

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



afectado por la anulación del PORN de 2018, pues el Plan General está jerárquicamente subordinado al PORN.

Por ello, conforme al principio de precaución aplicable en materia de medio ambiente y los principios de buena regulación, jerarquía normativa y seguridad jurídica, que deben regir el proceso normativo, no procede aprobar definitivamente el PGOU hasta que no se haya dictado sentencia sobre el PORN

Por todo lo expuesto, previo los trámites de rigor,

SOLICITAMOS

Que estimándose la presente Alegación contra la publicación en el Boletín Oficial de Cantabria Extraordinario número 30, del miércoles 15 de junio de 2022, del anuncio de ese Ayuntamiento de Argoños por el que se somete a exposición pública el documento de la aprobación provisional de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, dando cumplimiento a lo ordenado por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada con fecha 3 de junio de 2022, a los efectos de alegaciones, estableciéndose el plazo de UN MES a partir del día 20 de junio de 2022, **deje sin efecto dicho anuncio y que el Pleno del Ayuntamiento de Argoños:**

1. Adopte el acuerdo con relación al adoptado por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el día 3 de junio de 2022, allanándose al mismo, o interponiendo requerimiento previo al Consejo de Gobierno de Cantabria, siguiendo los procedimientos legalmente establecidos.

2. Modifique todas las determinaciones urbanísticas que contempla el PROYECTO DE PLAN GENERAL MODIFICADO con relación a las Sentencias de Derribo dictadas por los Tribunales de Justicia en los procedimientos instados por ARCA, al ser el tratamiento urbanístico que da dicho Plan General contrario a la Jurisprudencia del Tribunal Supremo y Tribunal Constitucional, conteniendo además dispensas de las obligaciones urbanísticas instituidas por la Ley de Cantabria 2/2001.

CVE-2022-8786

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



3. Se nos tenga como parte interesada en el expediente del Proyecto de Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Argoños, dándonos traslado de cuantos informes, propuestas, dictámenes, acuerdos y resoluciones se dicten.

Santander 16 de julio de 2022

El Presidente:



CVE-2022-8786

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

Sello de Órgano de Secretaría (1 de 1)
Fecha Firma: 19/07/2022
Firma: 368e70d4597d0a9a5110e2b28c4d03
HASH: 368e70d4597d0a9a5110e2b28c4d03

AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE
ARGOÑOS (Cantabria)

19 JUL. 2022
REGISTRO
ES: 1074 1332

AL AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS

D. [REDACTED], mayor de edad, vecino de Argoños, Barrio Fuentelloro número 7, 2º izquierda, provisto de NIF número [REDACTED] actuando como mandatario de D. [REDACTED] según el mandato de gestión urbanística que se acompaña, comparece y como mejor proceda, **EXPONE:**

I.- El pasado 15 de junio de 2022 se ha publicado en el BOC (BOC extraordinario núm.30) la exposición pública del documento de la aprobación provisional de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana

II.- Que de conformidad con el anuncio publicado en BOC, y al haberse incorporado las modificaciones al documento de aprobación provisional indicadas por la CROTU en su acuerdo de fecha 3 de junio de 2022, se podrán presentar alegaciones y sugerencias por los interesados en el plazo de un mes a contar desde el día 20 de junio de 2022.

III.- Se presenta durante el período de exposición al público abierto, la siguiente

ALEGACION

PRIMERA.-Antecedentes y desarrollo urbanístico del CU-2 PGOU Argoños 2007.

Tras la celebración del convenio urbanístico de planeamiento suscrito en fecha 14/04/2003 entre Ayuntamiento y propietarios de la parcela con referencia catastral 0719001VP6101N0001AH, sita en Avda. Siete Villas, 27, próxima al Barrio de Piedrahita, el contenido del mismo fue íntegramente plasmado en la ordenación del PGOU, que fue aprobado definitivamente en diciembre de 2006 y publicado en el BOC de 16/03/2007, que es objeto de revisión.

En ejecución de dicho convenio y al haberse establecido su gestión por el sistema de compensación, sus propietarios han promovido la presentación de los instrumentos urbanísticos precisos, léase Proyecto de compensación y Proyecto de urbanización, que han sido aprobados por Resolución de Alcaldía (Expediente Nº779/22021) en fecha 28 de enero de 2022 (BOC de fecha 13 de abril de 2022. Anuncio nº72), y de 6 de mayo de 2021 (expediente Nº750/2021) respectivamente. Sobre el instrumento de ejecución indicar que se ha presentado una adenda consistente en un Proyecto de accesos del que está informando la D.G. de Carreteras y del que recientemente se ha obtenido la conformidad del citado organismo de forma verbal.

La aprobación del Proyecto de compensación ha supuesto cumplir el principio de equidistribución entre los propietarios, pues cada de las unidades de suelo o fincas iniciales aportadas a las que corresponde un aprovechamiento urbanístico en función de su superficie, se ha convertido por subrogación real, en una nueva parcela o unidad de suelo a la que se le ha atribuido una edificabilidad y uso independiente, en los términos

1

COPIA AUTÉNTICA
Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 19/07/2022



CVE-2022-8786

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

establecidos en el artículo 17.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo. La previsión del aprovechamiento urbanístico que se atribuye a cada finca (aportada) se ha realizado de forma efectiva mediante la adjudicación en correspondencia de una parcela (resultante) en la que se realiza la edificabilidad (artículo 17 del RDL 2/2008). En definitiva, el planeamiento ha llegado a la fase final de su realización mediante la adquisición gradual de los diferentes derechos que contempla el planeamiento: aprovechamiento urbanístico patrimonializado y materializado en edificabilidad concreta en parcela resultante; derecho a la urbanización que se establece en el Proyecto de urbanización aprobado (a falta de una adenda para los accesos solicitada por la DG de Carreteras) y, finalmente, se adquirirá derecho a la edificación mediante la correspondiente licencia, una vez completado el proceso de urbanización.

SEGUNDA.- Propuesta de calificación del CU-2 en el versión definitiva del PGOU y determinaciones urbanísticas aplicables a este suelo.

Este suelo está calificado como suelo urbano no consolidado en la versión de aprobación definitiva Junio de 2022. Las condiciones particulares se resumen en la ficha del Sector SUNC-6

SECTOR UNIC-4		SUPERFICIE TOTAL: 5.100 m²	
LOCALIZACIÓN: Pedernales		SUPERFICIE DELTA: 5.100 m ²	
3 grandes: 3 m²		APROVECHAMIENTO: MEDIO	
Vía de tránsito vehicular: m ² .		0,376000 m ² /m ²	
INDICATIVA DE PLANEAMIENTO: ESTIMA DE ACTUACIÓN:		Privada/Pública Compensación/Cooperación	
OBJETIVOS: Ordenar los vacíos urbanos.			
USO: Residencial edificación colectiva Nº máximo viviendas: 20 1º de departamentos 150% públicos y 50% privados: 6'		ESTRUCTURADO: 0,40 m ² /m ² PLAZOS: 4 años	
INDICACIONES SOBRE LA ORDENACIÓN:			
CONDICIONES DE CONTorno: Ver apartado 8.4.2.2.3-UNIC-4 de la Normativa Urbanística.			
La ordenación que figura en el plano de Edificación del suelo y en el plano de alineaciones se presenta indicativa. El Plan "Rural" o el estudio de detalle incluye un tramo de 240 metros de Fundación de 100mm para abastecimiento en agua, con un acuífero estimado de 12.000 m³; completamente instalada. Con objeto de potenciar el Camino de Santiago o su paso por el sector, la ordenación en el futuro Plan Parcial del estudio de detalle deberá tener en cuenta las siguientes medidas: - Establecer un único eje constructivo, dando origen a tres previas/parcial, bien señalizada y diferenciada, de entre 2-4 metros, para uso peatonal y ciclista. - Establecer áreas de descanso arboladas con bancos y fuentes. - Analizar la vegetación existente del Camino, mantenerla y potenciarla en la caracterización de la zona e incorporando medidas para eliminar los espacios invasivos.			

Confrontando esta ficha con la recogida en el convenio aprobado que se traspone al Proyecto de compensación aprobado, las diferencias son sustanciales. Insertamos las condiciones particulares del convenio:

COPIA AUTÉNTICA
Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 19/07/2022



 Cód. Validación: ARFSCADJDLZ4JH7ZEG75CQX9 | Verificación: <https://rubroparis5.sede.tribunac.es/>

 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 5

CVE-2022-8786

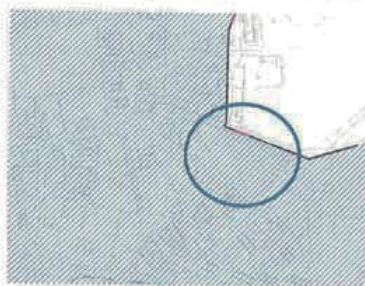
LUNES, 5 DE DICIEMBRE DE 2022 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 48

Superficie	5.100 m ²
Clasificación	Suelo urbano consolidado
Ordenanza aplicable	Edificación según alineación de vial
Uso	Residencial, comercial en planta baja y espacios libres
Edificabilidad	1,2 m ² /m ² de parcela bruta máxima: 6.120 m ²
	14% del aprovechamiento
Cesiones	1.785 m ² para viario
	1.448 m ² para espacios libres
Altura máxima	Baja + 3, sin sobrepasar cornisa de 12 metros
Parcela mínima	200 m ²

Son notorias las diferencias en cuanto a aprovechamiento, edificabilidad, Nº de viviendas y cesiones a practicar. Todas ellas mas restrictivas en el planeamiento que se revisa que en los instrumentos aprobados.

Por todas las razones expuestas consideramos improcedente alterar las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización cuando se encuentra en la fase final de su realización. Especialmente cuando los propietarios han realizado las actuaciones exigibles para la ejecución del planeamiento, por lo que interesamos que se regule este suelo como un Área de Planeamiento Asumido o un suelo en desarrollo, siéndole de aplicación la Disposición Transitoria segunda.

Del resumen ejecutivo parece desprenderse esta misma idea, en donde se van explicando qué ámbitos urbanizables delimitados en el PGOU vigente cuyo régimen urbanístico (clasificación, delimitación, ordenanzas aplicables, etc.) se ven afectados por la Revisión del PGOU. Pues para una mayor seguridad jurídica y evitar labores interpretativas en un futuro, interesamos que se recoja, en este resumen ejecutivo además de los suelos urbanizables, los suelos urbanos no consolidados en el PGOU que se asumen en esta revisión, como es el caso del CU-2. El equipo redactor parece ir en esa línea, habiendo recogido en el plano la propia ordenación recogida en el Convenio urbanístico y posteriormente en el Proyecto de compensación aprobado como se inserta



COPIA AUTÉNTICA
Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 19/07/2022



CVE-2022-8786

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

Si bien nos gustaría que se diera un paso más allá y se citara expresamente que el CU-2 mantiene la ordenación prevista en el convenio suscrito y en el instrumento de equidistribución y ejecución aprobados.

En esta categoría se incluirían todos aquellos suelos caracterizados por incluirse en el PGOU sin alteraciones en sus determinaciones de ordenación y gestión, y que fueron aprobadas definitivamente dentro del desarrollo del planeamiento previo y cuya regulación se contiene en la disposición transitoria segunda de este Plan General.

Cualquier decisión del Ayuntamiento en otro sentido sería absolutamente desproporcionada y atentaría gravemente el principio de conservación y vigencia de los convenios urbanísticos, el principio de confianza legítima del administrado, así como al principio de colaboración y cooperación que la administración debe fomentar para con la iniciativa privada. Alterar el planeamiento con una restricción del aprovechamiento y demás cargas como se han puesto de manifiesto en el comparativo de ambas fichas, llevaría al ayuntamiento a una conflictividad y riesgo patrimonial derivado de las posibles responsabilidades que no tiene sentido que la administración municipal asuma desde un punto de vista de la prudencia y racionalidad del gasto público.

Por tanto, lo que se solicita es que en el Plan expresamente se declare que se mantienen las condiciones particulares y determinaciones urbanísticas por las que se rige este suelo son las establecidas por el planeamiento que las desarrolla, recogidas en el convenio urbanístico suscrito, Proyecto de compensación y urbanización aprobados y que prevalezcan éstas sobre la ficha urbanística recogida en la versión de aprobación definitiva de Junio de 2022, además de corregir la necesidad de tramitar un Plan Parcial como se establece en la memoria y normativa.

TERCERA.- Sugerencia referida a la separación a linderos y regulación de los espacios libres de edificación.

La normativa del Plan regula estos dos aspectos en los artículos X.4.6 y X.1.6, respectivamente.

La sugerencia va dirigida a incluir en dichos apartados la posibilidad de adosar al límite de parcela colindante la línea de edificación de la planta de baja de las futuras edificaciones, sin más trámite requisito que la tramitación de un Estudio de detalle.

En las áreas o espacios libres de edificación, completando lo expuesto en el art.X.1.6.4 se solicita la posibilidad de que se puedan edificar en el subsuelo plantas sótanos destinados a garaje o aparcamiento, no siendo preciso retranquearse frente a los linderos colindantes, admitiéndose ese "acosoamiento" incluso cuando el lindero sea público o calle pública.

Por lo expuesto,

4

COPIA AUTÉNTICA
Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 19/07/2022

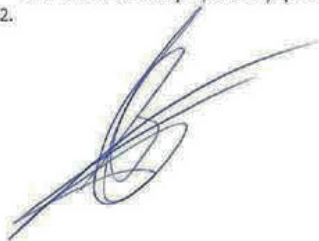


CVE-2022-8786

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

SOLICITO, que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, y de conformidad a los argumentos aquí esgrimidos, se tenga por realizada la alegación al documento de aprobación definitiva junio 2022 que en este escrito se contiene, procediendo a estimar la misma.

Con todo lo demás que proceda y que en justicia pido en Argoños, a 19 de julio de 2022.



COPIA AUTÉNTICA
Sello de Órgano de Secretaría Fecha: 19/07/2022



Cód. Validación: ARSCAC3D3LZJMYV2E67SPCGX9 | Verificación: <https://sujugononoss.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestoría | Página 5 de 5

CVE-2022-8786

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

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARGONOS

DOÑA [REDACTED], mayor de edad, vecina de Madrid, con domicilio en Majadahonda, Calle Francisco Umbral, nº 20-3º B, provista de NIF nº [REDACTED], actuando en su nombre y en el de DOÑA [REDACTED], mayor de edad, vecina de Madrid, con domicilio en Majadahonda, Calle los Almendros, 21, provista de NIF nº [REDACTED], comparece y, como mejor proceda, DICE:

Que se ha publicado en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 15 de junio de 2022 (BOC Extraordinario nº 30), la Exposición Pública del documento de la aprobación provisional de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, con las modificaciones indicadas por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su acuerdo de fecha 3 de junio de 2022, y dentro del plazo concedido de un mes, 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, la compareciente y Dña. [REDACTED] 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, la compareciente y Dña. [REDACTED] 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 21 de mayo de 2018, según notificación recibida el 2 de julio de 2018, es decir, tras la publicación de la 3ª aprobación.

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

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, la compareciente y Dña. [REDACTED] 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.

En fecha 5 de noviembre de 2019 se publicó en el Boletín Oficial de Cantabria la Aprobación y Exposición Pública de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, 4ª aprobación.

Dentro del plazo concedido, la compareciente y Dña. [REDACTED] presentaron alegaciones por medio de escrito de 31 de diciembre de 2019.

Dichas alegaciones fueron desestimadas.

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

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

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 la compareciente y Dña. [REDACTED]

Estas alegaciones fueron admitidas parcialmente de manera tácita, por cuanto en la 4ª revisión, en la O.E.4.1, se establece la ordenanza de edificación unifamiliar, pero de nuevo con parcela mínima de 250 m². Y ello se mantiene en la exposición pública del documento de la aprobación provisional de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, frente a la que se formulan las presentes alegaciones.

Resulta sorprendente que no hayan resuelto las alegaciones formuladas en su momento por la compareciente y Dña. [REDACTED] 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, la compareciente y Dña. [REDACTED] 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, dentro de 12 años (tercer cuatrienio), contado desde la aprobación del Plan, esto es, teniendo en cuenta la edad de las compareciente y su hermana, 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, por los litigios judiciales existentes entre las partes, a los que hicimos mención en las alegaciones a la 4ª Aprobación, y a las que nos remitimos.

La forma de actuar del Ayuntamiento frente a la compareciente y su hermana, perjudicándolas, cuando tan sólo han ejercitado sus legítimos derechos (con Sentencias favorables 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 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 la compareciente y su hermana sin abonar un

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

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 esquivo el cumplimiento de una orden de demolición mediante el empleo, a su antojo, de la potestad de planeamiento.

b) El Ayuntamiento se apropia, por expropiación, de una buena parte de las propiedades de la compareciente y su hermana, sin abonar un sólo euro.

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.

En cuanto a "DIRSUR", autor del informe, nos remitimos a lo ya manifestado en las alegaciones a la 4ª Aprobación.

CUARTA.—En el escrito de alegaciones a la 4ª aprobación se hacía constar que 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 debía 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.

Como hemos advertido anteriormente, dichas alegaciones fueron desestimadas. Ahora bien, esta alegación parece haber sido admitida por cuanto en el documento de la aprobación provisional, concretamente en el "Resumen Ejecutivo" no consta dicho apartado.

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

Es sorprendente que por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento se desestimen las alegaciones y posteriormente se suprima el apartado referente a la suspensión conforme a lo solicitado, lo que, en todo caso sería una estimación parcial.

QUINTA.-El suelo correspondiente a la parcela que queda en propiedad de la compareciente 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 unifamiliar, que también permitía materializar la edificabilidad de 5.026 m².

Tanto en la 3^a y 4^a revisión como ahora, se cambia la ordenanza a edificación unifamiliar, manteniéndose la intención de crear núcleo urbano (se habla en la Memoria, de crear un "downtown", como el de las ciudades norteamericanas, entorno al Ayuntamiento, "donde se ejecuta la edificación colectiva"), lo que es contradictorio con viviendas unifamiliares en dicho entorno. Salvando las distancias, no creemos que las ciudades americanas que se citan como ejemplo, tengan nada que ver con Argoños.

SÉPTIMA.- No hallamos justificación para el cambio habido en la parcela O.E.4.2, respecto de la 4^a Aprobación, al hacerse constar en relación con la edificabilidad: 0,40 m²/m² (**no lucrativo**), debiendo suprimirse que el aprovechamiento sea no lucrativo, pues ello supone un claro perjuicio para la compareciente y su hermana.

OCTAVA.- No se ha respetado la ficha urbanística de la 4^a Aprobación, al incorporarse ahora:

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

-Una zona de anchura suficiente atendiendo a las preexistencias, bien señalizada y diferenciada, de entre 2-4 metros, para uso peatonal y ciclista.

-Áreas de descanso arboladas con bancos y fuentes.

-Asimismo, se incluye el análisis de la vegetación del entorno del Camino, manteniendo y potenciando la característica de la zona e incorporando medidas para eliminar las especies invasoras existentes.

No proceden los cambios introducidos, modificaciones que, por otro lado, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo no ha interesado que se realicen en el Acta de ponencia técnica de 23 de julio de 2021.

NOVENA.- No se renuncia a ningún derecho adquirido, ni este escrito supone, en ningún caso, aceptación de la aprobación, que, por otro lado, no es más que provisional.

Por lo expuesto,

SOLICITO, que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, tenga por efectuadas **ALEGACIONES** a la exposición pública del documento de la aprobación provisional de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, con las modificaciones indicadas por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su acuerdo de fecha 3 de junio de 2022, y, previos los trámites legales oportunos, dicte resolución por la que estime las mismas y acuerde:

1º.-Eliminar del planeamiento las expropiaciones de las propiedades de las comparecientes.

2º.-Eliminar en la ficha de la O.E.4.1, los 72 m² destinados a viales, al ser suelo urbano consolidado.

4º.-Mantener la ordenanza de edificación abierta en la O.E.4.1., tal y como constaba en la 1ª y 2ª revisión.

5º.-Suprimir que el aprovechamiento sea no lucrativo en la O.E.4.2.

6º.-Suprimir la zona de anchura suficiente atendiendo a las preexistencias, bien señalizada y diferenciada, de entre 2-4 metros, para uso peatonal y ciclista; las áreas de descanso arboladas con bancos y fuentes y el análisis de la vegetación del entorno del Camino, manteniendo y potenciando

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

la característica de la zona e incorporando medidas para eliminar las especies invasoras existentes.

En Argoños, a 20 de julio de 2022.

OTROSI DIGO, que por medio del presente escrito, se anuncia la presentación de un dictamen pericial emitido por el Arquitecto Don Javier Sáenz de Santamaría Gutiérrez.

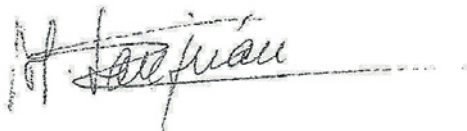
SOLICITO, tenga por hecha la anterior manifestación.

En el mismo lugar y fecha.

OTROSI SEGUNDO DIGO, que por medio del presente escrito autoriza a CONSEJEROS Y ABOGADOS, S.L. y a sus Letrados Ignacio Arroyo Martínez, Mario Sánchez Eguren y M^a Inmaculada Baena Manzanal, para que de forma telemática presenten en su nombre, ante el Excmo. Ayuntamiento de Argoños, las presentes alegaciones.

SOLICITO, les tenga por autorizados.

En el mismo lugar y fecha.



Fdo. [Redacted]

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

**AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.
ALEGACION.**

AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE
ARGOÑOS (Cantabria)

12 JUL. 2022

REGISTRO

ES: 1015

Dº [REDACTED]

DOMICILIADO EN: C / Santiuste 2 2B.
Argoños. 39197. Cantabria

TELÉFONO [REDACTED]

D.N.I: [REDACTED]

ACTUANDO EN REPRESENTACION DE:
Propia.

CORREO ELECTRONICO:
martinezillan89@gmail.com

ALEGACION.

A la vista del Proyecto de PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL AYUNTAMIENTO DE ARGOÑOS y dentro del plazo de exposición al público del mismo, se desea formular la siguiente ALEGACION:

DESCRIPCION DE LA ZONA A LA QUE SE REFIERE LA ALEGACIÓN:

La alegación al Plan General de Ordenación Urbana, va dirigida a los usos compatibles a realizar en el suelo Rústico de Especial Protección Agropecuaria. En concreto a la determinación de los usos como Interés social, para la recuperación de actividades tradicionales vinculadas a la marisma y al mar.

CVE-2022-8786

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

ANTECEDENTES.

El pasado 15 de junio de 2022 se ha publicado anuncio de exposición pública del documento de aprobación provisional de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Argoños. En la publicación de un BOC extraordinario y con Nº 30.

Existe una clasificación dentro del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Argoños, que se clasifica como, Suelo Rústico Especial protección Agropecuaria. (SRU-EPA).

CONSIDERACIONES GENERALES.

Los usos a desarrollar en el Suelo Rústico Especial Protección Agropecuaria y atendiendo al Plan General, se desgranar como usos característicos, compatibles y prohibidos y estos se detallan en la siguiente tabla:

USO	(SRU-EPA).
Agricultura a la intemperie	●●
Agricultura de invernadero	●
Nuevas estabulaciones ganaderas (1)	●●
Ganadería extensiva	●●
Acuicultura/ Piscicultura	●
Explotación maderera	●(**)
Defensa y mantenimiento del medio natural	●●
Actividades culturales y deportivas al aire libre	●
Actividades de ocio al aire libre	●
Acampada	NO
Vertederos de residuos sólidos inertes	NO
Mantenimiento de servicios públicos e infraestructuras	●
Usos declarados de utilidad pública o interés social.	●
Vivienda familiar.	●
Instalaciones al servicio de las carreteras.	●
Actividades artesanales y turismo rural.	●
Ocio en recinto cerrados	NO

●● Uso característico

● Uso compatible

NO Uso prohibido

(**) Previo autorización administrativa

Considerar el Decreto 76/2018, de 6 de Noviembre, como Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Marismas de Santoña, Victoria y Joyel. Afectando a parte del municipio de Argoños, con distintos grados de protección.

CVE-2022-8786

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

MOTIVACIÓN DE LA ALEGACIÓN.

En referencia a los usos que se consideran compatibles para el (SRU-EPA). Y atendiendo a la modificación de la ley del suelo 3/2012, en su artículo 112, indica:

Artículo 112. Régimen del suelo rústico de especial protección.

1. En el suelo rústico de especial protección estarán prohibidas las construcciones, instalaciones, actividades y usos que impliquen la transformación de su naturaleza y destino o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por el planeamiento territorial y la legislación sectorial. En los suelos rústicos especialmente protegidos incluidos en un ámbito regulado por instrumentos de planificación sectorial o territorial, el régimen de usos será el previsto en esos instrumentos, salvo que el planeamiento municipal establezca un régimen más restrictivo.

2. En ausencia de previsión específica más limitativa que se incluya en la legislación sectorial, así como en los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico que resulten aplicables, y en las condiciones que los mismos establezcan, en el suelo rústico de especial protección podrán ser autorizadas, con carácter excepcional, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:

a) Las que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación. Cuando se trate de instalaciones dedicadas a la cría o cuidado de animales que no constituyan una explotación ganadera, excepcionalmente se podrá autorizar una vivienda para las personas que hayan de vivir real y permanentemente vinculadas a la misma, siempre que se trate de una actividad económica y la naturaleza y magnitud de las instalaciones y actividades lo demanden.

b) Las que sean complementarias de las explotaciones a las que se refiere el párrafo a), teniendo esa consideración, entre otras, las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos agrarios, así como las actividades turísticas, cinegéticas, artesanales, culturales, educativas, y cualesquiera otras complementarias de la actividad realizada en dichas explotaciones.

c) Las que estén vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.

d) Las que sean consideradas de interés público o social por la Administración sectorial correspondiente.

e) Aquellas en las que se lleven a cabo usos que fuera imprescindible ubicar en suelo rústico, bien por ser éste su normal ámbito de desarrollo, bien por ser inadecuado para ello el suelo urbano.

f) Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas, siempre que se trate de un suelo rústico especialmente protegido para esa finalidad.

g) La ampliación de usos, instalaciones y construcciones cuya ubicación en suelo rústico sea imprescindible por ser la única clase de suelo adyacente en la que puede llevarse a cabo esta ampliación, adoptándose las medidas de integración paisajística adecuadas.

h) Las obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial y urbanístico, incluido el uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural, siempre que no impliquen aumento de volumen.

Si las edificaciones preexistentes estuvieran incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento se permitirá la reconstrucción de las edificaciones catalogadas. Asimismo, se podrá ampliar la superficie construida hasta un veinte por ciento, para dotar a la edificación de unas condiciones de habitabilidad adecuadas y para servir al uso al que se destine, siempre que se conserven, restauren o mejoren los caracteres arquitectónicos que determinaron su inclusión en el Catálogo.

Si las edificaciones preexistentes no estuvieran incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento, por haber experimentado reformas que hubieran determinado la pérdida de los iniciales caracteres arquitectónicos de las edificaciones propias del entorno rural, se podrá tramitar por el procedimiento del artículo 116 de esta Ley la autorización de obras de restauración, renovación y reforma que lleven aparejada la ampliación de la superficie construida hasta un veinte por ciento, para dotar a la edificación de unas condiciones de habitabilidad adecuadas y para servir al uso al que se destine, siempre que, como consecuencia de las obras, se recuperen los caracteres iniciales de la edificación, y condicionando la autorización a que con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal el Ayuntamiento modifique el Catálogo para incluir dicha edificación.

En todos los casos, si la edificación tuviera características arquitectónicas relevantes, la intervención que se autorice no podrá alterarlas.

3. Para autorizar las construcciones y usos a los que se refiere este artículo, se tendrá en cuenta el carácter tasado de la excepción y el principio de que las construcciones autorizables no lesionen de manera importante o sustancial el valor que fundamentó la clasificación del suelo como especialmente protegido.

Atendiendo al artículo 112, anteriormente descrito, motivamos nuestra alegación.

MOTIVACION.

Destacar que en el Ayuntamiento de Argoños, la actividad económica principal, siempre ha estado vinculado a la marisma y a la pesca, siendo esta la actividad tradicional, el marisqueo y la pesca, con el salazón de pescado y sus conservas, tanto en la localidad de Argoños como en todo el Estuario del río Asón.

El estuario del río Asón y la marisma, forman parte del Parque Natural de las Marismas de

Santoña, Victoria y Joyel, el humedal más importante de Cantabria y uno de los más importantes, sino el más importante, del norte de España.

Recientemente se han descubierto concheros, que son acumulaciones de conchas marinas y terrestres y de restos óseos de mamíferos y peces que sirvieron de alimento a los grupos humanos en el pasado. Este tipo de "basureros" se documenta en las cuevas cántabras costeras desde finales del Paleolítico superior hasta la Edad de Bronce. En algunas ocasiones aparecen acompañados de restos óseos humanos, adquiriendo así una funcionalidad funeraria. Esto nos pone en situación de la importancia histórica de preservar y divulgar las actividades tradicionales realizadas en la marisma. En la actualidad en las marismas se está demandando un turismo ornitológico para la observación de las aves que en ellas residen, aunque evidentemente son actividades lúdicas de reciente aceptación social.

Estos ecosistemas cumplen un importante papel económico, ya que son las zonas donde una gran cantidad y variedad de peces pasan su período como alevines de los abundantes mules (*Mugil sp.*). Y los de algunas especies de gran interés comercial como son la lubina (*Dicentrarchus labrax*), el salmonete (*Mullus surmuletus*), la dorada (*Sparus aurata*), el lenguado (*Solea vulgaris*) y la anguila (*Anguilla anguilla*), además del salmón atlántico (*Salmo salar*), que sube hasta sus zonas tradicionales de desove en el curso alto del río Asón. Por ello la conservación de estos ecosistemas genera un impacto inmediato muy positivo en el sector pesquero.

Los suelos de la zona próxima a la marisma en términos generales, son suelos pobres, bajo criterios agrícolas, con afloramientos rocosos, que dificultan los trabajos agropecuarios, además son parcelas pequeñas. Estas parcelas suelen caer en el abandono, ya que no poseen atractivo para la producción agrícola, y no tienen alternativa de uso. Estas parcelas entran en abandono, introduciendo especies invasoras, con la problemática que ello conlleva. Esta misma circunstancia se repite en otras zonas marismeñas de Cantabria, como la zona del Estuario del Miera, con zonas como Marina de Cudeyo, en la que los pueblos que dan a la marisma, caso de Pedreña. En estas zonas la actividad agropecuaria frente a la actividad económica que se genera alrededor de la marisma, es totalmente residual. Destacar que en el sector agropecuario no está atrevasando su mejor momento y el ritmo de cierre de las explotaciones ganaderas es muy alto, se puede asegurar que a medio plazo quedaran explotaciones de gran tamaño y estas parcelas de baja producción agrícola se abandonarían.

La pretensión de la presente alegación se realiza con la intención de preservar los usos tradicionales de la zona y que están en claro declive, por un desarrollo urbanístico muy agresivo, que hace que se pierda las raíces de los usos tradicionales de la zona, que nunca fue el agropecuario. En la zona de Argoños-Santoña en particular y en todo el Estuario del Río Asón.

Por lo anteriormente expuesto, se considera que la difusión de la actividades tradicionales vinculadas a la marisma y la pesca se deben de poner en valor, con la implantación de pequeños talleres para la difusión, por medio de actividades culturales y docentes, del valor de marisma como fuente de riqueza y la necesidad de preservar estos espacios debido a sus valores medioambientales para el ecosistema.

Debido a la industrialización de los procesos pesqueros, se está perdiendo lo que de manera tradicional y sin ninguna regulación se hacía en todas las casas del municipio, esa actividad de marisqueo y de realización de conservas de manera artesanal, aún se realizan en la actualidad, pero en claro retroceso, debido como ya se ha dicho a la industrialización de los sistemas y a la pérdida de los conocimientos populares de como interactuar el pueblo con la marisma y la necesidad de este de preservarla como fuente de riqueza. La industria se ha beneficiado del proceso artesanal y de la calidad que ofrecen estos pequeños obradores familiares, en los que se practica una economía circular, Si bien la gran industria, se puede deslocalizar mucho más rápido, perdiendo calidad, arraigo y apoyo a otros sectores, trayecto pesca y mariscos de otras comunidades autónomas, incluso del extranjero.

Un mayor conocimiento científico, así como la toma de una conciencia favorable a la conservación de los hábitats y la biodiversidad, ha generado un cambio de actitud en la opinión pública respecto a la conservación de estos ecosistemas acuáticos. Aspectos que se deben de potenciar.

Las bahías y rías cumplen un importante papel económico, ya que son las zonas donde una gran cantidad y variedad de peces pasan su período como alevines, más si tenemos en cuenta que cumplen un importante papel económico en la zona, ya que este estuario es el lugar donde viven los alevines de los abundantes mules (*Mugil sp.*). Y los de algunas especies de gran interés comercial como son la lubina (*Dicentrarchus labrax*), el salmonete (*Mullus surmuletus*), la dorada (*Sparus aurata*), el lenguado (*Solea vulgaris*) y la anguila (*Anguilla anguilla*), además del salmón atlántico (*Salmo salar*), que sube hasta sus zonas tradicionales de desove en el curso alto del río Asón.

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

Desde la administración regional se están realizando labores de siembra de almejas, estas parcelas se dejan vedadas, creando futuros fotos de repoblación. Estas actuaciones se deben de publicitar y explicar la necesidad de preservar estos ecosistemas, generando un sector primario, vinculado al mar y la tierra imprescindible y que desde siempre ha existido.

Un buen trozo de nuestro mundo rural tiene sabor salado. En esas orillas, las mujeres y hombres acompañan sus vidas y tareas a las mareas. Son los **mariscadores**, las **mariscadoras** y las **conservas tradicionales, realizadas por medio artesanales con pesca de la zona**.

La difusión de como se realizan los trabajos de los mariscadores y la conserva de manera artesanal, esta actividad extractiva que a lo largo de muchos siglos ha sabido ser sostenible, no se trata solo de extraer el marisco de la piedra, de la arena o del fango o hacer un salazón adecuado con el pescado, sin hacer daño al medio. Es también saber elegir, no esquilmar la colonia, conocer las épocas de engorde y reproducción. Respetar las áreas y tiempos de veda para asegurar el mantenimiento de la población y respetar los equilibrios naturales. Esto es, dejar que crezcan los pequeños, cuidar de las especies complementarias, para poder seguir desarrollando la actividad en el futuro. Estos tiempos los vecinos de Argoños lo tienen muy interiorizado, aunque se está perdiendo debido a distintos factores, como un desarrollo urbanístico excesivo, y a la falta de difusión de estas actividades que son fuente de riqueza, en un entorno de economía circular.

Desde hace unas décadas. La burocracia y una excesiva regulación que trataba de evitar el intrusismo, ha acabado minando el acervo profesional y el **relevo generacional**, ha vapuleado las rentas de los extractores de marisco y de esas conserveras artesanales en detrimento de los intermediarios, ha generado un **mercado negro** dañino para todos y ha desvirtuado un sector que hasta hace muy poco seguía las sanas reglas de la temporalidad, la sostenibilidad y los canales cortos de comercialización. De otro lado, la colmatación de muchas zonas marismeñas, la contaminación de las aguas o las piscifactorías y viveros explotados por grandes empresas, atenazan a un sector que ve muy oscuro su futuro, salvo que se ponga en valor estos trabajos con emprendedores que divulguen y potencien los trabajos por los que la marisma se ha mantenido a lo largo de los años y las conservas artesanales, con muy pocos medios favorecerían a los pescadores de la zona y nunca importando pesca de terceros países, como es frecuente en la industria pesquera

Siguiendo un instinto básico de supervivencia, los mariscadores han encontrado en la alianza una vía para defender unos derechos básicos que los equiparen a cualquier otro oficio. También están surgiendo, y cogiendo fuerza, asociaciones de mujeres mariscadoras en **Galicia y Cantabria**.

CVE-2022-8786

La viabilidad, la continuidad del sector marisquero tradicional y la conserva artesanal es necesaria, no por cuestiones románticas ni antropológicas, sino porque su supervivencia, como la de tantos otros oficios rurales, es la prueba evidente de que el conjunto de la sociedad es capaz de seguir manteniendo una serie de equilibrios naturales, una biodiversidad, unos usos y costumbres que han existido durante siglos y que se convierten en la llave de futuro, porque son los testigos de ciencia, los clavos de oro que permiten constatar que somos capaces de desarrollar una civilización, una actividad humana integrada y acorde al medio en el que vivimos.

En nuestro medio rural costero, la prueba contundente de que somos capaces de vivir y progresar, a la vez que entender y convivir con las características idiosincráticas del territorio, es el marisqueo tradicional y la conserva de pesca tradicional. Esto es, cuando lleguemos a un pueblo costero y veamos mariscadores artesanales, podemos decir que allí hay vida, progreso, salud, prosperidad, futuro, raíces, tradición (y ricos manjares en sus pescaderías, bares y restaurantes).

2022/8786

CVE-2022-8786