En el texto de 2007, la parcela mínima era de 200 m², más adecuada y que garantiza la materialización de la edificabilidad.

Por ello, se debe establecer en la O.E.4.1 una parcela mínima de 200 m² o bien volver a los parámetros de las revisiones primera y segunda: edificación abierta.

Por último, y no menos importante, el Juzgado de lo contencioso n° 3 de Santander, con fecha 23/11/2016, dictó Sentencia, ya firme, condenando al Ayuntamiento en los términos de sobra conocidos por Ustedes, y que el Ayuntamiento con fecha 26 de octubre de 2.017 dictó resolución ordenando la demolición de la parte de edificación cuadrada situada al noroeste del pabellón multiuso que invada los cuatro metros de separación a la parcela de las comparecientes, y de la parte que exceda de los dos metros de altura del muro de hormigón "rocódromo"; y retranquear los dos pilares de la cubrición de la pista deportiva hasta los cuatro metros de separación respecto a nuestra finca.

Como bien saben, ninguna de esas obras han realizado hasta la fecha, y ahora prevén, a través del plan, al Este de la Parcela OE-4.1 un uso dotacional deportivo para obviar el mandato judicial. Les ruego, modifiquen la redacción del plan, y cumplan con la Sentencia, su Informe, y ejecuten las obras de demolición y no graven más nuestra parcela, como vienen haciendo sistemáticamente.

En el resto de peticiones y alegaciones, nos remitimos al informe urbanístico que les adjuntamos y presentamos.

LUNES, 5 DE DICIEMBRE DE 2022 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 48

Por lo expuesto,

SOLICITO A ESE EXCMO. AYUNTAMIENTO, que teniendo por presentado este escrito con su informe, se sirva admitirlos, tenga por efectuadas ALEGACIONES a la Aprobación y Exposición Pública de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, 3ª Aprobación, se digno estimarlas y proceda a adecuar el planeamiento a las mismas.

En Argoños, a 13 de julio de 2018.

M. Sanjuan

Gema Sanjuan

DOÑA GEMA SANJUAN

LUNES, 5 DE DICIEMBRE DE 2022 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 48

Doc. 1

INFORME URBANISTICO

SITUACIÓN URBANÍSTICA de las parcelas de la OE-4.1 y 4.2
en el marco de la APROBACION INICIAL de MAYO de 2018 del PGOU de ARGOÑOS CANTABRIA

Avda. Doctor Diego Marañón 30, 1º C 39012 Santander javiersaenzdesantamaria@coacan.es

CVE-2022-8786

LUNES, 5 DE DICIEMBRE DE 2022 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 48

INFORME URBANISTICO
SITUACIÓN URBANÍSTICA de las parcelas de la OE-4.1 y 4.2
en el marco de la APROBACION INICIAL de MAYO de 2018 del PGOU de ARGOÑOS CANTABRIA

[Redacted] arquitecto, colegiado nº 677 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria, con domicilio a efectos de notificaciones en la Avenida del Doctor Diego Madrazo 30, 1º C de Santander y, en el ejercicio de su profesión, pasa a emitir el siguiente

**INFORME URBANISTICO
sobre el documento para Aprobación Inicial de la Revisión del PGOU**

1.- SOLICITANTE

El presente Informe ha sido redactado a solicitud por Dña. [Redacted] y Dña. [Redacted], con DNI números [Redacted] y domiciliadas en Colonia Aíresol, calle Tifón nº 3 y en la calle Sirocco 8, de Majadahonda, 28220, Madrid, respectivamente.

2.- ANTECEDENTES

Dña. [Redacted] y Dña. Ge [Redacted] son propietarias de las fincas que conforman la Ordenación Especial OE-4.1 y 4.2 del Suelo Urbano de Argoños.

Estas fincas iniciales conformaban una sola finca que fue objeto y resultado de un Convenio Urbanístico suscrito entre sus propietarios y el Ayuntamiento de Argoños en fecha 11 de enero de 1999. Dicho convenio fue ratificado por el pleno del Ayuntamiento el 22 de enero de 1999 y ratificado por la CROTU el 28 de junio de 2006.

Este Convenio Urbanístico se celebró estando vigente la Revisión de las NN.SS. de Planeamiento Municipal de Argoños (fecha de aprobación definitiva por la CROTU 27 de mayo de 1999 y publicadas en el BOC el 22 de julio de 1999).

Posteriormente, se aprueba el Plan General de Ordenación Urbana de Argoños, de 16 de Marzo de 2007, fecha en que se publica en el BOC la aprobación definitiva del mismo.

En Junio de 2013, se presenta el documento del Avance, Revisión y Adaptación del PGOU.

En Julio de 2014 se emite Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística.

En Septiembre de 2015 la CROTU emite Informe de Impacto Territorial.

El 13 Abril de 2016 se publica el **primer Documento para Aprobación Inicial** de la Revisión y Adaptación del PGOU de Argoños, al que se presentaron las oportunas alegaciones en Mayo de 2016. Dichas alegaciones no fueron contestadas.

El 18 de Agosto de 2017 se publica en el BOC el documento para la **segunda Aprobación Inicial**, al que se presentan de nuevo las **alegaciones presentadas** que se aceptan parcialmente (se aporta **fotografía de la contestación a la alegación nº 2**, así denominada).

J. [Redacted] arquitecto
Avda. Doctor Diego Madrazo 30, 1º C 39012 Santander javiersaenzdesantamaria@coacan.es

CVE-2022-8786

LUNES, 5 DE DICIEMBRE DE 2022 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 48

INFORME URBANÍSTICO

SITUACIÓN URBANÍSTICA de las parcelas de la OE-4.1 y 4.2
en el marco de la APROBACION INICIAL de MAYO de 2018 del PGOU de ARGOÑOS CANTABRIA

Actualmente, el Plan General vuelve a estar en Revisión, habiéndose elaborado el segundo Documento de Aprobación Inicial de la Revisión y Adaptación del Plan General de Argoños. El presente informe se realiza dentro del plazo legal de presentación de Alegaciones.

3.- OBJETO DEL INFORME

El presente Informe tiene por objeto dictaminar sobre la influencia de la Revisión del Planeamiento para su tercera Aprobación Inicial de Mayo de 2018 sobre las condiciones y aprovechamiento urbanístico consolidados sobre las parcelas propiedad de las señoras Sanjuán para poder efectuar las alegaciones al Documento de Planeamiento en Revisión en forma y plazo.

4.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN CONSULTADA

Para la realización del presente Informe se ha consultado el Catastro de la Propiedad Inmobiliaria, el Convenio Urbanístico firmado el 11 de enero de 1999, el P.G.O.U. de Argoños 2007 y el documento para Aprobación Inicial de 2016 con sus Documentos de Memoria, Normativa y Planos de la Revisión del mismo de Mayo de 2018. También se han examinado las diversas sentencias derivadas de los litigios judiciales mantenidos con el Ayuntamiento por temas urbanísticos.

Se ha realizado igualmente una inspección visual de la parcela objeto de análisis.

Se han realizado dos visitas al Ayuntamiento: la primera, el día 15 de junio para consultar el documento sometido a Información Pública y la segunda, el 20 de Junio, para mantener una entrevista con el aparejador municipal con el fin de aclarar algunos extremos de lo observado en el documento de Revisión.

5.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

Con el fin de reflejar con claridad la aplicación de los parámetros urbanísticos en cada escenario y poder comparar rápidamente los mismos, se aporta una tabla resumen por conceptos al final del Informe.

5.1.- En relación con las alegaciones presentadas en 2016 y 2017:

5.1.1.- El Documento de Revisión **ha aceptado** la parte de nuestra alegación del 2016 y 2017 que se refería a las superficies reales de las parcelas OE-4.1 y OE-4.2 que figuran en el topográfico de 2004. De ese modo la OE-4.1 figura en su ficha con **12.989 m2** (ahora tres m2 más). **Pero sin embargo**, la suma del desglose de superficies que aparece en la ficha correspondiente de la Ordenación Especial OE-4.1 para Uso Residencial (10.266 m2) y para Dotacional (2.840 m2) da **13.106 m2**, lo que indica que, dando por bueno el total de 12.989 m2, hay un error en cualquiera de esas dos superficies.

[Redacted] arquitecto
Avda. Doctor Diego Madrazo 30, 1º C 39012 Santander javiersaenzdesantamaria@coacan.es

CVE-2022-8786

INFORME URBANÍSTICO

SITUACIÓN URBANÍSTICA de las parcelas de la OE-4.1 y 4.2
en el marco de la APROBACION INICIAL de MAYO de 2018 del PGOU de ARGOÑOS CANTABRIA

5.1.2.- El Documento de Revisión **ha aceptado** nuestra alegación sobre el desvío del colector de saneamiento existente en la OE-4.1 (ejecutada sin el conocimiento de las Sras. Sanjuan) en el momento de desarrollo del Área con el condicionante del visto bueno municipal.

5.1.3.- El Documento de Revisión **ha aceptado** nuestra alegación para la eliminación del Centro de Transformación planteado en el extremo suroeste de la OE-4.1 en el documento de 2016.

5.1.4.- El Documento de Revisión **ha aceptado** la modificación del grafismo del entorno de áreas de Ordenación Especial para evitar errores ya que no son ni Unidades de Actuación ni áreas de normalización de fincas en el documento de 2016.

5.1.5.- El Documento de Revisión **no ha aceptado** nuestra alegación dirigida a que se garantice la materialización de la edificabilidad ya que según el equipo redactor se ha calculado que sí se puede materializar y por lo tanto no ha lugar a indemnizaciones.

5.2.- En relación con lo novedoso del documento de 2018:

5.2.1.- El Documento de Revisión **ha vuelto a modificar arbitrariamente** la calificación de la parcela OE-4.1, de edificación Colectiva a Edificación Unifamiliar Grado 2, igual que en el PGOU de 2007.

No se entiende que el mismo equipo redactor del Plan, que justificaba en 2016 la mayor idoneidad de la implantación de vivienda colectiva en la parcela, altere en esta revisión dicha calificación y no justifique urbanísticamente dicha decisión.

5.2.2.- El Documento de Revisión asigna a la parcela una edificabilidad máxima computable NETA de 5.026 m2.

5.2.3.- Se **vuelve a modificar arbitrariamente el parámetro de densidad** respecto de la aplicable en 2007, pasando de 1 viv/ 250 m2 de superficie NETA a 1 viv/ 500 m2 que figura en la Ficha, sin encontrar en ningún artículo del documento justificación a dicha disminución de número de viviendas y resultando que con el documento actual solo se podrían construir 20 viviendas máximo. Esto implica un perjuicio directo a las Sras. Sanjuan en tanto que materializando la totalidad del aprovechamiento otorgado resultarían viviendas excesivamente grandes en cuanto a superficies construidas lo que repercutiría negativamente en su comercialización.

Es al menos incoherente, por decirlo de la manera más fina posible, que el mismo documento regule el parámetro de densidad en la ordenanza subsidiaria para la misma Ordenación Edificación Unifamiliar Grado 2 con 1 viv/ 250 m2 de parcela NETA.

..... arquitecto
Avda. Doctor Diego Madrazo 30, 1º C. 39012 Santander javiersaenzdesantamaria@coacan.es

LUNES, 5 DE DICIEMBRE DE 2022 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 48

INFORME URBANÍSTICO

SITUACIÓN URBANÍSTICA de las parcelas de la OE-4.1 y 4.2
en el marco de la APROBACION INICIAL de MAYO de 2018 del PGOU de ARGONOS CANTABRIA

Aplicando la densidad que la propia Ordenanza Subsidiaria contempla, se podrían construir un máximo de 40 viviendas, las cuales se ajustarían a unas superficies construidas más acordes al mercado de venta actual.

Se debe alegar por tanto, en el sentido de que se recupere la densidad de 1viv/250 m2, igual que la marcada en la ordenanza subsidiaria aplicable.

5.2.4.- En el documento denominado Resumen Ejecutivo, cuya función es básicamente la de reflejar la delimitación de los ámbitos en los que se altera la ordenación, delimitar los ámbitos suspendidos y su duración, las parcelas OE-4.1 y OE-4.2, **aparecen grafadas por error, en su anexo gráfico, como Suelo Urbano No Consolidado**, estando en los planos de calificación como Suelo Urbano Consolidado y además por haber efectuado todas las cesiones, **Deberá corregirse el error del documento Resumen Ejecutivo**. El aparejador municipal, se mostró de acuerdo y lo consideró un error también.

En dicho documento, en su punto 4. Ámbitos afectados por la suspensión, debería eliminarse de su redacción el párrafo "en la OE-4.1 y la OE-4.2 queda suspendida la ordenación o los procedimientos de ordenación urbanística" dado que no ha habido cambio de calificación de la parcela desde el PGOU de 2007.

5.2.5.- La parte de la parcela de la OE-4.1 al Este, calificada como dotacional deportivo, ha experimentado un aumento considerable en ancho en la dirección Oeste, en detrimento de la parcela privada, mermando la superficie privada de la parcela y reduciendo aún más la superficie libre donde materializar las viviendas. No se ha encontrado en el documento ninguna justificación a esta arbitraria modificación, lo cual ya viene siendo habitual en los sucesivos documentos de revisión de planeamiento que sigue el Ayuntamiento en estos años recientes sobre la propiedad de las Sras. Sanjuan. Y no se ha encontrado porque el único motivo posible es el intentar salvar de la demolición, ordenada por Sentencia judicial, del muro del polideportivo de la parcela colindante municipal al Este.

5.2.6.- Se mantiene la catalogación del muro de cerramiento existente de piedra que delimita la parcela OE-4.1 como Cerca Histórica, por lo que pasa a estar protegido y por tanto **no será exigible la cesión para ampliación de vial al oeste**.

Arquitecto
Avda. Doctor Diego Madrazo 30, 1º C 39012 Santander javiersaenzdesantamaria@coacan.es

CVE-2022-8786

LUNES, 5 DE DICIEMBRE DE 2022 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 48

INFORME URBANISTICO

SITUACIÓN URBANÍSTICA de las parcelas de la OE-4.1 y 4.2

en el marco de la APROBACION INICIAL de MAYO de 2018 del PGOU de ARGOÑOS CANTABRIA

6.- CONSIDERACIONES

6.1.- Se vuelve a la situación de materialización de edificabilidad y tipología del convenio de 1999. lo cual es lo que se pretendía desde el principio aunque en 2016 se establecía un marco más interesante para el desarrollo de la actuación con la vivienda colectiva.

6.2.- Al igual que en mi informe de 2016, considero que una vez quede consolidada la edificabilidad, la calificación en Sistema General Educativo de la parcela OE-4.2 y de la OE-4.1 para Sistema General Deportivo, no resulta perjudicial para la rentabilidad de la posible promoción de vivienda siempre y cuando se acepten las consideraciones urbanísticas contenidas en este Informe, con especial hincapié en el parámetro de la densidad, se corrija la ampliación arbitraria de la zona dotacional al Este de la OE-4.1 y se proceda a demoler las construcciones ilegales, suprimiendo su impacto en la citada parcela.

Y para que así conste y a los efectos oportunos, firmo el presente Informe Pericial, realizado según mi leal saber y entender, en Santander a 12 de julio de 2018.

Firmado digitalmente por [Redacted] Fecha: 2018.07.12 11:12:20 +02'00' FDO. [Redacted] tecto

[Redacted] arquitecto Avda. Doctor Diego Madrido 30, 1 39012 Santander javiersaenzdesantamaria@coacan.es

CVE-2022-8786

LUNES, 5 DE DICIEMBRE DE 2022 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 48

INFORME URBANISTICO SITUACIÓN URBANÍSTICA de las parcelas de la OE-4.1 y 4.2 en el marco de la APROBACION INICIAL de MAYO de 2018 del PGOU de ARGONOS CANTABRIA



Nº: 2	REGISTRO: 1567/2017
ALEGANTE: SAN JUAN BLANCO, MONTEERRA Y OTRA	
REFERENCIA CATASTRAL: Área de Ordenación Especial OE 4.1	
SITUACIÓN: Argos	

SOLICITA

Modificar la superficie que recoge la Normativa de la OE 4.1 que debe ser la catastral: 12.989 m².
 Que se incluya en el planeamiento la posibilidad de desviar el colector que discurre por el norte de la finca, incluir en la normativa que los convenientes no se encuentran derogados, en concreto el CUA.
 Se modifique la situación del CT previsto en la parcela.
 Se modifique el gráfico del entorno de los áreas de Ordenación Especial, ya que no son unidades de actuación ni áreas de normalización de fincas.
 Se prevenga en el planeamiento la garantía de desahucio de la edificabilidad y la indemnización por metro cuadrado edificable no materializable.

CONTESTACION

- Se admite la alegación.
- No es posible acceder a la solicitada.
- No es posible acceder a la solicitada, pues la CROTU considera que los convenientes no forman parte del Plan.
- Se elimina el CT previsto ya que afecta otro a las inmediaciones.
- Se modifica en el plano de calificación el tipo de delimitación, para evitar errores.
- No procede acceder a la solicitada, pues ya se ha calculado de modo previo al diseño del PGOU que toda la superficie edificable convenida, se puede materializar con la ordenanza fijada.

PROPUESTA

eliminar parcialmente la alegación, en el sentido expresado en la contestación.

EXTRACTO ALEGACIONES

arquitecto Avda. Doctor Diego Muiñaza 36, 1.º 39012 Santander javiersaenzdesantamaria@coacan.es

CVE-2022-8786

INFORME URBANISTICO SITUACIÓN URBANÍSTICA de las parcelas de la OE-4.1 y 4.2 en el marco de la APROBACION INICIAL de MAYO de 2018 del PGOU de ARGONOS CANTABRIA

FICHA ORDENACION ESPECIAL

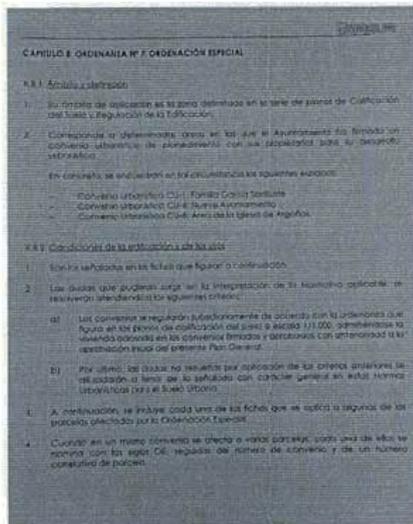
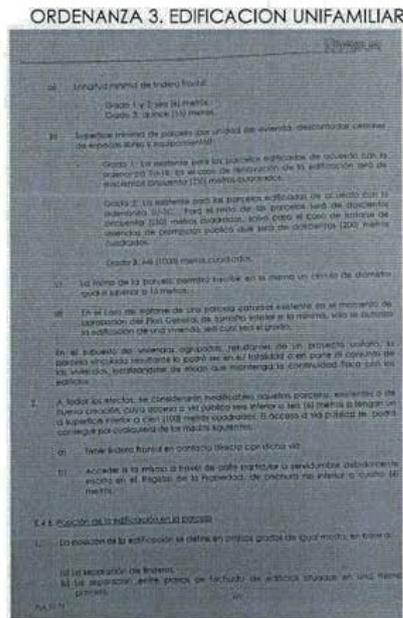
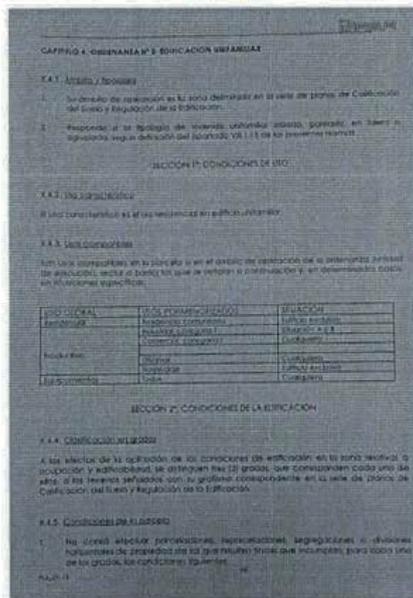


Table with 4 rows of data for OE-4.1, OE-4.2, OE-4.3, and OE-4.4, listing surface area, order number, type, and other details.



Yago de Castro Urdiales Arquitecto Avda. De los Arzobispos s/n. 39012 Santander javiersaenzdesantamaria@coacan.es

CVE-2022-8786

LUNES, 5 DE DICIEMBRE DE 2022 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 48

INFORME URBANISTICO

SITUACIÓN URBANÍSTICA de las parcelas de la OE-4.1 y 4.2

en el marco de la APROBACION INICIAL de MAYO de 2018 del PGOU de ARGOÑOS CANTABRIA

4.7. Separación de parcelas.

La línea frontal de la nueva edificación deberá, en todos los casos, retroceder en relación a la edificación anterior un mínimo de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 metros). No obstante, si alguna de las parcelas colindantes está constituida por nueva edificación, conforme lo estipula de las Normas Adicionales, podrá considerarse como retrocedida si de la edificación existente en caso de ser mayor y cuando no existiera retroceda, la nueva edificación podrá cobijarse a la edificación anterior para ocupar medianeras o cualquier otro espacio libre del solar.

La edificación residencial existente no quedará fuera de ordenación en el caso de no cumplir el retroceso establecido.

La separación entre la línea de la edificación de la construcción y las demás medianeras y frentes de la parcela será de cinco (5) metros para todas las parcelas.

En los grados 1 y 2, la edificación podrá sustituir a uno o los dos edificios colindantes y al espacio libre:

- Cuando exista ya una edificación medianera (unificada o una residual).
- Cuando exista acuerdo entre los propietarios de los edificios colindantes para edificar a lo medianero, aun, en cualquier momento alguno de ellos, se hubiera realizado la oportuna inscripción en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la sustitución simultánea o la construcción frontal de la edificación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación otorgada o con un proyecto unitario.
- Que se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario, si agrupadas haba un número de cuatro (4) viviendas.

En cualquier caso, el espacio residual de adosar las edificaciones medianeras deberá cumplir las condiciones que se establecen en el artículo 4.4.1) de estas Normas.

Las edificaciones existentes construidas en línea o agrupadas de más de cuatro viviendas no se encuentran en fase de ordenación.

Las medianeras de las edificaciones deberán quedar como mínimo un retroceso a los edificios adosados superior a un (1) metro, salvo cuando se adosar a uno o a los dos edificios colindantes.

Esta norma será aplicable cuando se cubren con ellas preferencias de mediano de altura inferior a 2 metros y dimensiones inferiores a 3 metros cuadrados, los cuales no se tendrán en cuenta a efectos de la edificación de adosar.

Igualmente se podrá disponer una fachada por parcela, de dimensiones inferior a 2 metros de altura y un metro de anchura unidos a uno de los frentes laterales.

4.4. Separación entre parcelas

- Cuando en una misma parcela se proyecte, tanto edificios, como no quedará cubiertos todo entre sí, deberán respetar la línea separación entre las parcelas de acuerdo con el sistema de la altura de cada una de ellas, con un mínimo de tres (3) metros en los grados 1 y 2. Para el grado 3 la distancia será de nueve (9) metros.
- Esta norma será aplicable cuando se cubren con ellas preferencias de mediano de altura inferior a 2 metros y dimensiones inferiores a 3 metros cuadrados, los cuales no se tendrán en cuenta a efectos de edificación.

4.4.8. Ocupación de parcelas

- En los grados 1 y 2 la edificación no podrá ocupar un espacio entre parcelas un cuadrante de ocupación del suelo por ciento (10%) y el retroceso por ciento (10%) de la superficie útil de parcelas, respectivamente, salvo que se trate de una edificación adosada entre medianeras (grado 1) o adosada a una medianera (grado 2), en donde se permitirá cubrir los medianeros existentes, con un fondo libre de edificación y como mínimo de 12 metros. En el caso 1) se permitirá una ocupación del 100% de la parcela adosada. En el caso 2) se permitirá hasta una altura máxima de fachada de 11 metros.
- En el caso de pretenderse viviendas de protección social la ocupación podrá ocupar el sesenta por ciento (60%) de la superficie útil de la parcela.
- En el Grado 3 la edificación no podrá sobrepasar el frente por ciento (10%) de la superficie útil de parcelas.
- Las parcelas que cubren no podrán ocupar, en línea de grado, un porcentaje de terreno del total y único por ciento (10%) de la parcela bruta.

4.4.10. Condiciones de edificabilidad

- El coeficiente de edificabilidad bruta máximo por parcela para cada grado es el siguiente:
 - Grado 1: En la parcela ya edificada será el existente. En el caso de parcelas vacías o de renovación de la edificación será superior al existente de metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado de parcela (1,4) m²/m².
 - Grado 2: En la parcela ya edificada será el existente. En el caso de parcelas vacías o de renovación de la edificación será hasta el cincuenta por ciento de metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado de parcela (0,5) m²/m².
 - Grado 3: En el caso de parcelas vacías o de renovación de la edificación será superior al existente en metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado de parcela (1,8) m²/m². En las parcelas ya edificadas será el existente, salvo que sea inferior a 0,18 m²/m², en cuyo caso se podrá disponer de una mayor.

4.4.11. Edificabilidad y altura de edificios en edificios

- A efectos de la ocupación de un terreno, se entenderá por edificabilidad la superficie disponible en un terreno, medida que permite saber si un terreno puede ser desarrollado o no, considerando las condiciones de uso del terreno.
- La edificación residencial no podrá superar la medida de altura (14) metros de edificación, y su altura máxima de fachada será igual a la edificabilidad en el artículo 4.4.3.
- Cuando existan garajes en la planta longitudinal del edificio o anexa, entre cualquier de edificación, la profundidad máxima de medida independiente será, en caso de ser más de una, la longitud del espacio de taller o taller (17) de la profundidad. Si la longitud del taller es superior a ese valor, la profundidad máxima en el espacio de taller será superior a la longitud del taller más el metro (18) metros.
- Las dimensiones máximas de las nuevas edificaciones para una vivienda, medida en cualquier dirección, no podrá superar los veinte (20) metros.

4.4.12. Altura de la edificación

- En la edificación unifamiliar adosada, de cualquier grado, la altura máxima de la edificación se establecerá en dos plantas más una, siendo respectivamente el espacio libre cubierto, de acuerdo con las condiciones generales señaladas en estas Normas, excepto en cualquier unidades de adosados, o acciones en las que por razones técnicas la altura máxima en número de plantas se haya establecido en dos plantas en aproximadamente tres cubiertas.
- En la edificación unifamiliar agrupada, aislada o pareada, de cualquier grado, la altura de la edificación se establecerá en dos plantas más una, sin aproximamiento de espacio bajo cubierta.
- La altura máxima de cubierta será de siete (7) metros, medida como se indica en el apartado VB.2.1.
- La altura máxima a la línea de cumbre, en la edificación de nueva (7) metros.
- La altura máxima entre el cara superior del faldón de techo de la última planta y el cara superior no podrá superar los sesenta y cinco (65) centímetros.
- La edificación existente no quedará fuera de ordenación, aunque supere la altura máxima si cumple el retroceso.

4.4.13. Plantaciones en los espacios libres de parcelas

- En todas las parcelas en que se establezcan zonas de nuevo plantío, deberán realizarse plantaciones de especies arbóreas de porte medio, con un mínimo de una (1) por cada cien (100) metros cuadrados de espacio libre. Al mismo no se plantificará más del sesenta por ciento (60%) del espacio libre de parcelas.
- Los árboles se deberán plantar a una distancia mínima de dos (2) metros del calle.
- Los árboles se podrán plantar a un mínimo de cincuenta (50) centímetros del calle, no pudiendo ocupar una altura mayor que la establecida en el artículo VB.3.4.

4.4.14. Rehabilitación de edificación existente

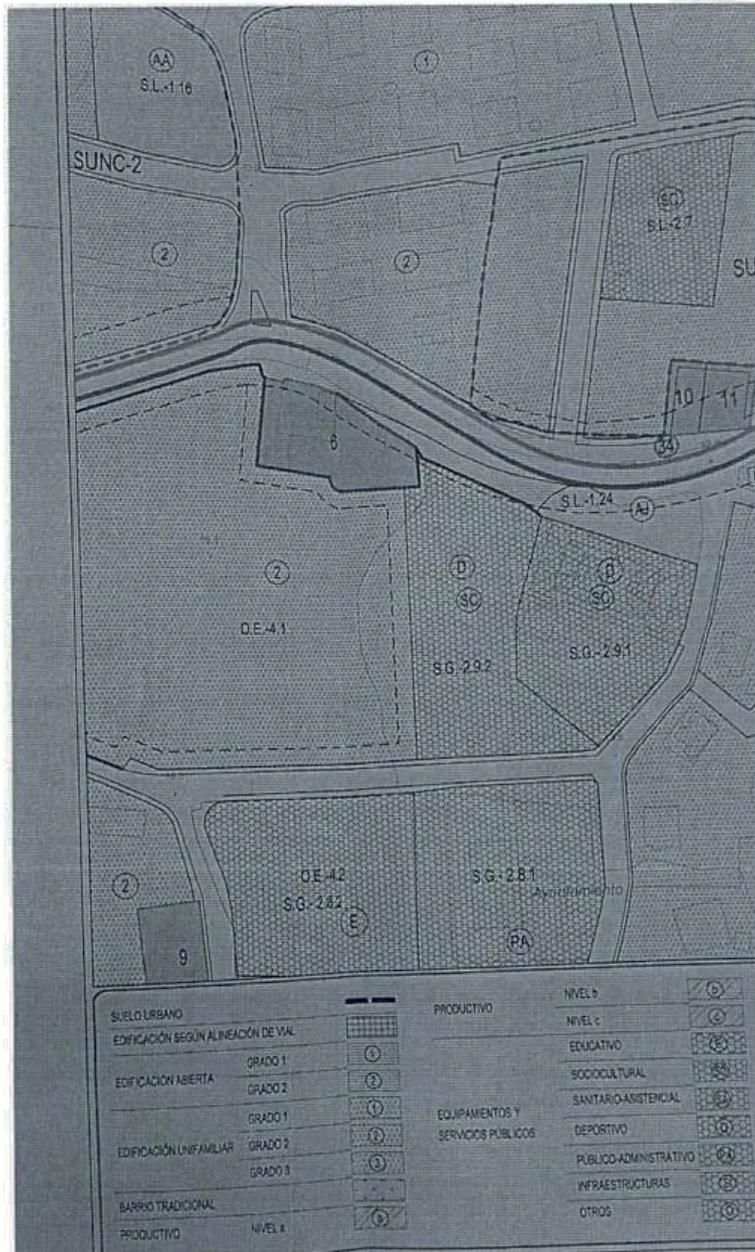
- Se refortalece la rehabilitación de las edificaciones existentes, señalándose en este caso la vivienda familiar adosada, en cualquiera de los grados señalados.
- Las retroseguas a los frentes serán los existentes y, en el caso de desear ampliar la edificación, por disponer de suelo y edificabilidad suficiente, las nuevas construcciones (fachadas o aleros) deberán respetar lo indicado en el apartado 4.4.5.
- El número de plantas será el existente, conformedad a colocar el tejado para cada grado siempre que se trate de edificación aislada.
- Se admite la transformación de los usos siempre que se encuentren entre los compatibles recogidos en el apartado 4.4.3.
- Caso de pretenderse transformar una edificación existente de cualquier uso y tipología, en edificación unifamiliar pareada o adosada, se deberá disponer la superficie mínima de parcela por cada uno de los viviendas y el edificio en su conjunto deberá cumplir con las condiciones de ocupación de parcela.
- El resto de condiciones no señaladas se regularán por las particularidades de cada grado de la presente ordenanza.

arquitecto
 Avda. Doctor Diego Madrazo 30, 1º C 39012 Santander javiersaenzdesantamaria@coacan.es

CVE-2022-8786

LUNES, 5 DE DICIEMBRE DE 2022 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 48

INFORME URBANISTICO
SITUACIÓN URBANÍSTICA de las parcelas de la OE-4.1 y 4.2
 en el marco de la APROBACION INICIAL de MAYO de 2018 del PGOU de ARGOÑOS CANTABRIA



PLANO 3.04

Avda. Doctor Diego Madrozo 30, 1º C 39012 Santander javiersaenzdesantamaria@coacan.es

CVE-2022-8786

LUNES, 5 DE DICIEMBRE DE 2022 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 48



INSTANCIA GENERAL

1. DATOS DEL SOLICITANTE		
Nombre y Apellidos	[REDACTED]	
D.N.I./Otros	[REDACTED]	
Dirección: APARTADO POSTAL 614		
C.P.	Municipio	Provincia
61400	BILBAO	BIZKAIA
Teléfono	Móvil	Email
[REDACTED]	[REDACTED]	MIKENE@HOTMAIL.COM
Modo notificación <input type="checkbox"/> Papel <input checked="" type="checkbox"/> Electrónica		
1. DATOS DEL REPRESENTANTE		
Nombre y Apellidos	[REDACTED]	
D.N.I./Otros	AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ARGOÑOS (Cantabria)	

PABLO RIVERA

EXPONE



HABIENDO TENIDO HOY REUNIÓN CON EL ARQUITECTO DEL AYUNTAMIENTO, JOSE MANRIQUERO, AL NO HABER HABIDO HABIDA HABY CONVERSACION NI CONTESTACION AL PLAN DE NORMALIZACION-REPERCELAACION DE LA FINCA 20152 DE ARGOÑOS-NOJA (EN ESTUDIO) SOLICITO QUE SE PROSEGUIA EL 21 DE JULIO DEL 2017 SOLICITO SE TENGA EN CONSIDERACION SEGUN LOS PUNTOS SIGUIENTES EXPUSTA EN FICHA COMO ALEGACION A PLAN GENERAL DE ARGOÑOS PERO QUE DICHA FINCA SEA URBANIZADA EN ARGOÑOS. EN EL TORN ESTA DEFINIDO COMO URBANIZACION DE MODERADA ARGUMENTOS DE ARCA SUBSANDIDOS PROVISIONES 181, POR LO EXPUESTO, SOLICITA SUSTITUIBILIDAD ETC.

ALLEGACION AL PLAN DE ARGOÑOS DE RECALIFICACION DE SUELOS

Argoños a 1 de AGOSTO de 2018 PROPTO EN FENDIO

[Firma manuscrita]

Firma

SR. ALCALDE- PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS

De conformidad con la Ley 15/1999 de Protección de Datos Personales, se le informa que existe un fichero de General personas, con las finalidades de facilitar información de las mismas a todos los procedimientos competencia de esta Entidad, Procedimientos Administrativos y Registro de Entrada y Salida de Documentos. También se le informa que los datos recogidos podrán ser cedidos a terceros cuando venga previsto específicamente en la ley, o cuando la cesión se realice a otras Administraciones públicas para el ejercicio de sus respectivas competencias. El responsable del fichero es el Ayuntamiento, y podrán ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación u oposición en las dependencias municipales

CVE-2022-8786

LUNES, 5 DE DICIEMBRE DE 2022 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 48



ALEXMO. AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS

Ministerio de Política Territorial y Función Pública
Res. Gral. de la Del.Gob. en Cantabria
ENTRADA
Nº Res: 000006472e1803047410
Fecha: 30/10/2018 10:40:16

DON [REDACTED], Abogado, colegiado en el Ilustre Colegio de Cantabria nº 2276 y con despacho profesional en la Calle Calvo Sotelo nº 15 5ª planta, 39002 Santander, con correo electrónico gonzalezbarriosabogados@gmail.com en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de Argoños Barrio la Hoya-La Llama Residencial Castilla con CIF [REDACTED], comparece y **EXPONE:**

PRIMERO.- Que con fecha 18 de Agosto de 2017 se publicó en el Boletín Oficial de Cantabria el Anuncio de la Información pública de la aprobación inicial de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Argoños.

SEGUNDO.- Que una vez revisada la documentación obrante en la citada aprobación en fecha 24 de octubre de 2018 se interesó las siguientes alegaciones al citado Plan:

1º.- Que se mantengan de propiedad privada y uso privado y exclusivo de los viales peatonales que circulan por la Comunidad, ratificando el Estudio de Detalle aprobado en el año 1989 y el acuerdo de 25 de Agosto de 2016, entre el Ayuntamiento de Argoños y la Comunidad de Propietarios de Residencial Castilla.

2º.- Que se califique definitivamente y sin dudas la propiedad privada y el uso privado y exclusivo del vial colindante con la zona comercial, ratificando el Estudio de Detalle aprobado en el año 1989 y el acuerdo de 25 de Agosto de 2016, entre el Ayuntamiento de Argoños y la Comunidad de Propietarios de Residencial Castilla.

TERCERO.- Que con fecha 13 de junio de 2018 se nos notificó contestación a las Alegaciones presentadas:

- En cuanto a la primera alegación: No existe inconveniente en acceder a lo solicitado.
- En cuanto a la segunda alegación: El ramal del vial señalado, situado al este se pasa a suelo privado. Admitiendo la alegación, aunque catastralmente figure como público.
No así, el ramal situado al oeste, que se mantendrá como público, dado el uso público del mismo.

CUARTO.- Que revisado plano del PGOU que desarrolla la zona de viales de la Urbanización, se comprueba que el citado ramal situado al oeste, está definido, como no puede ser de otra forma, como privado. (En este caso de uso compartido).

Entendemos que se ha producido un error y que debe ser subsanado confirmando ese vial como privado.

QUINTO.- Que puesto que el citado vial es privado y su uso únicamente es de los propietarios de las viviendas de la Urbanización Residencial Castilla y esporádicamente por parte de los Servicios de mantenimiento del Exmo. Ayuntamiento de Argoños. Se

Ministerio de Política Territorial y Función Pública
Res. Gral. de la Del.Gob. en Cantabria
SALIDA
Nº Res: 000006472s1802692571
Fecha: 30/10/2018 10:40:16

LUNES, 5 DE DICIEMBRE DE 2022 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 48

propone mantener la calificación de ese vial de uso privado y exclusivo de la Comunidad de Propietarios Residencial Castilla de Argoños permitiendo el paso exclusivamente a los Servicios del Ayuntamiento a la parcela colindante mientras no tenga otro acceso y comprometiéndose el Ayuntamiento a mantener limpio y en perfecto estado el vial referido.

Por lo expuesto solicito que se tenga por presentado este escrito y una vez admitido se acuerde por parte del Exmo. Ayuntamiento de Argoños:

1º. Subsanan el error en la contestación de la alegación confirmando el uso privado del vial situado en el oeste. Tal y como está definido en el plano del PGOU.

2º. Se acuerde mantener la calificación de ese vial de uso privado y exclusivo de la Comunidad de Propietarios Residencial Castilla de Argoños permitiendo el paso exclusivamente a los Servicios del Ayuntamiento a la parcela colindante mientras no tenga otro acceso y comprometiéndose el Ayuntamiento a mantener limpio y en perfecto estado el vial referido.

Por ser de justicia que pido en Santander a 29 de octubre de 2018.



Abogado Colg. 2.276.

AL SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS
Plaza de la Constitución, 1, Argoños 39197 Cantabria

LUNES, 5 DE DICIEMBRE DE 2022 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 48



AL AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS

Plaza Constitución 1, ARGOÑOS. 39197. CANTABRIA

Asunto: ALEGACIONES A LA REVISIÓN DEL PGOU DE ARGOÑOS APROBADA INICIALMENTE EL 3 DE OCTUBRE DE 2.019 POR ESE AYUNTAMIENTO

D. **[REDACTED]**, con DNI **[REDACTED]**, como presidente y representante de la **Asociación para la Defensa de los Recursos Naturales de Cantabria (ARCA)**, inscrita en el Registro de Asociaciones de Cantabria con el nº 820 y domicilio a efectos de notificación en el apartado de correos 421 de Santander, **ALEGA:**

Conviene recordar que ARCA desde su fundación en 1.984, coherente con sus principios y fines en defensa del medio natural, destacó priorizando propuestas y campañas en defensa de las Marismas de Santoña, al ser considerada la zona húmeda más importante de todo el norte de España y reconocida por la Unión Europea de interés comunitario.

Para preservar este importante entorno mantuvimos discrepancias y denuncias contra proyectos impulsados por diferentes ayuntamientos de la zona, como Laredo, Santoña o Escalante, que acabaron con la condena del Reino de España por parte de los tribunales europeos por la degradación de este relevante humedal, ante la denuncia interpuesta conjuntamente por ARCA y SEO-Birdlife.

Consecuencia de esta condena fue la declaración del Parque Natural de las Marismas de Santoña, Joyel y Noja, y la elaboración de un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) que garantizase la preservación de los importantes valores naturales de este espacio.

Mantener nuestro compromiso en defensa de la conservación de los valores de este excepcional entorno natural, fue lo que motivó en su día y sigue motivando la intervención de ARCA en el Ayuntamiento de Argoños. La razón fue y sigue siendo, observar con estupor como el desmedido y desequilibrado crecimiento urbanístico estaba agrediendo y deteriorando directamente la calidad ambiental de la reserva húmeda de interés comunitario más importante del norte de España, hasta el extremo de alterar por completo lo que era un paisaje característico de campiña costera montañesa, con pequeños núcleos tradicionales, para transformar drásticamente y de manera indiscriminada y disruptiva el territorio municipal en un núcleo urbano continuo.

En su día, y pese a las reiteradas advertencias de ARCA de la ilegalidad en que incurrían diversos proyectos de construcción, tanto los políticos del gobierno regional como los del ayuntamiento de Argoños, decidieron hacer caso omiso y favorecer la consumación de los mismos. Cuando llegaron las sentencias firmes de demolición, lejos de asumir su ejecución y elaborar un plan que garantizara el cumplimiento de las mismas, y cambiar el modelo territorial que las originó, se comenzó a pergeñar una estrategia de trucos de dilación permanente mantenida hasta el día de hoy, destinada precisamente a evitar el cumplimiento de las sentencias.

CVE-2022-8786



El último escándalo público es el protagonizado en el año 2.018 por el Gobierno Regional de Cantabria: en lugar de dar ejemplo y garantizar el cumplimiento de la Ley como es propio en un Estado de Derecho, **cambió la ley (PORN) para evitar la ejecución de la mayor parte de las sentencias de derribo, favoreciendo con ello la consolidación del deterioro ambiental del territorio y del Parque Natural.** De esta manera y sin el mínimo rubor, el poder ejecutivo pretende burlar al poder judicial, vulnerando el interés general que representa el adecuado uso del territorio del Parque Natural circundante a las marismas, intentando legalizar lo que ya ha sido sentenciado ilegal, y encubrir la mala imagen política de los potenciales cargos públicos responsables.

Tras un análisis detallado de la documentación presentada con motivo de la aprobación inicial del Plan el pasado 3 de octubre de 2.019, **observamos que NADA HA CAMBIADO en los planteamientos territoriales mantenidos durante los últimos años por parte de los responsables políticos del Gobierno Regional y del Ayuntamiento.** Los datos de previsión de población así como necesidad de viviendas para el horizonte 2.030, han sido elaborados para intentar dar cobertura y justificar el crecimiento desmedido existente y la no ejecución de las sentencias.

El actual Plan que se nos ofrece tiene como objetivo único BURLAR AL PODER JUDICIAL E INCUMPLIR LAS SENTENCIAS DE DEMOLICIÓN, a la vez que mantener un modelo de usos del territorio AGRESIVO E INSOSTENIBLE AMBIENTALMENTE.

Estamos ante un caso de ABUSO DEL PODER EJECUTIVO que pretende INCUMPLIR MEDIANTE UN FRAUDE DE LEY, LAS SENTENCIAS FIRMES DEL PODER JUDICIAL. Lo que sucede en Argoños es un caso de **VULNERACIÓN DE LA DEMOCRACIA Y DE PERVERSIÓN DE FUNCIONES DEL PODER EJECUTIVO, que los TRIBUNALES TENDRÁN QUE DILUCIDAR.**

Como nada de lo que hemos dicho con anterioridad en 2.013 y 2.018 se ha tenido en cuenta, **NOS REITERAMOS DE NUEVO EN LO AFIRMADO EN 2.018:**

Se acusa a ARCA de realizar afirmaciones grandilocuentes cuando denuncia la destrucción de la costa y de no realizar un exhaustivo trabajo de análisis previo, acusación que carece de fundamento habida cuenta de que las afirmaciones que realizamos se amparan en unos datos absolutamente incontestables.

- 1) A principios de los años 90, Argoños era un pequeño Municipio de 650 habitantes con una estructura tradicional de pequeños barrios. La segunda residencia era casi inexistente. Aunque no hay datos oficiales, la ortofoto del año 1988 es elocuente por sí misma.