7.OTROS ANUNCIOS

7.1.URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE CAMARGO

CVE-2023-369 *Aprobación definitiva de la Modificación Puntual número 2/2019 del Plan General de Ordenación Urbana. Expediente LIC/1441/2019.*

El Pleno Corporativo, en la sesión celebrada el 1 de diciembre de 2022, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"Aprobar definitivamente la Modificación Puntual 2/2019 del Plan General de Ordenación Urbana de Camargo, promovida por el Ayuntamiento en base a la sentencia 000106/2018 del Juzgado Contencioso-Administrativo Nº 1 de 7 de junio de 2018 (P.O. 0000177/2017), en los términos recogidos en la documentación obrante en el expediente".

Lo que se publica de acuerdo a lo establecido en los artículos 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y 84 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria con sede en Santander, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Camargo, 16 de enero de 2023.

La alcaldesa,

Esther Bolado Somavilla.

CVE-2023-369

Ayuntamiento de Camargo

Modificación Puntual 2/2019
pgou de Camargo

agosto de dos mil veintidós

CVE-2023-369

ÍNDICE

índice **3**
marco general de la modificación puntual **5**
antecedentes urbanísticos 6
tramitación acontecida 7
legislación de referencia 8
justificación de la necesidad o conveniencia de la MP **9**
alcance y contenido de la modificación **12**
objeto de la modificación 12
alternativas contempladas en la redacción de la Modificación Puntual 13
efectos de la Modificación Puntual **16**
alternativa seleccionada 16
efectos de la Modificación Puntual sobre el planeamiento vigente 17
planos **19**
planos de información 19
planos de ordenación 19
anexos **21**
Anexo I. Antecedentes administrativos 21
Anexo II. Antecedentes urbanísticos 35
Anexo III. Tramitación 55
equipo redactor 135

CVE-2023-369

MARCO GENERAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La propuesta de *Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Camargo* pretende **dar cumplimiento a la sentencia recaída en el PROCEDIMIENTO ORDINARIO 177/2017 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo Número 1 de Santander,** que condena al Ayuntamiento de Camargo a iniciar sin demora los trámites para que la PARCELA CATASTRAL 0681018VP3008S sea ***"clasificada como urbana, ordenando usos, edificabilidad y demás parámetros urbanísticos que procedan"***, todo ello en consonancia con una Sentencia previa, del mismo tribunal, y que afecta a la misma parcela, de fecha 29/12/2016 y PO 339/2015, acreditándose en ambas sentencias el carácter urbano de la parcela.

Las construcciones emplazadas en el entorno próximo de la parcela fueron desarrolladas durante la vigencia del Plan General de Ordenación Urbana de Camargo que fuera aprobado en 1996 (PG96), que revisara al actualmente vigente (PG88) y fuera posteriormente anulado. En dicho plan anulado la referida parcela constaba clasificada como suelo urbano.

La presente propuesta de Modificación afecta a la clasificación, estableciendo una ordenación acorde a los usos preexistentes en el entorno y atribuyendo a la parcela afectada una calificación coherente con el entorno inmediato. No supondrá la alteración del estudio económico financiero del Plan General vigente, ya que en el mismo se consideraba este suelo ajeno a la gestión urbanística, manteniéndose así.

Promueve la Modificación el **Ayuntamiento de Camargo**, en base a la Sentencia 000106/2018 del Juzgado Contencioso Administrativo Número 1, de 7 de junio de 2018 (PO 0000177/2017), elaborando el presente documento Ratio Ingenieros SL, siendo coordinados los trabajos de redacción por el ingeniero de caminos colegiado 18484.

CVE-2023-369

antecedentes urbanísticos

El Plan General de Ordenación Urbana de Camargo (PG88) fue aprobado por la Comisión Regional de Urbanismo (CRU) con fecha 20 de noviembre de 1987 y publicado en el Boletín Oficial de Cantabria con fecha 14 de junio de 1988, este instrumento fue redactado conforme a la Ley del Suelo de 1976 y lo establecido en el Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, aún vigente en lo que no contradiga la actual legislación urbanística.

Dicho documento sirvió como marco normativo municipal para el desarrollo del urbanismo en el Ayuntamiento de Camargo desde 1987 hasta 1996, y en junio de 2002 recuperó su vigencia, tras la anulación, el 5 de junio de 2002, por el Tribunal Superior de Justicia de Cantabria del que fuera aprobado el 30 de abril de 1996 por la Comisión Regional de Urbanismo (CRU), de forma que en el momento actual resulta de plena aplicación.

El ámbito objeto de la Modificación Puntual es la parcela catastral 0681018VP3008S (el anexo I.2 incluye la ficha catastral de la parcela), clasificada en el Plan General vigente (PG88) como **suelo no urbanizable simple**. A continuación se muestra el plano de Clasificación del Plan General vigente (PG88), que se reproduce íntegramente, junto con el plano de calificación, en el anexo II.1.

Recorte del plano nº1 Clasificación del suelo en el Término Municipal del PG88

Además del cambio de clasificación, la Sentencia de 7 de junio de 2018 insta al Ayuntamiento de Camargo a ordenar los **usos**, **edificabilidad** y demás **parámetros urbanísticos**. En la selección de alternativas, que se describe en los siguientes apartados, se han tenido en cuenta las ordenanzas de zona de los suelos urbanos situados en el entorno inmediato de la parcela sobre la que se realiza la Modificación. Dichos suelos están calificados como suelo urbano de Edificación Unifamiliar en grado 3 y como suelo urbano Productivo grado 3 nivel a. Se incluyen en el anexo II.2 las ordenanzas de zona correspondientes a ambas calificaciones.

CVE-2023-369

tramitación acontecida

Hasta la fecha se ha tramitado el Documento Ambiental Estratégico, junto con el Borrador del documento de Modificación Puntual, con el que se da Inicio a la Evaluación Ambiental. El documento ambiental fue objeto de consultas por el Órgano Ambiental (en el anexo III.2 se aportan las respuestas recibidas) y como resultado de dicha tramitación la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Gobierno de Cantabria emitió el **Informe Ambiental Estratégico** (anexo III.1), que concluye que **la Modificación Puntual no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente**.

Por tanto, la presente Modificación Puntual no ha de ser objeto del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, no siendo precisa la preparación y presentación del Estudio Ambiental Estratégico.

Superado el procedimiento ambiental, la tramitación de la Modificación Puntual sigue el procedimiento urbanístico, elaborándose un documento que incorpore los condicionantes ambientales señalados en el IAE y tenga el contenido necesario para poder someterse a aprobación inicial.

El Pleno Corporativo del Ayuntamiento de Camargo, en su sesión extraordinaria de **25 de febrero de dos mil veintiuno**, acordó **aprobar inicialmente** la Modificación Puntual 2/2019, que pasó a ser expuesta al público interesado (BOC de 22 de marzo de 2021 - anexo III.3) durante un plazo de 45 días. Durante este periodo de información pública no se han recibido alegaciones. Igualmente, tras la aprobación inicial se han evacuado informes a todos los organismos y entidades que pudieran verse afectados por la alteración del documento de planeamiento urbanístico municipal. Al día de la fecha se han recibido los siguientes informes (anexo III.4):

Organismo	Fecha Contestación	Pronunciamiento
Administración del Estado:		
Confederación Hidrográfica del Cantábrico	03/06/2021	Favorable
Ministerio para la Transición Ecológica. Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar	12/05/2021	Planos
Dirección General de Aviación Civil	17/06/2021	Favorable
Administración de la Comunidad Autónoma:		
Dirección General de Obras Públicas	26/04/2021	Favorable
Dirección General de Obras Hidráulica y Puertos	06/04/2021	Favorable
Dirección General de Vivienda	19/05/2021	Favorable
Dirección General de Interior (Protección Civil y Emergencias)	08/04/2021	Favorable
Dirección General de Biodiversidad, Medio ambiente y Cambio Climático	02/06/2021	Favorable
Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica	25/05/2021	Favorable
Otras entidas y organismos:		
Aquarbe	30/03/2021	Favorable

Tras el análisis de los informes evacuados se conforma la propuesta que fue **aprobada provisionalmente** en sesión de Pleno de **26 de mayo de dos mil veintidós**. Una vez aprobada se remite a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que el 30 de junio emite *informe vinculante* de acuerdo con el apartado 2 del artículo 71 de la Ley de Cantabria 2/2001 (Anexo III.5 Informe previo a Aprobación Definitiva).

La modificación puntual no ocasiona una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres y zonas verdes de uso público previstos en el Plan, por lo que la Aprobación Definitiva corresponde al Ayuntamiento de Camargo (artículo 83).

CVE-2023-369

legislación de referencia

Las normas que inciden más significativamente en la **ordenación urbanística** que se pretende a través de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Camargo, a nivel estatal y autonómico, son las siguientes:

Normativa estatal:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística de 1978, en lo que no contradigan la vigente legislación autonómica, así como el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y los artículos del resto de legislaciones estatales no derogados.

Normativa autonómica:

- Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y sus posteriores modificaciones.
- Ley de Cantabria 2/2004, por la que se aprueba el Plan de Ordenación del Litoral, así como sus planeamientos de desarrollo.
- Decreto de Cantabria 65/2010, de 30 de septiembre, por el que se aprueban las Normas Urbanísticas Regionales.

Por otro lado, tal y como se recoge en el apartado 4 del artículo 30 de la Ley de Cantabria 2/2001, el planeamiento que desarrolle la legislación urbanística ha de tener en consideración la **Legislación Sectorial** estatal y autonómica que resulte aplicable, en especial, la referente al régimen de las aguas, a las costas, a los puertos, a las carreteras, a los espacios naturales y al patrimonio histórico y cultural. Dicha normativa, así como cualquier otra de ámbito supramunicipal que pueda afectar al Plan, será tenida en cuenta en la redacción de la Modificación Puntual y se aplicará de acuerdo con las directrices de los organismos competentes en la materia.

La **normativa de Evaluación Ambiental** aplicable a un Plan General de Ordenación Urbana es la siguiente:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. Transpone al ordenamiento español la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y la Directiva 2011/92/UE, de 13 de diciembre, de evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.

Además, el Gobierno de Cantabria ha desarrollado la normativa básica estatal mediante la siguiente norma:

- Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado y sus modificaciones.
- Decreto de Cantabria 19/2010, de 18 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 17/2006 de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado.

CVE-2023-369

JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA MP

La alteración de los Planes y demás instrumentos de ordenación urbanística puede llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos. Conforme a lo establecido en la Ley de Cantabria 2/2001 y en la normativa del Plan General de Camargo, la presente propuesta se considera Modificación Puntual.

Ley de Cantabria 2/2001, en su artículo 83 establece lo siguiente: *"Se considera modificación de un instrumento de planeamiento la alteración de la delimitación de los Sectores, el cambio de la clasificación o calificación singular del suelo y, en general, cualquier reforma, variación o transformación de alguna de sus determinaciones, siempre que, por su entidad, no pueda considerarse un supuesto de revisión."*

El objeto de la presente Modificación Puntual es precisamente el cambio de clasificación de una parcela, que está clasificada en el Plan General vigente (PG88) como suelo no urbanizable y que se va a clasificar como suelo urbano.

La propia Ley de Cantabria 2/2001 establece en su artículo 82.1 que *"se considera revisión del Plan General de Ordenación Urbana las alteraciones del mismo que afecten de manera sustancial a la estructura y ordenación general en él contemplada"* y en el 82.2 que *"las modificaciones de planeamiento urbanístico que conlleven por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbano o urbanizable del municipio, supondrán, en todo caso, la revisión del planeamiento."*

Aspectos que no se dan en la propuesta, ya que no afecta de manera sustancial a la estructura y ordenación general del Plan, por afectar a una única parcela de reducidas dimensiones (813 m^2, según catastro). Asimismo, la Modificación Puntual del PGOU que se pretende, ni por sí misma, ni en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleva un incremento superior al 20 % de la población o de la superficie de suelo urbano o urbanizable del municipio.

Por otra parte, el PGOU de Camargo vigente (PG88), en su artículo I.1.4 "Modificación" señala lo siguiente:

1. *Se entiende por modificación del Plan General la alteración de los elementos o determinaciones concretas contenidas en él que pueda realizarse sin reconsiderar la globalidad del Plan, por no afectar a aspectos sustanciales configuradores de las características básicas de la ordenación.*
2. *Toda modificación se ajustará, además de a lo prevenido en el artículo 49 de la Ley del Suelo y 161 del Reglamento de Planeamiento, a cuanto le fuere de aplicación de estas Normas o de cualquier otro de los documentos de alcance normativo que componen el Plan.*
3. *Toda modificación se producirá con el grado de definición correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá de estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.*
4. *En ningún caso podrá considerarse una modificación y por tanto tramitarse como tal, ninguna alteración que produzca una reducción de la superficie de suelo destinado a sistemas generales.*

CVE-2023-369

La modificación propuesta pretende la alteración de la clasificación de una parcela y la atribución a la misma de una calificación de suelo coherente con las del entorno inmediato, tal y como se desprende de la Sentencia Judicial que así lo exige.

De acuerdo con lo publicado por César Tolosa en su libro El Uso del Suelo, *la potestad administrativa de variar el planeamiento ha de ser entendida, no como fundamentada en un criterio subjetivo ejercitable en cualquier momento, sino como remedio establecido en la ley para que la Administración, objetivando alteraciones reales en las circunstancias y condiciones determinantes de las precisiones del plan, realice aquéllas que impongan las nuevas necesidades urbanísticas creadas por la dinámica social en el transcurso del tiempo*. Continúa el mismo autor estableciendo que *"según afirma la jurisprudencia, tan perjudicial para el armónico desarrollo y cumplimiento de los Planes urbanísticos sería el ejercicio abusivo del "ius variandi", que llevaría a la desvirtuación, por vía de decisiones singulares, de las previsiones establecidas en los planes y programas, concebidas tras la apreciación global de las necesidades y características de la población, como negar la posibilidad de corregir errores e imprevisiones del planeamiento, así como de dar respuesta a nuevas necesidades o a circunstancias sobrevenidas"*.

Mientras que la finalidad perseguida por la revisión supone un examen total del planeamiento al objeto de proponer un nuevo modelo urbano, la modificación tan solo pretende corregir alguno o algunos de los elementos del planeamiento, permaneciendo la subsistencia de éste. Partiendo de la referida doctrina, César Tolosa concluye que puede darse una *"mayor exigencia de motivación en los supuestos de modificaciones puntuales del planeamiento vigente que en el supuesto de revisión conjunta de los planes, pues en el primer caso se hace necesario establecer que aquélla debe alcanzar, al menos, los siguientes aspectos:*

1) Justificación de la existencia de una ***necesidad pública acaecida*** *o de un* ***supuesto de hecho alterado*** *desde la aprobación y entrada en vigor del nuevo Plan, a la que haya de dar respuesta mediante el ejercicio de la potestad de planeamiento, lo que equivale a la precisa y razonada exposición de los llamados "hechos determinantes".*

LA PROPUESTA DE *MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CAMARGO* PRETENDE DAR CUMPLIMIENTO A LA SENTENCIA RECAÍDA EN EL PROCEDIMIENTO ORDINARIO 177/2017 DEL JUZGADO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO NÚMERO 1 DE SANTANDER, QUE CON FECHA 7 DE JUNIO DE 2018 FALLÓ EN SENTENCIA FIRME EN RELACIÓN CON EL CARÁCTER URBANO DE LA PARCELA CATASTRAL 0681018VP3008S, QUE EN EL AÚN VIGENTE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CAMARGO (PG88) CONSTA CLASIFICADA COMO SUELO NO URBANIZABLE SIMPLE.

2) Acreditación de la ***urgencia****, desde la perspectiva de que se trata de una eventualidad urbanística que requiere su atención inmediata, en lugar de esperar a una revisión del Plan cuando proceda.*

LA SENTENCIA FIRME, DE 7 DE JUNIO DE 2018, DICTADA EN EL RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO 177/2017, FALLÓ QUE EL AYUNTAMIENTO DE CAMARGO DEBÍA "INICIAR SIN DEMORA LOS TRÁMITES PARA QUE LA PARCELA PROPIEDAD DE LOS ACTORES DESCRITA EN LA DEMANDA SE CLASIFIQUE COMO URBANA, ORDENANDO USOS, EDIFICABILIDAD Y DEMÁS PARÁMETROS URBANÍSTICOS QUE PROCEDAN"

CVE-2023-369

3) Análisis de las diferentes ***alternativas posibles*** *en relación con la nueva propuesta de ordenación material del territorio, que deberá incluir las siguientes fases lógicas: reflejo de todas y cada una de las alternativas posibles; análisis comparativo de cada una de aquéllas y, finalmente, justificación de la solución por la que finalmente se opte.*

EN ESTE CASO LAS ALTERNATIVAS NO TIENEN EL SENTIDO USUAL, YA QUE LA MODIFICACIÓN DISPONE DE UNA DISCRECIONALIDAD MUY LIMITADA POR LAS CONDICIONES DE AJUSTE DE LA MODIFICACIÓN QUE SE PLANTEA. NO OBSTANTE, SE PLANTEAN DIVERSAS SOLUCIONES EN CUANTO A LOS USOS, EDIFICABILIDAD Y DEMÁS PARÁMETROS URBANÍSTICOS

4) Explicación de por qué el Plan General vigente, como instrumento de ordenación integral del territorio y vigencia potencialmente indefinida, resulta ***inidóneo para la cobertura de las nuevas necesidades aparecidas****.*

EN EL VIGENTE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CAMARGO (PG88) LA PARCELA OBJETO DE LA MODIFICACIÓN ESTÁ CLASIFICADA COMO SUELO NO URBANIZABLE, JUSTIFICÁNDOSE AL MENOS EN LAS SENTENCIAS DE LOS PROCEDIMIENTOS ORDINARIOS 339/2015 Y 177/2017 DEL J.C.A. NÚM 1 DE SANTANDER SU CARÁCTER URBANO.

5) Plasmación detallada de todas las características de los terrenos y de todos los factores de protección que hayan de tenerse en cuenta.

SERÁ TENIDA EN CUENTA EN LA ELABORACIÓN DEL DOCUMENTO QUE SE TRAMITA. EN ESPECIAL LO RELATIVO A LA CALIFICACIÓN Y LOS USOS POSIBLES, ASÍ COMO A LA NECESIDAD DE INCREMENTAR LA SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.

CVE-2023-369

ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

Los contenidos de la Modificación Puntual del PGOU serán los que se establecen en el artículo 83.2 de la Ley de Cantabria 2/2001, según el cual *"las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación precisas para su finalidad, incluyendo, además de cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, una Memoria en la que conste expresa justificación y motivación de la necesidad o conveniencia de la reforma y un estudio o descripción de sus efectos sobre el planeamiento vigente"*.

Asimismo, el artículo 83.4 de la Ley de Cantabria 2/2001 indica que *"Cuando la modificación del Plan suponga un incremento de la edificabilidad residencial o de la densidad se requerirá la proporcional y paralela previsión de mayores espacios libres y equipamientos a ubicar en un entorno razonablemente próximo. En suelo urbano consolidado, pueden ser sustituidas dichas cesiones por su equivalente económico previa valoración pericial por técnico municipal y conforme a lo dispuesto en la legislación del Estado."*

La Modificación Puntual prevista supone un incremento de la edificabilidad residencial, por lo que **requiere de la proporcional y paralela previsión de mayores espacios libres y equipamientos.**

Sin embargo, no implica el cambio de destino de terrenos reservados para dotaciones y equipamientos colectivos, ni una diferente zonificación o cambio de uso urbanístico de los espacios libres y zonas verdes de uso público previstos en el Plan, que según los puntos 5 y 6 del mismo artículo 83 debieran restablecerse en una nueva ubicación.

objeto de la modificación

La Modificación Puntual del PGOU de Camargo prevé el **cambio de clasificación** de la parcela de Referencia Catastral: 0681018VP3008S. Dicha parcela está clasificada en el vigente Plan General de Camargo como suelo no urbanizable y tras la Modificación va a contemplarse como suelo urbano. Asimismo, la Modificación Puntual establece la **calificación** de dicha parcela, indicando la ordenación de usos, edificabilidad y demás parámetros urbanísticos de aplicación.

El **carácter urbano** de la parcela fue dictaminado por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número Uno, en las Sentencias firmes, de fechas 29/12/2016 y 7/06/2018, recaídas en los Procedimientos Ordinarios 339/2015 y 177/2017. En el Anexo I.1 del presente documento se aporta copia de las referidas sentencias.

La necesidad de realizar dicho cambio de clasificación mediante **Modificación Puntual**, en lugar de hacerlo en el documento de Revisión del Plan General de Camargo, actualmente en redacción y Aprobado Inicialmente en el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Camargo de 11 de marzo de 2019, atiende al requerimiento del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº1, que ordenó el inicio sin demora de los trámites para que la parcela sea clasificada como urbana.

CVE-2023-369

alternativas contempladas en la redacción de la Modificación Puntual

El Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº1 de Santander falló en Sentencia firme, de 7 de junio de 2018, en relación con el carácter urbano de la parcela catastral 0681018VP3008S, ordenando al Ayuntamiento de Camargo clasificar la parcela como suelo urbano, debiéndose ordenar los usos, así como establecer la edificabilidad y los demás parámetros urbanísticos que procedan.

En base a ello, la **clasificación** de la parcela no admite alternativas, más allá de la alternativa cero (mantenimiento de la situación actual), respecto a la cual cabe señalar que no es viable al no dar cumplimiento a la Sentencia. Sin embargo, sí se pueden establecer distintas alternativas en relación a la ordenación de usos, edificabilidad y demás parámetros urbanísticos, es decir, en cuanto a la **calificación**.

Bajo este enfoque se han valorado las alternativas que se resumen a continuación y cuya sostenibilidad fue objeto de evaluación en el Documento Ambiental Estratégico. Las alternativas planteadas son razonables y técnica y ambientalmente son viables, aunque, como ya se ha mencionado anteriormente, la alternativa cero no da cumplimiento a la Sentencia ni al objeto de la Modificación Puntual, siendo meramente una propuesta instrumental.

alternativa 0

No realizar modificación alguna y mantener el planeamiento vigente.

Este escenario supone mantener la clasificación de la parcela como suelo no urbanizable simple.

alternativa 1

Cambio de clasificación de la parcela de suelo no urbanizable a suelo urbano.
Calificación de la parcela según el criterio del PG96 (anulado)

Esta alternativa supone el cambio de clasificación de la parcela, que pasaría a ser suelo urbano. La calificación asignada sería la que en su día otorgó el Plan General de Camargo aprobado en 1996 y posteriormente fuera anulado en 2002 por los tribunales. Precisamente al amparo de las determinaciones de ese planeamiento se ejecutaron algunas de las construcciones del entorno de la parcela y se produjo una transformación urbana que confiere a los terrenos el reconocido carácter de urbano.

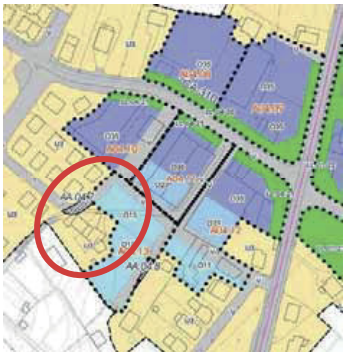
La parcela en el PG96 tenía doble calificación (en el anexo II.3 se reproduce el plano "4-G-4 Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación", del PG96)

- Residencial Unifamiliar grado 3
- Viario

CVE-2023-369

alternativa 2

Cambio de clasificación de la parcela de suelo no urbanizable a suelo urbano.
Calificación de la parcela según el criterio de la propuesta de PG aprobada inicialmente en 2019



Al igual que la anterior alternativa, esta propuesta supone el cambio de clasificación de la parcela, que pasaría a considerarse íntegramente contenida en el suelo urbano.

En cuanto a la calificación, se adoptaría la establecida en la propuesta en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Camargo, actualmente en redacción y aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el 11 de marzo de 2019.

En dicha propuesta la parcela está igualmente calificada como Residencial Unifamiliar (U3 y O13) y Viario, estando parte de la parcela incluida en una Unidad de Actuación, mientras que otra parte se integra en una Actuación Aislada que permitiría completar un vial existente al suroeste de la parcela (en el anexo II.5 se reproduce el plano "o.4.4 Calificación del Suelo. AF.4 Herrera-Cacicedo")

alternativa 3

Cambio de clasificación de la parcela de suelo no urbanizable a suelo urbano.
Calificación de la parcela como Residencial Unifamiliar grado 3 y viario del PG88

Tal y como sucede con las dos alternativas anteriores, esta propuesta supone el cambio de clasificación de la parcela, que pasa de considerarse suelo no urbanizable simple a suelo urbano.

A diferencia de las alternativas anteriores, en las que se tomaba como referencia un documento urbanístico en el que ya se asignaba a la parcela una ordenación, en este caso debe establecerse la ordenanza de aplicación y la ordenación del entorno que dé continuidad a la trama preexistente y no limite futuros desarrollos a los usos de los predios colindantes que se mantienen en el suelo rústico. Se pueden plantear, por tanto, diversas subalternativas con esta misma estrategia, ya que pudiera optarse por

- asignar al ámbito una de las dos ordenanzas de zona aplicables a las parcelas urbanas existentes en el entorno del ámbito (Unifamiliar grado 3 o Productivo grado 3 nivel a);
- adoptar cualquiera otra ordenanza de las incluidas en el PG88;
- redactarse una ordenanza específica.

En consonancia con los usos preexistentes, lo más razonable es asignar a la parcela una ordenanza de tipo **residencial unifamiliar**, siendo el actual **grado 3**, empleado en el entorno, el más adecuado a la parcela, lo que exige adoptar un sistema viario que dote a la parcela del frente mínimo exigido en la ordenanza para que las parcelas sean edificables.

CVE-2023-369

En las alternativas 1 y 2 la ordenación de usos dentro de la parcela incluye un viario público, necesario para dar continuidad al que se ejecutara en la urbanización colindante, conforme con las determinaciones del PG96, y el espacio productivo situado en el cruce de las Portillonas.

Razonablemente cabe pensar que si los desarrollos que se produjeron durante la efímera vigencia del PG96 son los que confieren a los terrenos la condición de suelo urbano que los tribunales reconocen, la modificación puntual deberá rescatar las determinaciones contenidas en dicho planeamiento vigente desde 1996 hasta 2002 para dar cumplimiento a las exigencias del juzgado. En cualquier caso, sobre la parcela urbana resulta inevitable, además de la calificación acorde con el uso razonable, el **definir un viario** que pueda dar continuidad a la vialidad preexistente, al tiempo que posibilite generar una accesibilidad a la parcela que permita dar cumplimiento a las exigencias de frente mínimo que exigen las ordenanzas de suelo urbano de Camargo. De no contemplarse una extensión de la vialidad, los 3 viales que actualmente mueren en la parcela generarían una trama urbana discontinua.

En este sentido la propuesta de aprobación inicial de marzo de 2019 (AI_P2019) contemplaba una reestructuración del viario con una menor afección a la parcela que motiva la MP, lo que es posible al plantearse la propuesta con el enfoque propio de una revisión del PGOU, que se plantea desde una perspectiva integral y contempla la reordenación de los suelos desarrollados como productivos al norte de la parcela en el conocido como "cruce de Las Portillonas".

CVE-2023-369

EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La modificación puntual produce dos alteraciones concretas en el documento del Plan General de Ordenación Urbana de Camargo publicado en 1988. Estos cambios afectan a la clasificación y a la ordenación (calificación) en el terreno correspondiente a la parcela objeto de la Modificación Puntual.

alternativa seleccionada

Como se indicó anteriormente, la alternativa cero no es una opción válida ya que su selección incumpliría el objeto de la Modificación Puntual. Las tres alternativas restantes posibilitan el cumplimiento de la sentencia que motiva la Modificación.

Todas ellas suponen la alteración de los planos de clasificación y calificación vigentes. Además, las alternativas 1 y 2 precisan de la inclusión en la Normativa vigente de una nueva ordenanza de zona. En el caso de la alternativa 2, sería preciso delimitar una nueva Unidad de Actuación o en su defecto asignar a toda la parcela la nueva ordenanza de zona antes mencionada.

Las tres alternativas suponen la incorporación de un nuevo viario que dé continuidad a la trama urbana preexistente. Las alternativas 1 y 3 prevén un viario sensiblemente diagonal que une los ya existentes al este y oeste de la parcela objeto de la Modificación, la diferencia entre ambos viarios es la anchura propuesta, en el caso de la alternativa 1, el PG96 preveía un vial de 8 metros de anchura, mientras que en la alternativa 3 la anchura del vial propuesto es de 5 metros, igual al ya existente por el este y equivalente a la anchura de calzada del existente por el oeste, se trata de una "calle de tráfico compartido", según el artículo IX.6.3 de la Normativa vigente.

El viario propuesto en la alternativa 2 discurre junto al límite oeste de la parcela, desde el existente, hacia el norte, con él se da continuidad al preexistente pero, no tiene coherencia con la trama actual, necesitando de la aprobación de la Revisión del PGOU, actualmente en tramitación. Aun siendo viable, se descarta esta alternativa, por considerarse que las dos anteriores producen un mayor interés público.

De entre las alternativas 1 y 3, finalmente **se ha seleccionado la alternativa 3**, por generar un vial de dimensiones más adecuadas a la realidad actual, a las posibilidades edificatorias propuestas y a la intensidad y tipología del tráfico que se estima circulará por él. También se considera más adecuada la alternativa 3 al no alterar la Normativa vigente introduciendo nuevas ordenanzas de zona. Las ordenanzas de apliación en el ámbito de la Modificación son:

- Residencial. Edificación Unifamiliar – grado 3
- Viario

CVE-2023-369

efectos de la Modificación Puntual sobre el planeamiento vigente

Modificación de los planos de Clasificación y Calificación

El efecto directo de la Modificación Puntual sobre el planeamiento vigente es la modificación de los **planos de Clasificación y Calificación** del documento de Plan General.

El suelo correspondiente a la parcela pasa de clasificarse como suelo no urbanizable simple a clasificarse como **suelo urbano**. La ordenación asigna las ordenanzas de zona ya definidas en el Plan General vigente (PG88), por lo que la Modificación **no afecta a la Normativa**:

- **Ordenanza nº 4. Residencial Unifamiliar grado 3**
- **Viario**

Otros efectos de la Modificación

Al tratarse de un suelo urbano consolidado, **no se prevé la alteración del Estudio Económico Financiero** del Plan General vigente.

La **obtención del viario** propuesto se realizará mediante **cesión gratuita** y la **conexión a las infraestructuras** de servicio correrá a cargo del desarrollo urbanístico, al contar con los servicios a pie de parcela.

La Modificación del Plan supone un **incremento de la edificabilidad residencial** por lo que, según el artículo 83.4 de la Ley de Cantabria 2/2001, requiere de la **proporcional y paralela previsión de mayores espacios libres y equipamientos** a ubicar en un entorno razonablemente próximo. No obstante, el mismo artículo establece que *"en suelo urbano consolidado, pueden ser sustituidas dichas cesiones por su equivalente económico previa valoración pericial por técnico municipal y conforme a lo dispuesto en la legislación del Estado"*, debiendo calcularse el incremento paralelo de superficie destinada a espacios libres y equipamientos.

Para el cálculo de las necesidades dotaciones, salvo que el Ayuntamiento adopte un criterio diferente, se puede acudir a la propia Ley de Cantabria 2/2001, que en sus artículos 39 y 40 establece las previsiones que deben tener los Planes Generales en cuanto a superficies mínimas destinadas a espacios libres públicos y equipamientos, tanto locales como generales.

Espacios libres y equipamientos de sistemas generales (art. 39)

En su artículo 39, la Ley de Cantabria 2/2001 establece que los Planes Generales preverán un mínimo de 5 metros cuadrados de suelo por habitante destinados a espacio libre y otros 5 metros cuadrados de suelo por habitante destinados a equipamiento.

Para establecer el máximo incremento de habitantes que permite la Modificación Puntual se debe calcular el incremento del número de viviendas que posibilita y el número de habitantes por vivienda. Para el cálculo del número de habitantes por vivienda se puede acudir al concepto de tamaño medio del hogar (TMH), que se puede calcular a partir de los datos del Censo de 2011, que establecía que en Camargo en 2011 había 31.498 censados y 11.825 viviendas principales u hogares, de lo que resulta un TMH de 2,66 hab/viv.

CVE-2023-369

El número de viviendas máximo depende de las condiciones de la parcela y de la ordenanza. La parcela objeto de la Modificación Puntual tiene una superficie, según catastro, de 813 metros cuadrados, y en ella existe una edificación que, también según catastro, está destinada al uso residencial y tiene una superficie construida de 113 metros cuadrados.

El vial propuesto establece la división de la parcela actual en dos nuevas parcelas de superficie similar, quedando una de ellas vacante. Dado el tamaño y la forma de la parcela, se estima que en ella únicamente cabe una nueva edificación, de tipología unifamiliar. Asimismo, la edificabilidad remanente es de unos 130 metros cuadrados, deduciéndose de ello que el incremento que posibilita la Modificación propuesta es de una vivienda.

Por tanto, el incremento potencial de número de habitantes será igual al Tamaño Medio Familiar (2,66 hab/viv), debiendo preverse una cesión económica equivalente a 13,3 metros cuadrados de suelo para espacios libres y 13,3 metros cuadrados de suelo para equipamientos. Según el mismo artículo 83.4, la valoración económica deberá ser realizada por técnico municipal, conforme a lo dispuesto en la legislación del Estado, en el momento de realizarse la cesión.

Espacios libres y equipamientos de sistemas locales (art. 40)

En este caso la Ley de Cantabria 2/2001 establece la obligación de prever superficies de espacios libres y equipamientos únicamente en el caso de suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable, quedando excluido de esta obligación el suelo urbano consolidado.

CVE-2023-369

PLANOS

planos de información

I.1. Situación

I.2.1. PGOU vigente (PG88). Clasificación

I.2.2. PGOU vigente (PG88). Calificación

I.3.1. PGOU anulado (PG96). Clasificación

I.3.2. PGOU anulado (PG96). Calificación

I.4.1. Revisión en tramitación (P19). Clasificación

I.4.2. Revisión en tramitación (P19). Calificación

I.5.1. Servidumbres de Aeródromo e Instalaciones Radioeléctricas (RD 1030/2020)

I.5.2. Servidumbres de Operación de las Aeronaves (RD 1030/2020)

I.5.3. Servidumbres de Operación de las Aeronaves (PAPI) (RD 1030/2020)

I.6. Afección al Dominio Público Marítimo-Terrestre

I.6 bis Emplazamiento del ámbito respecto del deslinde del DPMT.

planos de ordenación

o.1. Clasificación

o.2. Calificación

CVE-2023-369

ANEXOS

Anexo I. Antecedentes administrativos

Anexo I.1. Fallos judiciales que motivan la redacción de la MP

JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 1
Calle Gutierrez Solana s/n Edificio Europa
Santander
Teléfono: 942367323
Fax: 942367325
Modelo: TX004

Proc.: **PROCEDIMIENTO ORDINARIO**
Nº: **0000339/2015**
NIG: 3907545320150001002
Materia: ORD Admon. Local Urbanismo
Resolución: Sentencia 000244/2016

Intervención:	Interviniente:	Procurador:	Abogado:
Demandante	MARIA CARMEN MARTIN HIJOSA		JOSE MANUEL GUILLARON FERNANDEZ
Demandante	JESUS MARTINEZ SALMON		JOSE MANUEL GUILLARON FERNANDEZ
Codemandado	GOBIERNO DE CANTABRIA		LETRADO COMUNIDAD AUTONOMA
Ddo.admon.local	AYUNTAMIENTO DE CAMARGO	LUIS ALBERTO GOMEZ SALCEDA	JESUS GARCIA DEL PRADO

SENTENCIA nº 000244/2016

En Santander, a 29 de diciembre del 2016.

Vistos por D. Juan Varea Orbea, Juez del Juzgado de lo contencioso administrativo nº 1 de Santander los autos del procedimiento Ordinario 339/2016 sobre urbanismo en el que intervienen como demandantes, doña María del Carmen Martín Hijosa y Jesús Martínez Salmón, representados y defendidos por el letrado Sr. Guillarón Fernández y como demandado el Ayuntamiento de Camargo, representado por la Procuradora Sra. Gómez Salcedo y asistido por el letrado Sr. García del Prado y como codemandado el Gobierno de Cantabria, representado y defendido por el Letrado de los Servicios jurídicos, dicto la presente resolución con base en los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El letrado Sr. Guillarón Fernández presentó, en el nombre y representación indicados, escrito de interposición de recurso contencioso administrativo contra la resolución del Ayuntamiento de Camargo de 12-8-2015 que deniega la licencia de obra solicitada.

Admitido a trámite el recurso se requirió a la Administración demandada la remisión del expediente.

SEGUNDO.- Evacuado este trámite y efectuados los emplazamientos exigidos en la ley, se dio traslado al actor para que formulara demanda en la que solicitó la declaración de nulidad de la resolución recurrida y que se conceda la licencia, con imposición de costas.

Tras ello, se dio traslado a los demandados personados que presentaron su contestación en tiempo y forma oponiéndose a la pretensión.

Fijada la cuantía del pleito en indeterminada y resueltas las cuestiones procesales planteadas se acordó recibir el pleito a prueba señalándose día y hora para la práctica de las admitidas como pertinentes y útiles, esto es, la documental y periciales.

1

CVE-2023-369

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

TERCERO.- Finalizado el periodo de prueba, se presentaron conclusiones por las partes tras lo cual el pleito quedó visto para sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El demandante solicita la nulidad de la resolución que desestima su pretensión de que se conceda licencia de obra para construir una vivienda unifamiliar en terrenos que según el vigente PGOU publicado en BOC de 14-6-1988, son suelo rústico, en C/ San Roque 1 A de Muriedas. Alega que procede conceder la licencia porque la parcela es suelo urbano de facto, al reconocerse así, incluso por el miso ayuntamiento en el PGOU de 1996 hasta su anulación en sentencia y en el actualmente tramitado. Considera acreditado, por las periciales de parte y judicial, que el suelo en cuestión cumple todos los parámetros fácticos del art. 95 LOTRUS y DT 2ª y está integrado en malla urbana. Esta fuerza normativa de lo fáctico, según constante doctrina del TS, debe llevar a conceder la licencia. Respecto al régimen e ordenación de la edificación, entiende que deben aplicarse, por analogía, los parámetros del suelo urbano residencial grado tres del vigente PGOU, al ser el aplicable a las edificaciones colindantes.

Frente a dicha pretensión se alza el Ayuntamiento señalando en su contestación a la demanda que si bien el suelo, de facto es urbano, el PGOU aún no se ha modificado faltando aspectos que deben regularse como la calificación del suelo y la ordenación de la edificación que estarían pendientes de regular. El Gobierno de Cantabria, sostiene que la parcela no se integra en malla urbana y, comparte el argumento de que no hay regulación de la ordenación edificatoria, de modo que el juez no puede dotar de contenido un ámbito que pertenece a la discrecionalidad del planeamiento, al que no alcanza la doctrina del suelo urbano de facto, como es la calificación y la ordenación de la edificación.
La cuantía se fija en indeterminada.

SEGUNDO.- Hay que comenzar precisando lo que es objeto de este procedimiento, si bien, todas las partes aciertan en este aspecto y el verdadero problema que suscita la pretensión actora. El objeto no es una pretensión de modificación de la clasificación de la parcela, ni un derecho al trámite sino una resolución en materia de licencia, concretamente, de obra que se limita a aplicar el ordenamiento en vigor, esto es una norma vigente del PGOU de 1988 que no ha sido anulada. Y el actor pretende que tal previsión normativa no es ajustada a derecho, por cuanto no reconoce la realidad fáctica del suelo, que es urbano y no rústico, vulnerando con ello la reiterada doctrina que al respecto ha establecido el TS. Ahora bien, esta pretensión, la nulidad del acto aplicativo, la licencia de obras, por ser contraria a derecho, la norma vigente, no es otra cosa que un recurso indirecto. Y la parte obvia este extremo, no planteando tal recurso que llevaría a entender que la regulación vigente de la clasificación de la parcela del actor, es contraria a derecho y obligaría o bien a formular cuestión de ilegalidad o bien, a la Sala, en apelación, a resolver sobre tal cuestión.

No obstante, aún en los pleitos en los que se impugna la denegación de la

2

CVE-2023-369

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

modificación puntual del PGOU para reclasificar el suelo, lo que admite la jurisprudencia no es que se declare en sentencia esa nueva clasificación como suelo urbano, modificando el PGOU al margen de los procedimientos normativos. Lo que se reconoce, es un derecho al trámite, a que el ayuntamiento ponga en marcha esa modificación puntual. Así resulta de la doctrina del TS en diversas sentencias, como STS de 2-3-2010 y parece, que será la nueva doctrina de la Sala de Cantabria, tras el cambio de criterio en su STSJ de Cantabria de 6-11-2015, que impone, precisamente al mismo ayuntamiento ahora demandado, por idéntico problema (pero distinta pretensión) el deber de tramitar el procedimiento de modificación del PGOU para declarar urbana la parcela litigiosa.

TERCERO.- Ahora bien, la pretensión en este pleito, a pesar de que subyace la cuestión de la clasificación del terreno, no es ya esa modificación, sino el otorgamiento directamente por el juez de una licencia de obra. Se trata de una pretensión positiva, no meramente anulatoria, y para que pueda prosperar, exige que el actor acredite, todos y cada uno de los requisitos para que la edificación, pueda llevarse a cabo. Se trata de una cuestión muy similar a la ya resuelta por este juzgado en PO 197/2015, con el mismo ayuntamiento demandado, en la que se pretendía la concesión de una licencia, de actividad ene se caso, por el hecho de ser la parcela suelo urbano, así reconocido ya en sentencia firme.

Y la respuesta ahora, debe ser la misma que entonces. Como bien indica la parte actora, el problema en este pleito no el conocimiento de la doctrina del TS sobre la fuerza normativa del suelo urbano de facto, ni siquiera de prueba de la integración de la parcela en malla urbana, sino si tal hecho, el reconocimiento de esa realidad fáctica, permite, sin más, conceder a un propietario el derecho a edificar.

Estamos ante un PGOU anterior a la LOTRUS, siendo aplicable la DT 2ª y los parámetros del art. 95 para la determinación del tipo de suelo. No se van a reproducir las sentencias, conocidas y citadas por todas las partes, sobre la doctrina del TS a cerca del suelo urbano de facto.

Lo que sí procede, sin embrago, es explicar su alcance. En este caso, a la vista de la prueba practicada, pericial de parte y judicial, que la ratifica, se constata que la parcela cuenta con todos los servicios a que se refiere el art. 95 LOTRUS. Y de la pericial judicial resulta que es un suelo enclavado entresuelo urbano, plenamente integrado en malla urbana. Esto no lo discute el ayuntamiento, quien ya en el PGOU de 1996 reconoció esa realidad al clasificarlo como urbano y pretende hacerlo en el nuevo plan proyectado. En cuanto al disfrute subrepticio o ilegal de los servicios en la parcela que alega el Gobierno, lo cierto es que no hay prueba de ello. Consta, así, por ejemplo, el abastecimiento de agua con contador y no está probado que ello obedezca a fraude y que no existe contrato con la empresa suministradora o que no se abonen las correspondientes tasas.

3

CVE-2023-369

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

El problema, no es este, sino si tal condición como urbano de facto, de la parcela, es suficiente para dar la autorización, la licencia pedida, de obra. Y la respuesta debe ser que no. Ello, sencillamente, porque la condición de urbano del suelo no es suficiente para que un determinado proyecto de un propietario, aún en ese suelo, deba obtener licencia. La licencia de obra es una manifestación de la técnica de la autorización previa administrativa, que tiene por objeto que el ayuntamiento controle las facultades edificatorias del propietario, en todo tipo de suelos. Y ese control no solo alcanza a la clasificación, pues la condición de urbano ni siquiera es indispensable, ya que caben edificaciones en suelo rústico. Es preciso, además, que se cumplan las condiciones de uso marcadas por la calificación concreta y los parámetros edificatorios, tales como tipología, altura máximas, distancias a colindantes, parcela mínima, retranqueos a viales, autorizaciones sectoriales en su caso, etc. Y, evidentemente, cuando falta la regulación en le PGOU de esos aspectos, se plantea el problema de qué aplicar. Una cosa es que, por la realidad fáctica prevalente, una parcela deba clasificarse como urbana y otra muy distinta que esa clasificación lleve consigo, sin más, una calificación y una ordenación edificatoria, que, realmente, no existe. Y el juez, no puede crearla por aplicación el art. 71.2 LJ. Ello, porque si bien el carácter urbano es un elemento reglado que se impone a las potestades discrecionales de planeamiento, la calificación y ordenación de parámetros urbanísticos, siguen siendo potestades discrecionales de planificación. Y ese carácter reglado del suelo urbano de facto, no alcanza, ni mucho menos, a esa ordenación.

Realmente, como dice el actor, la doctrina del TS nace como límite al ejercicio de potestades de planeamiento, potestades que son discrecionales, mientras que la concesión de una licencia es una potestad reglada. A estas reflexiones se refiere, por ejemplo, la STSJ de Cantabria de 13-3-2009, que resuelve una pretensión parecida, si bien por motivo distinto, aún cuando analiza los argumentos de falta de calificación del suelo y de recurso indirecto.

Realmente, el motivo por el que se deniega la licencia en este caso, no es solo por la clasificación, sino porque el proyecto no cumple los parámetros para edificar en suelo rústico. Pero, aún, admitiendo la condición de suelo urbano surge el problema de la falta de regulación de la ordenación en esa parcela. Es decir, el actor, pretende dos cosas, que se reconozca el carácter de suelo urbano de la parcela y, además, se aplique el régimen residencial de grado 3. Si bien, la fuerza normativa de lo fáctico alcanza lo primero, ni mucho menos lo segundo. Y más, cuando la parcela no solo limita con una urbanización, sino también con vivienda unifamiliar y con suelo industrial.

Y esto nada tiene que ver con aquellos otros casos en que, la condición fáctica del suelo, puede integrar el supuesto de hecho de una norma, de modo que quepa aplicar, automáticamente, la consecuencia jurídica de la misma. Así, puede suceder a efectos de valoración del suelo o de sanciones por edificación en suelo rústico, cuando no lo es. Pero aquí, la obtención de la

4

CVE-2023-369

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

licencia exige la regulación de parámetros que van más allá de la mera consideración del suelo como urbano.

No se desconoce el problema, especialmente en Cantabria, con el estancamiento de los planes, que o no acaban de aprobarse o, una vez aprobados, son anulados, lo cual genera no pocos problemas judiciales. Pero la vía para resolver este problema no puede ser eludir los procedimientos legales para la modificación o creación del plan (lo que en muchos casos lleva a la anulación en sentencia de los mismos) para, caso a caso, ser el juez quien supla esa carencia del poder ejecutivo, haciendo una regulación.

La parte actora tiene derecho a que su parcela sea reconocida como suelo urbano, pero esto, sin más, no le da derecho a que su proyecto obtenga licencia de obras (como sucede con cualquier otro propietario). Para ello, será precisa una ordenación de la edificación en ese suelo y, para ello, habrá de instar de la administración, la puesta en marcha de mecanismos de modificación del PGOU, algo a lo que, por cierto, ya ha sido condenado este ayuntamiento en otros pleitos.

CUARTO.- De conformidad con el art. 139 LJ, en primera o única instancia, el órgano jurisdiccional, al dictar sentencia o al resolver por auto los recursos o incidentes que ante el mismo se promovieren, impondrá las costas a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que aprecie y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho .

En los supuestos de estimación o desestimación parcial de las pretensiones, cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad, salvo que el órgano jurisdiccional, razonándolo debidamente, las imponga a una de ellas por haber sostenido su acción o interpuesto el recurso con mala fe o temeridad.

No obstante, debido a la improcedente clasificación de la parcela en el PGOU, que ha movido a la reclamación del actor y la cuantía indeterminada del asunto, se entiende pertinente aplicar el art. 139.4 LJ y limitar las costas, por todos los conceptos regulables, a 900 euros.

FALLO

SE DESESTIMA ÍNTEGRAMENTE la demanda interpuesta por el letrado Sr. Guillarón Fernández, en nombre y representación de doña María del Carmen Martín Hijosa y Jesús Martínez Salmón contra la resolución del Ayuntamiento de Camargo de 12-8-2015.
Las costas se imponen a la parte actora limitadas por todos los conceptos regulables a un máximo de 900 euros.

5

CVE-2023-369

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Notifíquese esta resolución al interesado, advirtiéndoles que contra la misma cabe interponer recurso de apelación ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia, mediante escrito razonado que deberá contener las razones en que se fundamente, y que deberá presentarse ante este Juzgado, en el plazo de quince días, a contar desde el siguiente a su notificación. Para la interposición de dicho recurso es necesaria la constitución de depósito en la cuenta de depósitos y consignaciones del Juzgado de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional decimoquinta de la LOPJ y por el importe previsto en tal norma, lo que deberá ser acreditado a la presentación del recurso.

Así por esta mi sentencia, de la que se expedirá testimonio para su unión a los autos, lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN: Leída y publicada fue la anterior sentencia por la Ilma. Sra. Magistrado-Juez que la suscribe, estando celebrando audiencia pública en el día de su fecha.

6

CVE-2023-369

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 1
Calle Gutierrez Solana s/n Edificio Europa
Santander
Teléfono: 942367323
Fax.: 942367325
Modelo: TX901

Proc.: **PROCEDIMIENTO ORDINARIO**
Nº: **0000177/2017**
NIG: 3907545320170000539
Materia: ORD Admon. Local Urbanismo
Resolución: Sentencia 000106/2018

Intervención:	Interviniente:	Procurador:	Abogado:
Demandante	JESUS MARTINEZ SALMON		JOSE MANUEL GUILLARON FERNANDEZ
Demandante	MARIA CARMEN MARTIN HIJOSA		JOSE MANUEL GUILLARON FERNANDEZ
Demandado	AYUNTAMIENTO DE CAMARGO	LUIS ALBERTO GÓMEZ SALCEDA	JESÚS GARCIA DEL PRADO

Doc. Electrónico garantizado con firma electrónica. Dirección para verificación https://portalprofesional.juscantabria.es/scid_web/Index.html Fecha y hora: 08/06/2018 12:28
Firmado por: Juan Varea, Aurora Villanueva Escudero
Código Seguro de Verificación 3907545001-36e2458cc7f20c222464cc7da67914116+WUZAA==

SENTENCIA nº 000106/2018

En Santander, a 7 de junio de 2018.

Vistos por D. Juan Varea Orbea, Juez del Juzgado de lo contencioso administrativo nº 1 de Santander los autos del procedimiento Ordinario 177/2017 sobre urbanismo en el que intervienen como demandante, doña María del Carmen Martín Hijosa y Jesús Martínez Salmón, representados y defendidos por el letrado Sr. Guillarón Fernández y como demandado el Ayuntamiento de Camargo, representado por el Procurador Sr. Gómez Salceda y asistido por el letrado Sr. García del Prado y como codemandado el Gobierno de Cantabria, que se ha apartado de las actuaciones, dicto la presente resolución con base en los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Letrado sr. Guillarón Fernández presentó, en el nombre y representación indicados, escrito de interposición de recurso contencioso administrativo contra la resolución del Ayuntamiento de Camargo que desestima por silencio administrativo la petición de 6-2-2017 para se reconozca el carácter urbano de la parcela de su propiedad llevando a cabo la tramitación administrativa que corresponda.

Admitido a trámite el recurso se requirió a la Administración demandada la remisión del expediente.

SEGUNDO.- Evacuado este trámite y efectuados los emplazamientos exigidos en la ley, se dio traslado al actor para que formulara demanda en la que solicitó la declaración de nulidad de la resolución recurrida y que se condene al ayuntamiento al inicio de los trámites a tal fin.

Tras ello, se dio traslado a los demandados personados que presentaron su contestación en tiempo y forma oponiéndose a la pretensión.

1

CVE-2023-369

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA
Doc. Electrónico garantizado con firma electrónica. Dirección para verificación:https://portalprofesional.juscantabria.es/scdd_web/Index.html Fecha y hora: 08/06/2018 12:28
Código Seguro de Verificación 3907545001-38e2458cc7f20c222464cc7dc6791416+WUZAA==
Firmado por: Juan Varea, Aurora Villanueva Escudero

Fijada la cuantía del pleito en indeterminada y resueltas las cuestiones procesales planteadas se acordó recibir el pleito a prueba señalándose día y hora para la práctica de las admitidas como pertinentes y útiles, esto es, la documental,.

TERCERO.- Finalizado el periodo de prueba, se presentaron conclusiones por las partes tras lo cual el pleito quedó visto para sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El demandante solicita la nulidad de la resolución que desestima su pretensión de iniciar la tramitación oportuna para que la finca de su propiedad, clasificada como suelo no urbanizable simple en el PGOU vigente de 1987, sea clasificada como suelo urbano, al contar con los requisitos del art. 95 LOTRUS, llevando a cabo los trámites oportunos. No es discutido ese carácter de suelo urbano, y asís e declaró en sentencia de este juzgado firme de 29-12-2016 PO 339-15, ene el anulado PGOU de 1996 y en la redacción del nuevo plan.

Frente a dicha pretensión se alza el Ayuntamiento que si bien admite que la parcela es urbana entiende que ya está satisfecha la pretensión del actor, pues ya se ha iniciado el trámite oportuno, que es el de revisión del PGOU a tal fin y no el de modificación puntual del vigente. Tale s es así que ele stricto suplico de la demanda, no precisa el trámite y el ya iniciado basta.

La cuantía se fija en indeterminada.

SEGUNDO.- Estamos, realmente, ante un pleito jurídico, pues desde la perspectiva de los hechos no hay duda de que la parcela está dotada de los servicios del art. 95 LOTRUS e integrada en malla urbana y, esto, no lo niega nadie. Asís e declaró probado en el PO 339-15 y lo reconoce el ayuntamiento que, ene l documento para la Revisión del PGOU califica la misma como suelo urbano.

Ni siquiera hay dudas ya del derecho al trámite del actor. Una vez que la Sala ha aclarado su postura, este juzgador tiene claro que debe aplicarse la doctrina del TS en la materia (aceptada ya por al Sala).

La STS de 2 de Marzo de 2.010, estableció:

"Tal solicitud hay que interpretarla con el único alcance posible de interesar de la Administración urbanística la incoación de un procedimiento para la modificación puntual en el extremo indicado del Plan General de Ordenación Urbana, a lo que el Ayuntamiento demandado no puede negarse, dado que el derecho al trámite ha sido expresamente reconocido por la jurisprudencia, entre otras en las Sentencias de esta Sala del Tribunal Supremo de fechas 25 de septiembre de 1997 (LA LEY 9118/1997) (recurso de apelación 11593/91), 21 de enero de 1999 (LA LEY 1445/1999) (recurso de casación 21/93), 29 de marzo de 2004 (LA LEY 76113/2004) (recurso de casación 4588/01), 11 de abril de 2006 (LA LEY 62830/2006) (recurso de casación 8458/02) y 29 de noviembre de 2006 (recurso de casación 1980/2003), en las que hemos declarado que la Administración no debe cercenar a limine el derecho que los particulares

2

CVE-2023-369

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Doc. Electrónico garantizado con firma electrónica. Dirección para verificación:https://portalprofesional.juscantabria.es/scdd_web/Index.htmFecha y hora: 08/06/2018 12:28
Firmado por: Juan Varea, Aurora Villanueva Escudero
Código Seguro de Verificación: 3907545001-38e2458cc7f20c222464cc7dc6791416+WUZAA==

tienen a la tramitación de los Planes que se deban a su iniciativa, pero ese derecho quiebra cuando el planeamiento proyectado vulnere el ordenamiento urbanístico aplicable, en cuyo caso la Administración urbanística puede denegar la tramitación, justificando, de forma suficiente, tal decisión.
Entre las reglas básicas para ejercer el derecho a promover la transformación del suelo, mediante la presentación del planeamiento que corresponda o, en su caso, de la previa propuesta de delimitación del correspondiente ámbito para su tramitación y aprobación, el artículo 16 de la Ley 6/1998, de Régimen del Suelo y Valoraciones, modificado por el artículo 1.3 de la Ley 10/2003, de 20 de mayo incluye la de que el ejercicio de tal derecho se ajuste a lo establecido por la legislación urbanística, a cuyo efecto las Comunidades Autónoma han de regular la tramitación, determinaciones y contenido de la documentación necesaria para proceder a esa transformación.
Según lo expuesto, hemos de estimar sólo parcialmente las pretensiones formuladas en la demanda, ya que lo procedente es que el Ayuntamiento demandado inicie el correspondiente procedimiento para la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio en el extremo interesado por la demandante, salvo que existan razones fundadas, explícita y suficientemente justificadas, para denegar la tramitación solicitada por vulnerar el planeamiento proyectado el ordenamiento urbanístico aplicable, debiendo, incluso, requerirse a la interesada para que subsane y complete la documentación necesaria a fin de sustanciar la modificación puntual del planeamiento."

El TS en esta sentencia estima el recurso de casación, revoca la sentencia recurrida y condena al ayuntamiento a esa obligación indicando que "*con estimación también del recurso contencioso- administrativo sostenido por la representación procesal de Doña Bernarda contra la desestimación presunta de la solicitud presentada por ésta ante el Ayuntamiento de Oleiros, con fecha 13 de junio de 2003, a fin de que se modifique el Plan General de Ordenación Urbana de dicho municipio en el extremo relativo a la clasificación del suelo de la finca propiedad de la indicada peticionaria situada en el lugar de Lourido, anulamos igualmente la indicada desestimación presunta por ser contraria a derecho, mientras que, estimando sólo parcialmente las pretensiones formuladas en el escrito de demanda, debemos ordenar y ordenamos al Ayuntamiento de Oleiros que incoe el correspondiente procedimiento para la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio en el extremo interesado, salvo que existan razones fundadas, explícita y suficientemente justificadas, para denegar la tramitación solicitada por vulnerar el planeamiento proyectado el ordenamiento urbanístico aplicable, debiendo, incluso, requerirse a la interesada para que subsane o complete la documentación necesaria a fin de sustanciar la referida modificación puntual del planeamiento*".

Esta sentencia, como su propio cuerpo señala, resolvía sobre la siguiente pretensión formulada en la demanda ", *en la que se pidió : «1.- Declare nula o anule y declare no conforme a derecho la desestimación por el Ayuntamiento de Oleiros, por silencio administrativo, de la solicitud de cambio de clasificación de suelo urbanizable no programado a suelo*

3

CVE-2023-369

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Doc. Electrónico garantizado con firma electrónica. Dirección para verificación https://portalprofesional.juscantabria.es/scd/_web/IndexJ.html Fecha y hora: 08/06/2018 12:28

Firmado por: Juan Varea, Aurora Villanueva Escudero

Código Seguro de Verificación 3907545001-38d2458cc7f20c222484cc7da6791416+WUZAA==

urbano consolidado referente a la finca de mi representada y de modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana a tal fin, formulada por mi representada mediante escrito presentado el 13 de junio de 2003. 2.- Declare el derecho de mi representada a que la finca de su propiedad, descrita y delimitada en la forma indicada en el hecho tercero de esta demanda, sea clasificada y reconocida como suelo urbano consolidado y a que se modifique puntualmente el Plan General de Ordenación Urbana de Oleiros para incorporar dicha clasificación. 3.- Condene al Ayuntamiento demandado a las costas del presente juicio».".

TERCERO.- La doctrina del TS, que claramente sí contempla que el juez pueda condenar a iniciar el trámite pertinente, es asumida ya por la STSJ de Cantabria de 6-11-2015. En cualquier caso, será la doctrina del Alto Tribunal la que deba prevalecer, siendo además la que este juzgador siempre ha entendido acertada.

Dicho esto, el único debate en este pleito es cuál sea ese trámite. El ayuntamiento alega que realmente, el actor no pide ninguna y que, como ya se ha iniciado al Revisión del PGOU, no puede exigirse la modificación puntual del vigente.

Esto no puede ser así.

En primer lugar y, a pesar del suplico (posiblemente indefinido, por los propios vaivenes de las sentencias en el tema de la congruencia), el recurso no se dirige frente a cualquier cosa, sino frente a una desestimación de una solicitud en vía administrativa muy concreta. En esa solicitud, con la cita de las condenas al mismo ayuntamiento por idéntico problema, se pide la modificación puntual del PGOU vigente para clasificar la parcela como urbana sin que el interesado, particular, tenga que esperar a una revisión de todo un plan que, ciertamente, lleva 20 años sin culminar.

En la ejecución del PO 188-14 para hacer efectiva la orden de la Sala de iniciar el trámite de modificación puntual del PGOU de Camargo para declarar la parcela, allí debatida, como urbana (STSJ de Cantabria de 6-11 2015) el mismo Ayuntamiento ahora demandado pretendió, en incidente del art. 109 LJ una cuestión similar. Ene se incidente defendió que tal trámite al que se le condenaba podía consistir en la revisión total el PGOU. Y se resolvió el incidente, denegando tal posibilidad no solo por el tenor literal del fallo que imponía la modificación puntual sino porque, lo contrario (a salvo de pacto que implicara aceptación expresa del ejecutante) suponía relegar sine die el derecho del actor, porque ciertamente, no es lo mismo y ni tarda lo mismo ni implica lo mismo, una modificación puntual del PGOU cuando, además, ya se ha declarado que la finca es urbana que esperar a la revisión total del PGOU, donde hay otros muchos intereses en juego. En el Auto dictado se dijo que se "evita el problema que suscitaría la alternativa propuesta de retrasar sine die el cumplimiento del fallo. Así, la aprobación final del nuevo plan es algo que puede durar mucho tiempo (y es la experiencia la que avala esta afirmación) haciendo depender el derecho del actor reconocido en sentencia de cuestiones totalmente ajenas al mismo (el resto del contenido objeto de regulación en el nuevo plan)."

4

CVE-2023-369

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Doc. Electrónico garantizado con firma electrónica. Dirección para verificación https://portalprofesional.juscantabria.es/scsid_web/Index.html Fecha y hora: 08/06/2018 12:28
Firmado por: Juan Varea, Aurora Villanueva Escudero
Código Seguro de Verificación 3907645001-38e2458cc7f20c222464ccf da67914 16+WUZAA==

Este juzgador entiende que, admitir que el trámite pretendido no es el que es (en vía administrativa es claro) y que basta para satisfacerlo la revisión del PGOU equivale, de facto, a desestimar la demanda porque obliga a esperar a la terminación de un trámite que, según el certificado aportado, está aún en la fase de redacción, porque todavía nos e había aportado el documento para la aprobación inicial. Y la experiencia en Cantabria pone de manifiesto que, incluso tratándose de la misma capital, el tiempo de tramitación de un PGOU es dilatadísimo y que, una vez superado, casi siempre, debe someterse a revisión de los Tribunales y que son conocidos y notorios los fallos anulando numerosos de ellos (el Ayuntamiento de Camargo lleva décadas sin plan nuevo precisamente por una anulación judicial).

No hay que olvidar que este derecho al trámite nace de una situación singular y particular como propietario de una finca, de facto urbana, y esta realidad le genera un derecho, también individual. Nos e trata de un ciudadano pidiendo al reforma del Plan. Para satisfacer ese derecho individual, procede una solución individual e inmediata. No hay razón para imponer al propietario, que tiene un derecho declarado, la espera indefinida por conveniencia o comodidad municipal. Y dado el estado incipiente aún del plan y lo incierto del resultado final, noe s un abuso de derecho lo que se pretende (no sería lo mismo si la aprobación del nuevo plan fuese inminente).

En definitiva, procede estimar al demanda y condenar ya al ayuntamiento a iniciar ese trámite sin demora, que obviamente será el pedido en vía administrativa y desestimado en la resolución que se anula, la modificación puntual del plan vigente. Así, en el fallo, al estimarse en su integridad al demanda, se recogerá estrictamente el suplico pero, este cuerpo de sentencia deja claro, que no hay dudas del trámite a seguir, en caso de ejecución, la modificación puntual.

Par terminar aclarar que esto no altera de forma alguna la competencia del juzgado como parece insinuar el ayuntamiento. Según el art. 8.1 LJ, lo vedado son recursos en los que se impugnan los instrumentos de plancamicnto. Es dccir, qucda fucra la rcacción frcntc a actos municipalcs que deciden sobre el plan, y aquí, no hay acto alguno y solo se pretende un trámite. Este tipo de pretensiones ya han sido enjuiciadas por este juagado (y otros de instancia) y la sala, en las numerosas apelaciones, nunca ha cuestionado la competencia.

CUARTO.- De conformidad con el art. 139 LJ, en primera o única instancia, el órgano jurisdiccional, al dictar sentencia o al resolver por auto los recursos o incidentes que ante el mismo se promovieren, impondrá las costas a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que aprecie y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho.

En los supuestos de estimación o desestimación parcial de las pretensiones, cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad, salvo que el órgano jurisdiccional, razonándolo

5

CVE-2023-369

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Doc. Electrónico garantizado con firma electrónica. Dirección para verificación https://portalprofesional.juscantabria.es/scsid_web/Index.html Fecha y hora: 08/06/2018 12:28
Firmado por: Juan Varea, Aurora Villanueva Escudero
Código Seguro de Verificación 3907545001-38d2458cc7f20c222484cc7da6791416+WUZAA==

debidamente, las imponga a una de ellas por haber sostenido su acción o interpuesto el recurso con mala fe o temeridad.

FALLO

SE ESTIMA ÍNTEGRAMENTE la demanda interpuesta por el letrado Sr. Guillarón Fernández, en nombre y representación de doña María del Carmen Martín Hijosa y Jesús Martínez Salmón contra la resolución del Ayuntamiento de Camargo que desestima por silencio administrativo la petición de 6-2-2017 para se reconozca el carácter urbano de la parcela de su propiedad llevando a cabo la tramitación administrativa que corresponda y, en consecuencia **SE ANULA** la misma y **SE CONDENA** al Ayuntamiento de Camargo a iniciar sin demora los trámites para que la parcela propiedad de los actores descrita en la demanda se clasifica como urbana, ordenando usos, edificabilidad y demás parámetros urbanísticos que procedan.

Las costas se imponen a la parte demandada.

Notifíquese esta resolución al interesado, advirtiéndoles que contra la misma cabe interponer recurso de apelación ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia, mediante escrito razonado que deberá contener las razones en que se fundamente, y que deberá presentarse ante este Juzgado, en el plazo de quince días, a contar desde el siguiente a su notificación. Para la interposición de dicho recurso es necesaria la constitución de depósito en la cuenta de depósitos y consignaciones del Juzgado de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional decimoquinta de la LOPJ y por el importe previsto en tal norma, lo que deberá ser acreditado a la presentación del recurso.

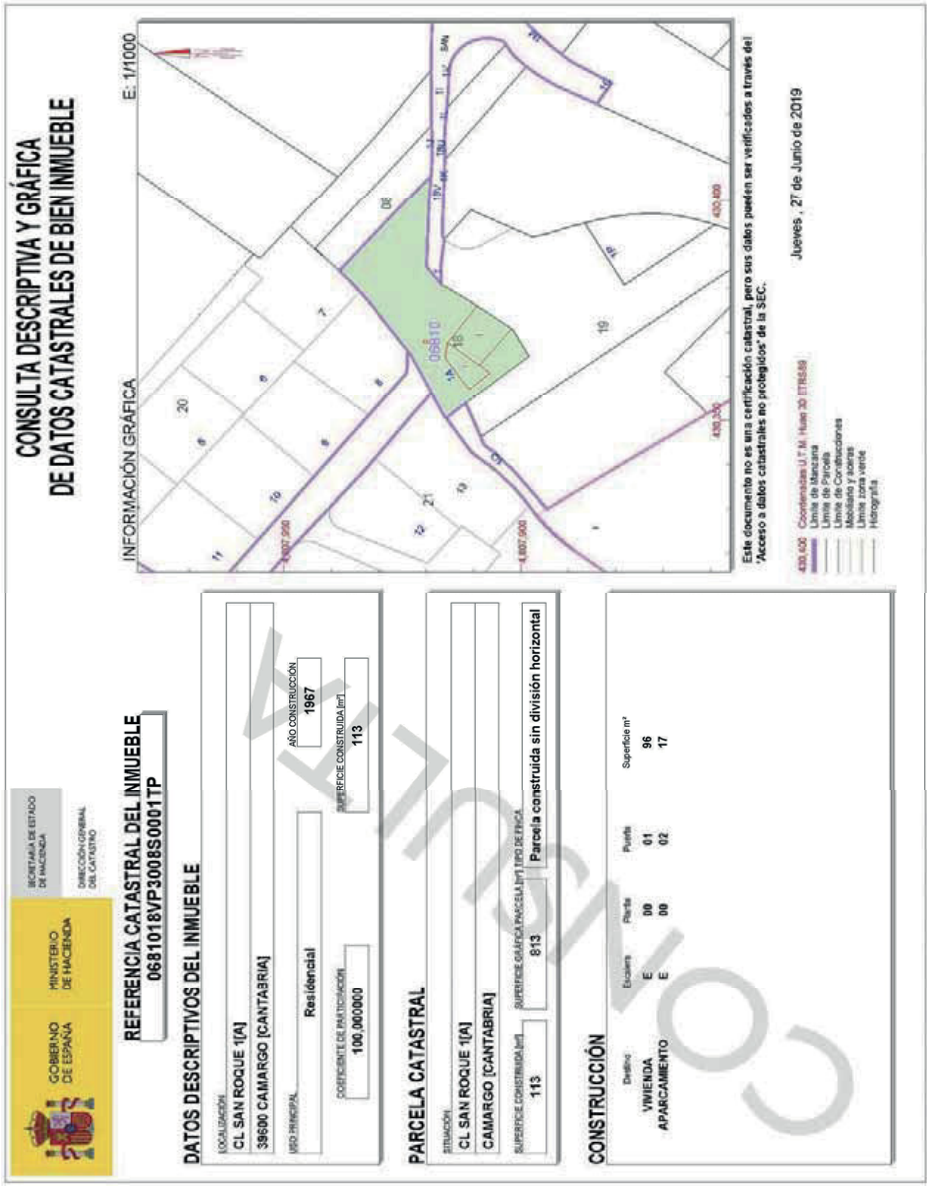
Así por esta mi sentencia, de la que se expedirá testimonio para su unión a los autos, lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN: Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez que la suscribe, estando celebrando audiencia pública en el día de su fecha.

6

CVE-2023-369

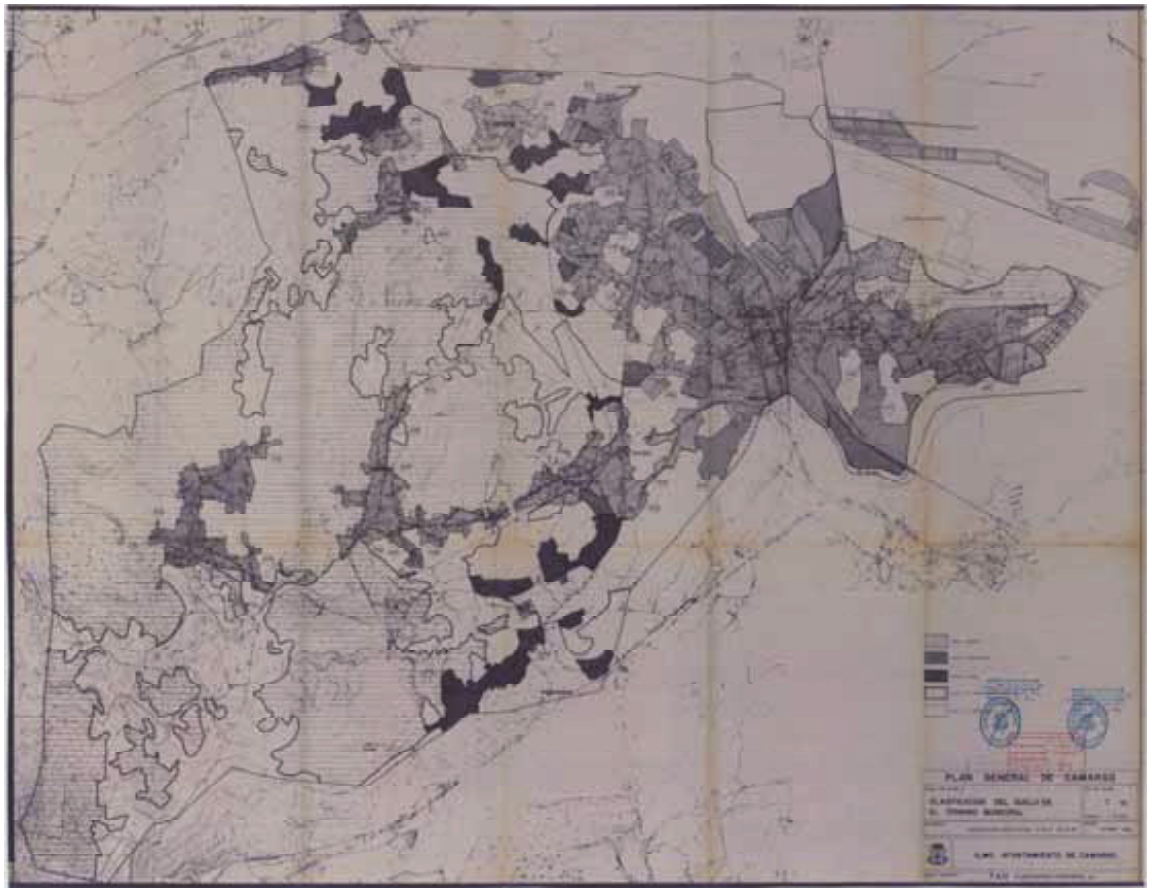
Anexo I.2. Ficha catastral de la parcela afectada por las sentencias



CVE-2023-369

Anexo II. Antecedentes urbanísticos

Anexo II.1. PG88. Planos de clasificación y calificación del suelo



CVE-2023-369

CVE-2023-369

Anexo II.2. PG88. Ordenanzas de zona Unifamiliar grado 3 y Productivo 3a

X.4.3. Usos compatibles

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

a. Productivo: -
   - Industrial en categoría I y situación A.
   - Comercial, categorías I, II y III en situación de planta baja y semisótano
   - Oficinas
   - Hospedaje, en situación de planta primera.
   - Salas de Reunión en situación de planta baja y semisótano.
b. Equipamiento y Servicios Públicos:
   - Los usos pormenorizados de educativo, socio-cultural, sanitario-asistencial, público administrativo y deportivo en situación de planta baja y semisótano.

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

X.4.4. Obras admisibles

1. En los edificios se admiten todas las obras contempladas en el artículo II. 4.5. de estas Normas Urbanísticas.
2. Se admiten las obras de demolición ligadas a la ejecución de otras obras admisibles, al derribo de cuerpos añadidos a las construcciones originarias, o a la demolición de edificación declarada en estado ruinoso
3. Son admisibles las obras de nueva planta siguientes:
   a. Las obras de reconstrucción o sustitución de edificios declarados en estado ruinoso, siempre que la nueva edificación se destine al mismo uso que el edificio desaparecido. La reconstrucción o sustitución deberá realizarse sin superar los parámetros de superficie edificable, altura en plantas y superficie de ocupación.
   b. La obra de nueva planta cuando se trate de construcciones enteramente subterráneas, destinadas a aparcamientos para residentes, usos infraestructuras o instalaciones al servicio de la edificación, cumpliendo las condiciones particulares del uso.

X.4.5. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad es el existente. No obstante se admite el cerramiento de terrazas existentes siempre que sean objeto de un proyecto de conjunto de la fachada.

CAPITULO 5. ORDENANZA Nº 4 - EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR

X.5.1. Ámbito y tipología *

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

**.- Artículo X.5.1. modificado por la Modificación Puntual nº 11 del PGOU (BOC 20/3/2014)*

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO

X.5.2. Uso característico

El uso característico es el de vivienda en edificación unifamiliar.

CVE-2023-369

X.5.3. Situaciones preexistentes *

Aquellas edificaciones ya existentes a la entrada en vigor de la presente normativa con un uso disconforme con las determinaciones del presente artículo podrán mantener el uso hasta la sustitución del mismo por un uso característico o compatible, sin que de su falta de adaptación pueda interpretarse como una situación de fuera de ordenación.

**.- Artículo X.5.3. modificado por la Modificación Puntual nº 11 del PGOU (BOC 20/3/2014)*

X.5.4. Usos compatibles *

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

a. Residencial:
   - Residencia comunitaria.
b. Productivo:
   - Industrial en categoría I y II y situación A y B en todo su ámbito con superficie construida máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados para nuevas construcciones y sin máximo para edificios preexistentes.
   - Comercial, categoría I en situación de planta baja, semisótano y en régimen de edificio exclusivo. Categoría II únicamente en edificios preexistentes y en cualquier situación.
   - Oficinas.
   - Hospedaje, en situación de planta baja, primera o en régimen de edificio exclusivo.
   - Salas de reunión.
c. Equipamientos y Servicios Públicos:
   - Todos los usos pormenorizados.

**.- Artículo X.5.4. modificado por la Modificación Puntual nº 11 del PGOU (BOC 20/3/2014)*

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

X.5.5. Clasificación en grados

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

X.5.6. Condiciones de la parcela *

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

a. Longitud mínima de lindero frontal
   - Grado 1 - nueve (9) metros
   - Grado 2 - quince (13) metros
   - Grado 3 - veinte (15) metros
   - Grado 4 - treinta (19) metros
b. Superficie mínima de parcela
   - Grado 1 - doscientos veinticinco (225) metros cuadrados
   - Grado 2 - cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados
   - Grado 3 - setecientos (700) metros cuadrados
   - Grado 4 - mil cuatrocientos (1.400) metros cuadrados
c. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

**.- Artículo X.5.6. modificado por la Modificación Puntual nº 1del PGOU (BOC 24/5/1991)*

X.5.7. Posición de la edificación en la parcela

CVE-2023-369

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

X.5.8. Ocupación de la parcela

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

X.5.9. Coeficiente de edificabilidad *

1. El coeficiente de edificabilidad bruta máximo por parcela para cada grado es el siguiente:
   - - Grado 1.- cero con setenta (0,70) metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela.
   - - Grado 2.- cero con cuarenta (0,45) metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela.
   - - Grado 3.- cero con treinta (0,3) metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela.
   - - Grado 4.- cero con dos (0,2) metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela.
2. En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados, con independencia de su destino, salvo sótano y semisótanos cuyo cómputo se realizará según las condiciones generales del Suelo Urbano. No se permitirán garajes individuales o similares en edificación, con agrupación de más de dos viviendas debiendo contar con un único acceso a vía pública.

**.- Artículo X.5.9. modificado por la Modificación Puntual nº 1del PGOU (BOC 24/5/1991)*

X.5.10. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece, para todos los grados en dos (3 + 1)

CVE-2023-369

plantas y bajo cubierta, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con veinte (1,20) metros sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada en que se situé el acceso al edificio.

2. La altura máxima de la edificación en metros será de siete con cuarenta (7,40) metros.

X.5.11. Plantaciones en los espacios libres de parcela.

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

CAPITULO 6. ORDENANZA Nº 5 - PRODUCTIVO

X.6.1. Ámbito y tipología *

1. Su ámbito de aplicación son las zonas delimitadas en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.
2. Los edificios responderán a la tipología edificatoria de la edificación sobre alineación de calle o en edificio aislado.

**.- Artículo X.6.1. modificado por la Modificación Puntual nº 11 del PGOU (BOC 20/3/2014)*

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO

X.6.2. Clasificación de niveles *

A los efectos de la aplicación de las condiciones referentes a los usos, se distinguen tres (3) niveles, que comprenden, cada uno de ellos, los terrenos de la zona señalados en la serie de planos de calificación del suelo y regulación de la edificación, con los códigos a, b, y c.

**.- Artículo X.6.2. modificado por la Modificación Puntual nº 11 del PGOU (BOC 20/3/2014)*

X.6.3. Uso característico *

El uso característico se establece para cada uno de los niveles:

- Nivel a: Industrial, categoría I y situación B.
- Nivel b: Industrial, categoría II y situación C ó D.
- Nivel c: Hospedaje.

**.- Artículo X.6.3. modificado por la Modificación Puntual nº 11 del PGOU (BOC 20/3/2014)*

X.6.4. Usos compatibles *

Son usos compatibles los que se señalan a continuación para cada nivel, con las condiciones siguientes:
Nivel a:

a. Residencial:
   - Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial, con un máximo de una (1) vivienda por cada mil (1.000) metros cuadrados de parcela, y con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados por vivienda.

b. Productivo:
   - Industrial, categoría I y II, y situación A y B
   - Comercial, categorías I, II, III y IV

CVE-2023-369

- Oficinas
- Hospedaje
- Salas de reunión

c. Equipamiento y Servicios Públicos:
- Educativo
- Sociocultural
- Sanitario asistencial
- Servicios Urbanos
- Deportivo
- Público administrativo
- Servicios infraestructurales

Nivel b:

a. Residencial:
- Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial, con un máximo de una (1) vivienda por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de parcela, y con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados por vivienda.

b. Productivo:
- Industrial, categorías I y III y situación C y D
- Comercial, categorías I, II, III y IV
- Oficinas
- Hospedaje
- Salas de reunión

c. Equipamiento y Servicios Públicos:
- Educativo
- Público-administrativo
- Deportivo
- Servicios Urbanos
- Servicios Infraestructurales
- Socio-cultural

Nivel c:

a. Residencial:
- se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al guarda o responsable del hospedaje, con un máximo de una (1) vivienda por parcela, y con una superficie máxima construida de cien (100) metros cuadrados por vivienda.

b. Productivo:
- Industrial, categorías I, II y III en todas las situaciones.
- Comercial, categorías I, II, III y IV
- Oficinas
- Salas de reunión

c. Equipamiento y Servicios Públicos:
- Educativo
- Sociocultural
- Sanitario asistencial
- Servicios Urbanos
- Deportivo
- Público administrativo
- Servicios infraestructurales

**.- Artículo X.6.4. modificado por la Modificación Puntual nº 11 del PGOU (BOC 20/3/2014)*

X.6.4: Acuerdo Consejo de Gobierno de 18-V-88 (B.O.C. 14-VI-88)

Serán incompatibles en la zona de Raos los usos de hospedaje salas de reunión, educativo y público-administrativo

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CVE-2023-369

X.6.5. Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen cuatro (4) grados, que corresponden, cada uno de ellos, a los terrenos señalados en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la edificación, con los códigos 1, 2, 3 y 4

X.6.6. Condiciones de las parcelas

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

a. Longitud mínima de lindero frontal
   - Grado 1 -catorce (14) metros
   - Grado 2 -veinte (20) metros
   - Grado 3 -treinta (30) metros
   - Grado 4 -cincuenta (50) metros

b. Superficie mínima de parcela
   - Grado 1 - quinientos veinticinco (525) metros cuadrados
   - Grado 2 - mil (1.000) metros cuadrados
   - Grado 3 - dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados
   - Grado 4 - diez mil (10.000) metros cuadrados

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

X.6.7. Posición de la edificación en la parcela

1. La línea frontal de la edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a la alineación exterior según se determina para cada grado:
   - Grado 1: no se establece retranqueo, aunque si se produce éste será como mínimo de tres (3) metros.
   - Grado 2, 3 y 4: se establece un retranqueo mínimo de siete (7) metros.

2. La separación de la línea de edificación a los linderos laterales se establece para cada grado:
   - Grado 1: no se establece retranqueo, aunque si se produce éste será como mínimo de tres (3) metros.
   - Grados 2 y 3: Se establece un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.
   - Grado 4: Se establece un retranqueo mínimo de diez (10) metros.

   La edificación podrá adosarse a los dos linderos laterales, en los grados 1 y 2, y a un lindero en el grado 3 sin que sea el colindante con calle, cuando ocurra alguna de las siguientes circunstancias:

   a. Que se trate de edificaciones pareadas o adosadas de proyecto unitario.
   b. Cuando la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una o las dos construcciones sean ya medianeras.
   c. Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las mismas para adosarse a la medianera, aún no estando edificada alguna de ellas, debiendo inscribirse servidumbre en el Registro de la Propiedad.

3. La separación de la línea de edificación al lindero testero se establece para cada grado:

   a. Grados 1, 2 y 3: Se establece un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.
   b. Grado 4: Se establece un retranqueo mínimo de diez (10) metros.

   En el polígono industrial de Raos la edificación podrá adosarse al lindero testero.

X.6.8. Ocupación de la parcela

1. Los coeficientes de ocupación de las plantas sobre y bajo rasante, asignados a cada grado son:
   - Grado 1 - ochenta y cinco por ciento (85%).En el polígono industrial de Raos se permite alcanzar el cien por cien (100%)
   - Grado 2 - setenta y cinco por ciento (75%)

CVE-2023-369

- Grado 3 - setenta por ciento (70%)
- Grado 4 - sesenta y cinco por ciento (65%)

2. Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a un (1,00) metro, se considerarán plantas sobre rasante.

X.6.9. Coeficiente de edificabilidad *

El coeficiente de edificabilidad neta máximo por parcela, para cada grado, es el siguiente:

- Grado 1 : uno con uno (1,1) metro cuadrado por metro cuadrado de parcela.
- Grado 2: cero con ochenta y cinco (0,85) metro cuadrado por metro cuadrado de parcela
- Grado 3: cero con setenta y cinco (0,75) metro cuadrado por metro cuadrado de parcela
- Grado 4: cero con setenta (0,70) metro cuadrado por metro cuadrado de parcela.

El coeficiente de edificabilidad, no será de aplicación para aquellas parcelas que no forman parte de Unidades de Actuación

**.- Artículo X.6.9. modificado por la Modificación Puntual nº 1 del PGOU (BOC 24/5/1991)*

X.6.10. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece para cada grado:
   - Grados 1, 2 y 3: dos (B+1) plantas
   - Grado 4: cuatro (B+3) plantas
2. La altura máxima en metros de la línea de cornisa de la edificación se establece para cada grado:
   - Grado 1: ocho (8) metros
   - Grados 2 y 3: diez (10) metros
   - Grado 4: doce (12) metros

   En el Grado 1 se podrá alcanzar los diez metros de altura cuando la superficie de parcela supere los dos mil -(2.000) metros cuadrados.
3. La. altura máxima, total en metros se establece para cada grado en :
   - Grado 1: once (11) metros
   - Grados 2 y 3: doce (12) metros
   - Grados 4: quince (15) metros

   Estas limitaciones de alturas podrán ser superadas cuando el desarrollo del proceso productivo lo requiera. En este caso, las edificaciones deberán separarse de los linderos una distancia igual a la mitad (1/2) de la altura.

X.6.11. Salientes en la alineación oficial exterior

No se admiten vuelos sobre la calle o espacios libres públicos que sean distintos de los aleros, cornisas y marquesinas, con sujeción a las condiciones generales

SECCIÓN 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS

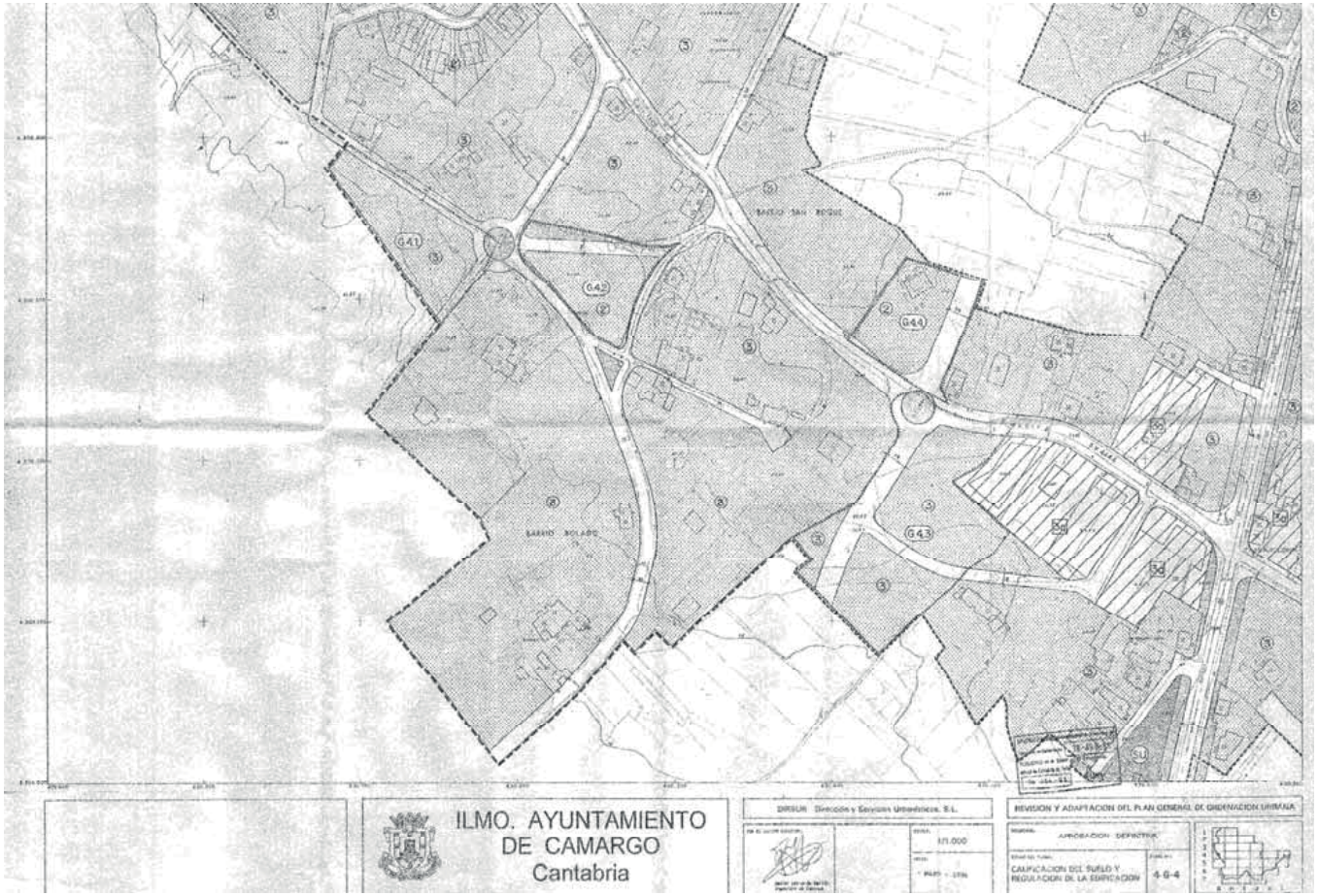
X.6.12. Cerramientos de parcelas *

La altura total media de la cerca será de dos (2) metros desde la rasante de la acera.

**.- Artículo X.6.12. modificado por la Modificación Puntual nº 1 del PGOU (BOC 24/5/1991)*

CVE-2023-369

Anexo II.3. PG96. Plano "4-G-4 Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación"



CVE-2023-369

Anexo II.4. PG96. Ordenanzas zona Unifamiliar grado 3

CAPITULO 5. ORDENANZA Nº 4: EDIFICACION UNIFAMILIAR

X.5.1. Ambito y tipología.

1. Su ámbito de aplicación son las zonas delimitadas en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

2. Su tipología característica responde a la edificación unifamiliar aislada, pareada o en hilera.

X.5.2. Uso característico.

El uso característico es el de vivienda en edificación unifamiliar.

X.5.3. Ejes funcionales de actividad.

1. A los efectos de la compatibilidad de usos se configuran unos ejes funcionales de actividad, constituidos por las calles que se relacionan a continuación:

- Avenida Bilbao
- Carretera de Burgos (N-623)
- Calle de San Roque y SV-4441
- Carretera Torrelavega-Santander (N-611)
- Carretera Comarcal Boo a Puente Arce

2. La regulación de los ejes funcionales es de aplicación a la totalidad de las parcelas que tengan dirección postal con el nombre de la calle, incluyendo las parcelas de esquina.

X.5.4. Usos compatibles.

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

a) Residencial:	-	Residencia comunitaria
b) Productivo:	-	Industrial en categoría I y situaciones A y B, en todo su ámbito con superficie máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados, incluidos usos complementarios.
	-	Comercial, categorías I y situación de planta baja y semisótano, se permite en todo su ámbito. La categoría II se permite asimismo en los ejes funcionales y, al igual que para la categoría I, en situación de planta baja, semisótano y en régimen de edificio exclusivo.
	-	Oficinas.
	-	Hospedaje, en situación de planta baja, primera o en régimen de edificio exclusivo.
	-	Salas de reunión en régimen de edificio exclusivo.
b) Equipamientos y Servicios Públicos:		Todos sus usos pormenorizados, excepto servicios urbanos que sólo se permiten en los ejes funcionales.

196

CVE-2023-369

Dentro de una parcela el uso productivo sólo será compatible con el residencial.

X.5.5. Clasificación en grados.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen tres (3) grados, que corresponden, cada uno de ellos, a los terrenos señalados con su grafismo correspondiente en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

X.5.6. Condiciones de la parcela.

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

a) Longitud mínima de lindero frontal: nueve (9) metros.

b) Superficie mínima de parcela

- Grado 1: doscientos cincuenta (250) metros cuadrados
- Grado 2: quinientos (500) metros cuadrados
- Grado 3: setecientos cincuenta (750) metros cuadrados

c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a:

- Grado 1: nueve (9) metros
- Grado 2: quince (15) metros
- Grado 3: veinte (20) metros

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

1. El frente a calle de la edificación quedará retranqueada en relación a la alineación exterior según se determina para cada grado:

   - Grados 1 y 2: Se establece un retranqueo mínimo de tres (3) metros
   - Grado 3: Se establece un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.

   No obstante en caso de edificación entre medianeras en una parcela de Grados 1 y 2, la nueva edificación podrá adoptar como retranqueo el de las edificaciones existentes, para ocultar medianerías o mantener la imagen actual de la calle. Dado el carácter excepcional de esta solución, la misma deberá ser justificada por el proyectista y aceptada por el Ayuntamiento.

2. La separación de la línea de edificación a los colindantes se establece para cada grado:

   - Grados 1 y 2: Se establece un retranqueo mínimo de cuatro (4) metros.
   - Grado 3: Un mínimo de cinco (5) metros.

   En los retranqueos obligatorios no se permitirán edificaciones de ningún tipo.

3. La edificación podrá adosarse, en el Grado 1 a uno o a los dos linderos laterales (y en los restantes Grados sólo a uno de ellos) cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

   a) Que se trate de edificaciones en hilera o pareadas de proyecto unitario.

CVE-2023-369