



- 2) En los años 90, sufrió un crecimiento desorbitado, que hizo que en el censo de vivienda del INE del año 2001, ya se contabilizaran 1.200 viviendas, de las que 362 eran de residentes, 735 eran segundas residencias y 101 viviendas vacías. La población residente era de 1.035 personas censadas, lo que supone un ratio de 1.16 viviendas por habitante y un porcentaje de vivienda no principal de un 70%. Esto supone que por cada vivienda de residentes hay 3,3 que sólo se usan un mes como mucho al año.
- 3) La aprobación en 1997 del PORN de las Marismas de Santoña supuso un frenazo importante a este crecimiento urbanístico desmesurado, ya que la mayor parte del municipio quedaba incluido dentro y excluido por tanto del desarrollo urbano. A partir del año 2000, no se han construido apenas viviendas, y el censo del 2011 contaba 1275 con 1.699 habitantes censados.
- 4) La consecuencia de este descontrol de los años 90 fueron las sucesivas sentencias de demolición de urbanizaciones completas realizadas en zonas de elevado valor paisajístico y ambiental. En total 255 viviendas de las 1200 que había en el año 2001, un 21% del total de viviendas, en su mayoría de segundas residencias, un porcentaje realmente escandaloso.

Desde ARCA se considera que ya se ha superado con creces la capacidad de acogida de este entorno sumamente frágil de 5,51 km², incluido en su mayor parte en la Red Natura 2000.

- 1) El Monte Mijedo y el Alto del Cueto son Lugares de Interés Comunitarios declarados LIC ES_1300007



- 2) El resto del Municipio excluida una pequeña parte (urbana) es ZEPA ES _0000143

A pesar de que el Ayuntamiento diga que el 76% del suelo es rústico, no existe suelo rústico apto para crecimientos urbanos en futuras revisiones de planeamiento ya que todo el suelo rústico debe estar protegido en virtud de su protección comunitaria y su interés regional como espacio de alto valor ambiental y paisajístico. El PGOU vigente ya delimitó generosos suelos urbanizables que colmataban los intersticios urbanos formando un continuo urbano que desdibujan totalmente los otrora barrios tradicionales que configuraban su estructura tradicional.

No es posible ni admisible la disculpa de habilitar suelo rústico protegido para solucionar el problema de los derribos, ya que estas sentencias de produjeron por el descontrol desarrollista de los años 90 y su importancia radica en que supusieron un punto de inflexión en la destrucción de la costa cántabra. Los posibles convenios deben buscarse en los suelos urbanos o urbanizables vacantes.

Respecto a la repercusión económica regional de este modelo de turismo de segunda residencia tan alejado del que propugnan los vecinos del País Vasco, propietarios en su mayoría de las viviendas de la costa cántabra, no cabe decir más que además del coste ambiental y la degradación del paisaje repercutirá en un empobrecimiento progresivo de la región.

Por lo pronto, para poder dar servicio a estas viviendas, ha sido necesario construir la autovía del agua con fondos autonómicos que podían haberse destinado a otros servicios. Ha sido necesario realizar centros de salud autonómicos infrutilizados en la mayor parte del año y recientemente ha anunciado el ministro de Fomento la realización de un tercer carril desde Laredo con un coste estimado de 240 millones de euros ante la colmatación de la autovía en la época estival.

Todo este despilfarro de infraestructuras, energía y fondos públicos para unas viviendas que están vacías once meses al año y cuyos propietarios no pagan sus impuestos en esta región. El pago del IBI para dar cobertura a los servicios urbanos no cubre ni de lejos el coste que para los cántabros supone este modelo, que da trabajo temporal mal remunerado y que únicamente ha sido rentable para los propietarios de las viviendas y las empresas constructoras.

Con un 50% de segunda residencia y un 20% de viviendas con sentencia de demolición, Argoños ha superado con creces su capacidad de desarrollo sostenible, con el deshonroso honor de ser un modelo nacional de mala praxis urbanística.

Respecto a la revisión del PGOU planteábamos en 2.018 lo siguiente:

- 1) Plantea como cifra de población residencial en 2030 2418 habitantes, dato que contradice totalmente las proyecciones del ICANE que lo sitúan en 1.659 habitantes, es decir 759 menos. En 2017 hay 1714, por lo que la población decrecerá. La fórmula utilizada por el redactor es la que ha justificado los desmanes urbanísticos de las últimas décadas. El dato oficial, por tanto no concuerda.

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



- 2) La revisión del PGOU pretende mantener el mismo modelo de segunda residencia en el entorno del 50%, algo el propio Gobierno de Cantabria pretende modificar como ya anunciado en los avances del PROT al considerarlo INSOSTENIBLE y que será muy superior por los cálculos irreales de incremento de población. Si el propio gobierno establece una metodología no se entiende que no se aplique aunque no esté aprobado.
- 3) El nuevo PGOU pretende construir 943 viviendas nuevas. Como el dato de población residente es absolutamente irreal, esto significará que la totalidad serán de segunda residencia y no son necesarias ni justificadas en absoluto.
- 4) Los espacios libres de uso público se sitúan en suelo rústico fuera de la zona urbana a la que deberían dar servicio. Lo mismo ocurre con alguno de los equipamientos. No deberían computar en ningún caso como equipamientos urbanos.
- 5) El suelo rústico de protección ordinaria situada junto a la marisma no puede servir para alojar viviendas unifamiliares como ocurre en la mayoría de los municipios de Cantabria. Debiera quedar protegido ya que no tiene ningún sentido si no es el mencionado.

RESPECTO A LA ACTUAL EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL PGOU APROBADA INICIALMENTE EL 3 DE OCTUBRE DE 2.019 POR EL AYUNTAMIENTO QUEREMOS MANIFESTAR:

En el año 2018, durante el periodo de exposición pública del PGOU, ARCA realizó una alegación donde se hacían una serie de consideraciones respecto al modelo urbanístico previsto en esta nueva versión del PGOU. Esta alegación no ha sido considerada en absoluto como expresamente se indica en los antecedentes de la memoria.

A pesar de contar con la negativa de la aceptación de lo allí manifestado, consideramos que tanto el Ayuntamiento, como el Gobierno de Cantabria, responsable de la aprobación definitiva del PGOU, deben tener en cuenta estos razonamientos que reiteramos otra vez, ya que no se ha dado ninguna contestación sobre la no aceptación. Por este motivo los adjuntamos como anexo.

Además de lo anterior, y vista la nula voluntad de modificar un ápice el presente PGOU debemos dejar constancia, para posibles fases posteriores, las siguientes cuestiones relacionadas con este PGOU.

- 1) La motivación para esta nueva redacción de este PGOU no es otra que la legalización de las viviendas que hoy en día tienen sentencia firme demolición. Los cambios urbanísticos son irrelevantes y no justifican en modo alguno un proceso de estas características. Sin embargo, el cambio sustancial viene dado por que este PGOU no deja fuera de ordenación las viviendas ilegales como hacía el anterior. En este PGOU las viviendas se pretenden legalizar prácticamente todas. El artículo VII.2.3.2 de la normativa así lo contempla.

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



- 2) La aprobación del nuevo decreto del PORN de las Marismas de Santoña, Noja y el Joyel en Noviembre de 2018, ha supuesto otro paso en la evitación del cumplimiento de las sentencias firmes de demolición. En Argoños claramente aplicada a la zona denominada La Llana. Un documento al que ARCA ha presentado un recurso contencioso administrativo que está pendiente de resolución y donde entre otras cuestiones, se deja constancia de que en la zona de usos compatibles se permite que en los suelos que, al adaptarse el planeamiento urbanístico, se clasifiquen como urbanos consolidados con la excepción de los sistemas de espacios libres, se siga el régimen de usos previstos para la Zona de Uso General. Claramente, esta maniobra legal está pensada para zonas como La Llana, donde los tribunales han dejado claro en varias ocasiones que no se puede cambiar la zonificación del PORN

Por todo lo anterior, cabe mostrar el total desacuerdo con el Gobierno de Cantabria y el Ayuntamiento en sus insistentes esfuerzos por incumplir las sentencias del Tribunal Supremo, que han dejado claro en varias y repetidas ocasiones que las viviendas deben ser demolidas.

No ha sido suficiente que se haya anulado una Ley por el Tribunal Constitucional. Ahora se ha modificado un PORN, los deslindes municipales y los PGOU para legalizar viviendas que se hicieron en los años 90 incumpliendo normativas, afectando al paisaje natural y lo que es más grave, en una zona cuyos especiales valores naturales le ha hecho merecedora de estar incluida en el Convenio Ramsar.

Cualquier Comunidad Autónoma estaría orgullosa de tener un territorio tan valioso y emplearía sus esfuerzos y recursos en su protección y puesta en valor. Pero no es el caso de Cantabria, donde la construcción de viviendas y el uso turístico residencial están por encima de todo lo demás. Donde cada instrumento urbanístico o territorial empeora la situación ambiental si cabe.

Desde ARCA vamos a seguir luchando por el cumplimiento de las sentencias, denunciando las maniobras de dilación y obstaculización que no sirven nada más que para crear falsas esperanzas a los afectados. Por ello exigimos que se vuelva a reiterar en el documento que se apruebe que no se va a legalizar ninguna vivienda con sentencia firme recordando al Ayuntamiento y el Gobierno que ese fue el motivo reflejado en la sentencia por el que no se anuló el anterior PGOU. Que se incluya un apartado de la normativa específico con el tratamiento de las viviendas con sentencia de demolición.

En coherencia, exigimos que todas las viviendas con sentencia de demolición sean consideradas como fuera de ordenación.

Santander 24 de diciembre de 2.019

El Presidente:




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

Doña ██████████, con DNI ██████████ en representación de la mercantil SEMARK AC GROUP S.A., con CIF ██████████ con dirección en Ciudad del Transporte 31-33, 39011 Santander formula como mejor se ajuste a Derecho la siguiente:

ALEGACIÓN

I. Objeto y admisibilidad

La presente alegación se formula al 4º Documento de aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana de Argoños, cuya información pública ha sido publicada en el BOC nº 213 de 5 de noviembre de 2019 por plazo de cuarenta y cinco días, por lo que su presentación se realiza en tiempo y forma.

El alegante ostenta legitimación suficiente como propietario y explotador de la actividad comercial bajo la enseña comercial "SUPERMERCADOS LUPA", perteneciente al grupo empresarial SEMARK AC GROUP SA en la ubicación que más adelante se dirá.

II. Alcance y potestad

El alcance de la presente alegación es puntual y se ciñe a analizar la situación urbanística propuesta para el Supermercado Lupa situado en la glorieta en la que intersectan la CA-141 y la CA-148, de referencia catastral 1018009VP6111N0001OB.



Se trata de un establecimiento comercial destinado a supermercado, en funcionamiento, y cuya obra y acondicionamiento se ha realizado con licencia municipal concedida por el Ayuntamiento de Argoños.

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



III. Determinaciones urbanísticas de la parcela en la 4ª información pública del PGOU

La parcela objeto de alegación está clasificada en el documento sometido a información pública como suelo urbano consolidado, y calificada con ordenanza de productivo nivel C.



SUELO URBANO	PRODUCTIVO	PARQUE URBANO
EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN DE VIAL	NIVEL B	PARQUES Y JARDINES
EDIFICACIÓN ABIERTA	NIVEL C	ÁREA AJARDINADA
EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR	EQUIPAMENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS	ÁREA DE JUEGOS
BARRIO TRADICIONAL	EDUCATIVO	ORDENACIÓN ESPECIAL Nº
PRODUCTIVO	SOCIOCULTURAL	ÁREA CON PLAN PARCIAL APROBADO
	SANITARIO-ASISTENCIAL	PLATA BAJA NO RESIDENCIAL
	DEPORTIVO	ESPACIO LIBRE DE EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PRIVADA
	PÚBLICO-ADMINISTRATIVO	ALTURA MÁXIMA EN NÚMERO DE PLANTAS
	INFRAESTRUCTURAS	EDIFICIO CATALOGADO Nº
	OTROS	

Esta calificación de suelo establece como parámetros básicos los siguientes:

- Uso: comercial

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

- Retranqueo mínimo a frente de parcela: 5 m
- Retranqueo mínimo a linderos: 10 m
- Ocupación máxima: 30%
- Edificabilidad máxima: 0,5 m²/m²
- Altura máxima: B+2; 12 m

Estos parámetros urbanísticos se cumplen, salvo en la distancia a retranqueos en parte del lindero Este, aproximadamente la zona señalada en amarillo en la siguiente imagen:



Con estos antecedentes básicos se plantean las siguientes cuestiones:

- ¿El establecimiento se encuentra fuera de ordenación? ¿Cuál es el régimen de la edificación y los usos en caso de mantenimiento del supermercado?

Se intentan responder a continuación:

3

CVE-2022-8786

¿El establecimiento se encuentra fuera de ordenación? ¿Cuál es el régimen de la edificación y los usos en caso de mantenimiento del supermercado?

En letra del artículo III.2.2 el edificio se encuentra en situación denominada "fuera de ordenanza" dentro de las incluidas en fuera de ordenación:

III.2.2. Situaciones fuera de ordenación

1. Se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:
 - a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, que el propio Plan General determina expresamente o los que determinen los instrumentos de desarrollo.
 - b) Los que en más de un cincuenta por cien (50%) de su volumen o superficie estén destinados a usos que resulten incompatibles, según el presente Plan, con los asignados al lugar de su emplazamiento por el Plan General o sus instrumentos de desarrollo.
 - c) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambientales vulneren los máximos tolerados por el Plan General, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.
 - d) Los que independientemente de las limitaciones anteriores, no estén conformes con otras condiciones de edificación tales como altura, edificabilidad, ocupaciones máximas, etc., asignadas por las Normas Urbanísticas. Se denominarán como edificaciones fuera de ordenanza.
2. En los títulos que regulan el régimen del suelo rústico y urbano se establecen las condiciones específicas de las situaciones de fuera de ordenación.
3. La calificación como fuera de ordenación no es aplicable a los inmuebles del Catálogo del Plan General o en los de los planes de desarrollo del mismo que establezcan medidas especiales de protección.
4. Las instalaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre de protección, se regirán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

Para esta situación, el planeamiento sometido a información pública establece que "podrá permitirse" la realización de obras de conservación, acondicionamiento, reforma menor, siempre que no impliquen aumento de volumen:

CAPÍTULO 2. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

VII.2.1. Definición y adecuación al planeamiento

1. El Plan General define en su Memoria y planos los usos, edificios e instalaciones fuera de ordenación en el suelo urbano así como los criterios objetivos que permiten su identificación, de acuerdo con el punto f) del apartado 1 del art.44 de la LOTRUSC.
2. Las situaciones fuera de ordenación en que pueden encontrarse las edificaciones e instalaciones existentes en el suelo urbano son las definidas en los párrafos a), b), c) y d) del punto 1 del artículo III.2.2. de las presentes Normas Urbanísticas.
3. La adecuación al nuevo planeamiento de edificios e instalaciones fuera de ordenación en situaciones a), b) y c) deberá realizarse en un plazo inferior a cuatro años a contar desde la aprobación de las presentes Normas, excepto la estabulación, para la cual no se establece límite temporal para su extinción.
4. Cuando para edificios e instalaciones fuera de ordenación se soliciten licencias de obras, el Ayuntamiento podrá concederlas, emitiendo un pronunciamiento expreso sobre su situación respecto a la ordenación y los tipos de obras que le fueren permitidas, dentro de los límites que se fijan en el artículo siguiente.

VII.2.2. Obras en edificaciones fuera de ordenación

1. Los tipos de obras que pueden permitirse en edificaciones fuera de ordenación son, aparte de las de demolición, los que se expresan en los puntos siguientes, definidos en el artículo II.4.5 de las presentes Normas Urbanísticas.
2. En las edificaciones fuera de ordenación en situación a) sólo se admitirán obras de conservación o mantenimiento. En tanto no sea demolida la parte de edificación que se encuentra fuera de alineación, la afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el edificio, salvo que por el Ayuntamiento se acepte la aplicación del punto 3 del Artículo 88 de la Ley 2/2001.
3. En las edificaciones fuera de ordenación en situaciones b) o c) no se permitirán obras de ningún tipo en tanto no se modifique el uso a uno de los admitidos como característicos o compatibles. La afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicada el uso disconforme.
4. En las edificaciones destinadas a estabulaciones se admitirán las ampliaciones destinadas al uso ganadero, así como aquellas de usos complementarios cuyo fin sea la mejora de las condiciones técnico-económicas y/o sanitarias de las explotaciones. Las ampliaciones podrán alcanzar una superficie igual a la edificada en el momento de entrar en vigor del Plan General, debiendo cumplir las condiciones de retranqueos y alturas fijadas para la producción industrial en la Ordenanza nº 4. 4.
5. En las edificaciones fuera de ordenación en situación d) podrán admitirse obras de conservación, acondicionamiento o de reforma menor siempre que no modifiquen el volumen actual del edificio.

Analizando el conjunto del régimen de obras, el PGOU propuesto plantea tres tipos: obras de demolición, de nueva planta y en edificios existentes.

Los tipos de obras se recogen en el artículo II.4.3 y son de seis tipos, de los que tres están permitidos para los edificios fuera de ordenanza, y otros tres no. Las no permitidas son las de restauración, consolidación y reestructuración.

II.4.3. Obras en los edificios existentes

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que pueden darse de modo individual o asociadas entre sí:

- a) **Obras de restauración:** Tienen por objeto la restitución de un edificio existente a sus condiciones o estado original, incluso si en ellas quedan comprendidas obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, con relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.
- b) **Obras de consolidación o reparación.** Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
- c) **Obras de acondicionamiento o rehabilitación.** Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e, incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y de las normas particulares de la zona.
- d) **Obras de reestructuración.** Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las

PLA_01-13



anteriormente señaladas. Se entienden incluidas las de vaciado con conservación de fachadas, incluso si se incrementa la superficie edificada en su interior.

- e) **Obras de conservación o mantenimiento.** Son aquellas cuya finalidad, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.
- f) **Obras menores.** Son aquellas que afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios, a sus instalaciones interiores y en las viviendas a su distribución, sin alterar esencialmente los usos, ni la volumetría ni la morfología general de los mismos:
 - La modificación puntual de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, sin afectación estructural (aparatos de acondicionamiento de aire, salida de humos, escaparates, etc.).
 - La reparación o sustitución de elementos de instalaciones desagües y albañales, la formación de aseos en viviendas, locales comerciales y almacenes y las modificaciones puntuales de reparto interior de las viviendas.
 - La construcción de anexos cuando su superficie edificada no exceda de diez (10) metros cuadrados

A efectos de su tramitación administrativa se consideran todas ellas como **obra mayor**, excepción hecha de las comprendidas los apartados e) y f). Corresponde al Ayuntamiento, la interpretación del alcance de las obras pretendidas a efectos de su inclusión en alguno de los apartados anteriores.

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

Por otro lado, la ordenanza de zona de "comercial" dice que para los edificios preexistentes las condiciones de la edificación expresadas en dicha ordenanza, y en concreto los retranqueos, "serán de aplicación a las obras en los edificios existentes siempre que a juicio de los servicios técnicos municipales no constituyan una desviación importante de los objetivos de la misma".

TITULO X. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO.

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

X.1.1. Definición

Son las condiciones particulares que, junto a las generales que se establecen en los títulos VIII y IX, regulan las condiciones a que deben de sujetarse los edificios en función de su localización.

X.1.2. Aplicación

1. Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.
2. Las condiciones de edificación que se señalan son de aplicación a las obras de edificación de nueva planta. Asimismo, serán de aplicación a las obras en los edificios existentes siempre que a juicio de los servicios técnicos municipales no constituyan una desviación importante de los objetivos de la misma.
3. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles en cada una de las Ordenanzas se considerarán como prohibidos. Los usos existentes que no sean considerados como característicos o compatibles se les considerará fuera de ordenación, siéndoles de aplicación las determinaciones que se establecen en el capítulo 2 del título VII de estas Normas Urbanísticas.

IV. Alegaciones

SEMARK AC GROUP SA tiene intención de mantener el establecimiento radicado en Argoños en las mejores condiciones posibles, con la finalidad de garantizar el mejor servicio y poder irlo adaptando a las nuevas demandas del mercado, donde cada vez se innova con mayor agilidad y hay una competencia creciente.

Por ello no puede prever en estos momentos las obras que va a requerir en un futuro, que por causas decisorias o sobrevenidas puedan ser necesarias. Por ejemplo, se desconoce si por poner un ejemplo, a causa de un siniestro hicieran falta obras de consolidación.

Otro ejemplo sería el de necesitar una ampliación; de hecho esta ampliación se ha valorado como necesaria, si bien en ningún caso podría acarrear un recorte de la nave por su lado. Este con la finalidad de cumplir los 10 metros de retranqueo propuesto. Este recorte no solamente es inviable por el tramo de nave a suprimir, sino por el importante coste del mismo, ya que cambiar la

morfología de la nave conlleva una remodelación interior de gran calado ya que las secciones de productos tienen un orden determinado y están distribuidas con unos anchos concretos de pasillos, no admitiendo además formas irregulares en la nave. Es decir, en caso de optar por la ampliación el mero hecho de tener que cumplir con el retranqueo a linderos de 10 metros la harían probablemente inviable, frenando con ello la competitividad del establecimiento y estancándolo a riesgo de que en el futuro pudiera sostenerse la actividad.

Hay que tener en cuenta que se trata de una actividad existente, productiva, que dinamiza la economía, genera puestos de trabajo y da un servicio muy importante a los vecinos y visitantes de Argoños, y que en todo caso se la debería defender y apoyar.

El fuera de ordenanza es una figura muy experimentada en planeamiento y que deriva de una situación de facto muy sencilla: cuando "te inventas" una regulación urbanística, las construcciones que estaban hechas antes y que pueden provenir de muchas y distintas normas generalmente no se ajustan a dicha normativa de nueva creación. Esa normativa de hecho se inventa para regular las nuevas edificaciones pero no pueden lastrar las realizadas anteriormente con licencia y que no interfieran bruscamente con el nuevo modelo de ordenación, como es el caso.

En todo caso, se considera que la disconformidad con el planeamiento propuesto es tan poco significativa, al tratarse de una distancia a colindantes en un pequeño tramo a un suelo urbano no consolidado cuya edificación aún no se ha materializado, que comparado con el perjuicio que puede suponer la restricción de obras, se considera motivo suficiente para formular la presente alegación solicitando que el edificio se incluya dentro de ordenación.

Además se plantea que se recapacite sobre dos cuestiones concretas del artículo:

- Que el artículo VII.2.2, apartado 5 se modifique el "podrá admitirse" por "se admiten", siendo la motivación de esta solicitud la de reducir la arbitrariedad en la aplicación de la normativa del PGOU que como bien es sabido tiene carácter de norma reglamentaria, mejorando con ello la seguridad jurídica de las licencias y la reducción de posibles pleitos, considerándose que debe ser el propio Ayuntamiento y los Servicios Técnicos Municipales los más interesados en incorporar esta modificación:

5. En las edificaciones fuera de ordenación en situación d) podrán admitirse obras de conservación, acondicionamiento o de reforma menor siempre que no modifiquen el volumen actual del edificio.

- Que el artículo X.1.2, apartado 2, se modifique en el sentido de que las condiciones de edificación de la ordenanza zonal solamente sean de aplicación a las obras de nueva planta, sin que apliquen en ningún caso a los edificios existentes, eliminando además la carga que el artículo en su actual redacción otorga a los servicios técnicos municipales y que podría ser una gran fuente de problemas ante la discrecionalidad que conlleva.

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

2. Las condiciones de edificación que se señalan son de aplicación a las obras de edificación de nueva planta. Asimismo, serán de aplicación a las obras en los edificios existentes siempre que a juicio de los servicios técnicos municipales no constituyan una desviación importante de los objetivos de la misma.

Por todo ello, se alega:

1.- Que se elimine la situación de fuera de ordenanza y fuera de ordenación del inmueble objeto de alegación, ya sea mediante modificación de la ordenanza zonal –retranqueo en edificios existentes o en el caso de ser colindantes con suelos urbanos no consolidados- o reconsideración del fuera de ordenanza

2.- Que se amplíe el régimen de obras del fuera de ordenanza a la totalidad de las obras contempladas en el PGOU, puesto que estas situaciones de fuera de ordenación no agravan la ordenación territorial si no que derivan simplemente de obras autorizadas con anterioridad que no siempre tienen porque ajustarse a una norma de nueva creación

3.-Que en todo caso al edificio se le permitan todo tipo de obras, incluidas las de ampliación, al menos, en todas aquellas partes del edificio que no agraven las condiciones de posible incumplimiento de la ordenanza de zona.

4.- Que se modifique el artículo VII.2.2 apartado 5 y X.1.2 apartado 2, en el sentido anteriormente indicado, eliminando posibles arbitrariedades en su aplicación y quitando la carga decisoria de los servicios técnicos municipales caso a caso, ya que la norma deber garantizar la seguridad jurídica y aplicarse a todos los casos en ella regulados de igual manera.

IV. Disponibilidad de colaboración

SEMARK AC GROUP S.A. queda a la disposición del Ayuntamiento de Argoños para resolver cuantas cuestiones puedan considerar oportunas, siendo de interés por esta parte la mejor comprensión del presente escrito, su aceptación y con ello el manteamiento y la posibilidad de conservación y mejora de la construcción y la actividad de supermercado situado en la glorieta en la que intersectan la CA-141 y la CA-148.

En Santander, a 8 de enero de dos mil veinte.

Atentamente,

[Redacted signature]

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 los Almendros, 21, provista de NIF nº [REDACTED] comparecen y, como mejor proceda, DICEN:

Que se ha publicado en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 5 de noviembre de 2019, la Aprobación y Exposición Pública de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, 4ª Aprobación, y dentro del plazo concedido de 45 días, se formulan las siguientes,

ALEGACIONES

PRIMERA.-En fecha 13 de abril de 2016 se publicó 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.

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.

En fecha 1 de junio de 2018 se publicó en el Boletín Oficial de Cantabria la Aprobación y Exposición Pública de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, 3ª aprobación.

Las alegaciones presentadas a la 2ª aprobación fueron resueltas por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión de

1

CVE-2022-8786

21 de mayo de 2018, según notificación recibida el 2 de julio de 2018, es decir, tras la publicación de la 3ª aprobación.

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

Dentro del plazo concedido, las comparecientes presentaron alegaciones a la 3ª revisión por medio de escrito de 13 de julio de 2018, en el que se denunciaba que la revisión del planeamiento contenía una importante reducción de la superficie de la única parcela que la revisión dejaba disponible para desarrollar o materializar la edificabilidad garantizada por convenio, que la hacía imposible.

Estas alegaciones no han sido resueltas o, si lo han sido, no ha sido notificada a esta parte su estimación o desestimación.

SEGUNDA.-Frente al documento de la 3ª revisión, se alegó que la propuesta incumplía, de nuevo, el convenio urbanístico existente, lo que daría lugar, de nuevo, a responsabilidad contractual, ya que contemplaba una importante reducción de la superficie de la única parcela que la revisión deja disponible a las comparecientes para materializar la edificabilidad garantizada en convenio, que las impedía, *de facto*, el desarrollo real de esa edificabilidad.

Así, las comparecientes, conforme al planeamiento vigente, disponían de 2 parcelas edificables netas de 10.871 m² (O.E.4.1) y 2.870 m² (O.E.4.2), respectivamente, donde materializar la edificabilidad neta de 5.026 m².

La 3ª revisión, lo que preveía era:

1.-Pasar a propiedad del Ayuntamiento la totalidad de la parcela de 2.870 m² (O.E.4.2).

2.-Pasar a propiedad del Ayuntamiento 2.840 m² de la O.E.4.1, para así evitar que exista colindancia entre la finca municipal donde se encuentran edificaciones con orden de demolición y la parcela de las comparecientes, lo que las legaliza. Lo que hace el Ayuntamiento es simple: ampliar sistemas generales sobre las fincas de las

comparecientes para evitar la demolición (para evitar la colindancia).

De esta forma, se producía una drástica reducción de la superficie disponible para las comparecientes donde materializar la edificabilidad de 5.026 m².

Y ello unido a la exigencia de parcela mínima de 500 m², siendo la ordenanza de edificación unifamiliar, hacía imposible materializar la citada edificabilidad, como se justificó pericialmente, motivo por el cual en el escrito de alegaciones de 13 de julio de 2018, se puso de manifiesto este hecho y se solicitó que se volviera a lo que preveía el planeamiento vigente: ordenanza de edificación unifamiliar con parcela mínima de 250 m².

El Ayuntamiento hace estos cambios, a su libre albedrío, para no cumplir una orden de demolición (utiliza la potestad de planeamiento a su antojo) y con la única intención de perjudicar intencionadamente a las comparecientes.

Esta alegación parece haber sido admitida parcialmente de manera tácita, por cuanto en la 4^a revisión, en la O.E.4.1, se establece la ordenanza de edificación unifamiliar, pero de nuevo con parcela mínima de 250 m².

Resulta sorprendente que no hayan resuelto nuestras alegaciones y, sin embargo, modifiquen este criterio de superficie mínima sin que nadie más lo haya solicitado. Con lo cual, el propio Ayuntamiento reconoce, implícitamente, lo injusto del requisito de 500 m² anterior.

TERCERA.-No obstante, no está justificada la drástica reducción, por expropiación, de la superficie de la parcela O.E.4.1 (que se hace con la única finalidad de incumplir una orden de demolición), ni la expropiación de toda la O.E.4.2 (SG 2.8.2), máxime cuando no se prevé hasta el tercer cuatrienio la obtención de este último suelo por el Ayuntamiento, lo que perjudica gravemente a las comparecientes.

Con esta medida, mis representadas no pueden hacer nada en ese suelo de la O.E.4.2 hasta que les sea expropiado, lo que sucederá cuando al Ayuntamiento le venga en gana, debiendo, mientras tanto, seguir cumpliendo sus obligaciones como propietarias, tales como seguir pagando los impuestos (IBI, por ejemplo) ya que el Ayuntamiento no tiene previsto ejecutar la expropiación hasta, al menos,

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

dentro de 12 años (tercer cuatrienio), contado desde la aprobación del Plan, esto es, teniendo en cuenta la edad de las comparecientes, una condena a no poder hacer nada con su propiedad. De facto se las anulan sus facultades dominicales, pero se mantiene sus obligaciones.

En todo caso, si el Ayuntamiento tiene previsto expropiar, lo debe hacer desde el mismo momento de la aprobación del Plan, y no esperar 12 años para hacerlo, ya que ello sólo causa más perjuicios económicos a las comparecientes.

Estas medidas carecen de justificación legal alguna.

El Ayuntamiento hace estos cambios para no demoler y para perjudicar a mis representadas. ¿Cuál es la causa para que el Ayuntamiento actúe así frente a las comparecientes?. Probablemente los litigios judiciales existentes entre las partes:

1º.-El Juzgado de lo Contencioso Administrativo N° 1, en fecha **1 de septiembre de 2016**, dictó la Sentencia n° 154/2016 en el Procedimiento Ordinario n° 71/2015, por la que estimó parcialmente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por las comparecientes y condenó al Ayuntamiento de Argoños a indemnizarnos en la cantidad de **396.262€, más intereses**, por el incumplimiento de un convenio urbanístico, en base al cual, recuerden, este Ayuntamiento obtuvo, de manera gratuita y con celeridad, el suelo donde está construido el actual edificio consistorial. Esta sentencia fue posteriormente confirmada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, por medio de Sentencia n° 441/2016, de 2 de diciembre de 2016, dictada en el Recurso de Apelación N° 207/2016.

Tras más de 3 años, las comparecientes no han cobrado un solo euro, habiendo dado lugar al embargo de bienes patrimoniales e incluso se ha impuesto una multa al Sr. Alcalde, ante los reiterados e injustificados incumplimientos de las resoluciones judiciales que le obligaban a cumplir la sentencia. Ello ponía de manifiesto la nula intención del Ayuntamiento de cumplir la sentencia y pagar a las comparecientes.

2º.-En fecha **23 de noviembre de 2016**, por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo N° 3 de Santander, en el Procedimiento Ordinario 335/2015, se dictó la Sentencia N° 218/2016, que estimó parcialmente el recurso interpuesto por las comparecientes y condenó al Ayuntamiento de Argoños

4

CVE-2022-8786

a incoar, tramitar y resolver, respecto de las edificaciones expresadas en la sentencia, expediente de restauración de la legalidad urbanística, ordenando la demolición de aquellas que no se pudieran legalizar. Esto obligó al Ayuntamiento a tramitar un expediente de legalidad urbanística, que finalizó con orden de demolición de las edificaciones municipales.

La forma de actuar del Ayuntamiento frente a las comparecientes, perjudicándolas, cuando tan sólo han ejercitado sus legítimos derechos (con sentencias favorable que han acogido sus legítimas pretensiones frente a los actos antijurídicos del Ayuntamiento), resulta injustificada y pone de manifiesto una actuación arbitraria y una **utilización abusiva del derecho (desviación de poder** en el seno de las administraciones públicas), por cuanto amparándose en una facultad normativa, como es la de revisión del planeamiento municipal (*ius variandi*), se encubre una actuación contraria a la buena fe, principio que, conforme al **art. 3.1.e) de la Ley 40/2015**, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, debe respetar la Administración en su actuación y que no está haciendo. Ello conlleva la ilegalidad de la planificación propuesta.

Se indica en la revisión del planeamiento que la forma de obtención de ese suelo será por el sistema de expropiación, a lo que debemos manifestar:

1º.-Que resulta sorprendente que se vaya a expropiar, lo que obliga a pagar un justiprecio (art. 33.3 de la CE), cuando el Ayuntamiento lleva más de 3 años manifestando en el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo N° 1, que no dispone de recursos económicos para nada.

2º.-De ello podemos deducir que su intención es quedarse las propiedades de las comparecientes sin abonar un solo euro por ello, lo que se confirma al comprobar que en la revisión del planeamiento, se indica que los terrenos objeto de expropiación carecen de aprovechamiento lucrativo.

Conclusiones de todo ello:

a) El Ayuntamiento esquiva el cumplimiento de una orden de demolición mediante el empleo, a su antojo, de la potestad de planeamiento.

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

b) El Ayuntamiento se apropia, por expropiación, de una buena parte de las propiedades de las comparecientes, sin abonar un sólo euro.

c) Las comparecientes no han cobrado un solo euro en más de 3 años de los casi 400.000€ de principal que se le deben y ven como el Ayuntamiento se pretende quedar con gran parte de sus propiedades sin percibir nada a cambio.

Esta forma de actuar del Ayuntamiento constituye desviación de poder, muy bien definido en el art. 70 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, consistente en el ejercicio de potestades administrativas para fines distintos de los fijados por el ordenamiento jurídico. La potestad de planeamiento municipal no fue creada ni para incumplir órdenes de demolición ni para hacer revanchismo y perjudicar a administrados que ejercitan sus legítimos derechos ni para expropiar terrenos sin pagar nada a cambio, incumpliendo un mandato constitucional contenido en el art. 33.3 de la CE.

Y hay otra cuestión que no queda justificada y es que se diga que la adquisición de ese suelo se encuentra en proyecto, lo que, salvo prueba en contrario, no es cierto. Tal y como se refleja en la Memoria Económica de "DIRSUR" que transcribimos a continuación:

PROYECTO: Obtención del SG 2.8.2		
DESCRIPCIÓN: Se obtienen 2875 m2 para nuevo centro educativo		
FINANCIACIÓN: Administración Local		
ESTADO ACTUAL En Proyecto	PLAZO DE EJECUCIÓN Tercer cuatrienio	PRESUPUESTO 0,08 M_
COMENTARIO: Ejecutado por expropiación de un suelo sin aprovechamiento lucrativo		

PROYECTO: Obtención del SG 2.9.2		
DESCRIPCIÓN: Ampliación del centro deportivo multifuncional (2.719 m2)		
FINANCIACIÓN: Administración Local		
ESTADO ACTUAL En Proyecto	PLAZO DE EJECUCIÓN Primer cuatrienio	PRESUPUESTO 0,14 M_
COMENTARIO: Se ejecuta por expropiación de un suelo que carece de aprovechamiento lucrativo		

Y no podemos dejar de mostrar nuestra más absoluta desconfianza con cualquier documento elaborado por "DIRSUR", que elabora documentos a complacencia del

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

Ayuntamiento para tratar de justificar su pretensiones, sean cuales fueran.

Nos explicamos:

Cuando las comparecientes, en el año 2014 (hace ya cinco años), instaron la ilegalidad de las construcciones municipales que lindaban con nuestras fincas y solicitamos el inicio de un expediente de legalidad urbanística, esta pretensión fue rechazada por el Ayuntamiento. ¿En base a qué lo rechazó?. Pues en base a un informe de "DIRSUR", cuyo contenido era enteramente contrario a lo que resolvió el Juzgado de lo Contencioso Administrativo N° 3, que declaró la ilegalidad de las edificaciones municipales por ser contrarias al planeamiento y obligó a este Ayuntamiento a tramitar y resolver el expediente de legalidad urbanística.

Ese informe de DIRSUR concluía que *"las construcciones erigidas en la parcela catastral n° 0119002VP6101N0001XH todas ellas cumplen con el planeamiento que en cada momento ha sido de aplicación, bien por haber consentido ambas partes la reducción del retranqueo (pabellón vestuarios) o bien por aplicación estricta de la normativa relativa a edificios, construcciones e instalaciones."*

Ninguna de estas conclusiones fue asumida por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo N° 3.

Una muestra de esa falta de objetividad de "DIRSUR", cuyo único objetivo ha sido siempre favorecer de manera indiscriminada y sin objetividad a este Ayuntamiento, que es quien le paga, se encuentra en la justificación que hacía del muro de hormigón (de gran altura y envergadura: superior a 8 metros de altura) que edificó este Ayuntamiento en la medianera con la finca de las comparecientes. Para eludir la aplicación del planeamiento a dicha construcción (concretamente la distancia a colindantes), "DIRSUR" informó que como esa construcción estaba destinada a un uso deportivo, se trataba de una instalación deportiva y no de una edificación, por lo que no le era aplicable la normativa relativa a la distancia a colindantes.

Atención a este dato: equiparó el muro de hormigón, de más de 8 metros de altura y más de 20 metros de largo, con una canasta o una portería. Todos los miembros de este Ayuntamiento conocen perfectamente el muro al que nos referimos, que es plenamente visible desde el edificio consistorial. Pues bien, según "DIRSUR", eso no es una

7

CVE-2022-8786

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

edificación, sino que es igual que una portería o una canasta.

Nada más habría que decir para negar cualquier tipo de credibilidad profesional a "DIRSUR".

Como no podía ser de otra manera, el Juzgado no aceptó estas inconcebibles consideraciones y declaró que esas edificaciones incumplían el planeamiento y debía restaurarse la legalidad urbanística.

Ninguna credibilidad puede tener lo que pueda decir "DIRSUR", que dirá lo que sea para favorecer al Ayuntamiento, como equipar una canasta de baloncesto con un muro de hormigón de gran envergadura.

CUARTA.-Unido a lo anterior, y dado que no ha habido cambio en la calificación de la parcela O.E.4.1 respecto al planeamiento vigente (ordenanza de edificación unifamiliar con parcela mínima de 250 m²), se debe eliminar del documento denominado "Resumen Ejecutivo", el apartado 4, en cuanto suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística de la citada Ordenación Especial.

QUINTA.-El suelo correspondiente a la parcela que queda en propiedad de las comparecientes es suelo urbano consolidado, es decir, aquel en el que ya se han hecho todas las cesiones.

En cambio, en la ficha de la O.E.4.1, constan 72 m² destinados a viales, que no proceden.

Por otro lado, el muro de cerramiento existente de piedra que delimita la parcela O.E.4.1 entendemos que sigue catalogado como cerca histórica, por lo que no sería exigible ampliación del vial al oeste.

SEXTA.-No hallamos justificación para el cambio habido en la ordenanza de edificación de la O.E.4.1 respecto a la que se planteó en las revisiones 1^a y 2^a.

En ambas revisiones previas (una en abril de 2016 y otra en agosto de 2017), la ordenanza había pasado a edificación abierta, justificándolo en que era más aconsejable para el municipio, para así crear núcleo urbano, que no se lograría con la edificabilidad

8

CVE-2022-8786