

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



Más bien se considera que cuando redactó el Plan General esta ordenanza se estaba pensando para usos residenciales, donde al tratarse de edificios con una menor ocupación en planta y garajes habitualmente en sótano pueden destinar su superficie de parcela a jardines, parques infantiles, piscinas y deportes.

Señalar además, que hay otros usos, por ejemplo los dotacionales, donde dichos artículos tampoco pueden tener buen encaje. Por ejemplo un pabellón polideportivo necesita aparcamiento en superficie, o un colegio necesita patios de recreo y pistas descubiertas.

Por todo ello, se solicita que los artículos 1.21 y 1.22 no se apliquen al uso industrial.

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR SE FORMULAN LAS SIGUIENTES ALEGACIONES:

Que para favorecer el desarrollo del suelo productivo de Laredo, con la inversión que ello conlleva y la generación de nuevos empleos, se maticen tres cuestiones de las ordenanzas del PGOU que están impidiendo el desarrollo de proyectos reales y que no suponen más que tomar, de entre las diversas alternativas razonables, la más ajustada al interés público urbanístico:

I.- Modificar el artículo 5.7.5 para que la ocupación máxima en el suelo industrial sea con carácter general del 60% o el porcentaje superior a éste que estime el Ayuntamiento

II.- Modificar el artículo 5.7.9 para establecer como altura máxima del uso industrial el de 2 plantas, con 9,25 m a cornisa. O en su caso, las alturas mayores que el Ayuntamiento considere

III.- Que los artículos 1.21 y 1.22 no se apliquen al uso industrial (bien indicándolo en dichos artículos o con la sistemática que el Ayuntamiento considere)

III. DISPONIBILIDAD DE COLABORACIÓN

Esta parte queda a disposición de las Administraciones para colaborar en cuanto pueda proceder para la adecuada resolución de la presente alegación, solicitando que sean tenidas en cuenta nuestras demandas.

[Redacted signature block]

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

ALEGACIÓN A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 1/2020 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAREDO

Lidl Supermercados SAU, con CIF A60195278, y domicilio a efectos de notificaciones en Carrer Beat Oriol, s/n, 08110 Montcada i Reixac, Barcelona, comparece en el trámite de información pública de la modificación puntual número 1/2020 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Laredo para adaptarlas a la realidad jurídica vigente y para reajustar varios equipamientos municipales publicada en el Boletín Oficial de Cantabria nº 16 de 25 de enero de 2022 por plazo de 45 días, para formular las siguientes alegaciones:

La mercantil se encuentra legitimada para presentar la presente alegación al ser propietaria de la parcela catastral 4958014VP6045N0001LE donde se ubica uno de sus Supermercados.

Se adjunta imagen de la ficha catastral de la parcela:



GOBIERNO DE CANTABRIA
DIRECCIÓN GENERAL DE ECONOMÍA Y FISCALIDAD
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y CATASTRO

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: **4958014VP6045N0001LE**

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
80 CALLEJO 6
29719 LAREDO (CANTABRIA)

Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 3.800 m²
Año construcción: 2012

Construcción

Detalles	Superficie / Planta / Planta	Superficie m ²
COMERCIO	E0001	1.100
ALMACÉN	E0002	100
OFICINA	E0003	75
INDUSTRIAL	E0004	15
OTRO USO MIXT	E0005	2.800
COMERCIO	E0006	75
ALMACÉN	E0007	80

PARCELA

Superficie gráfica: 4.800 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida en división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SGC".

Viernes, 11 de Marzo de 2022

La parcela está clasificada por el Plan General vigente en su mayor parte como suelo urbano y está calificada con la ordenanza 5.7 Área de Industria.

Esta ordenanza establece los siguientes parámetros básicos:

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

- Uso: industrial, permitido el comercial
- Ocupación máxima del 40%
- Retranqueos de 5 m
- Altura máxima de 7,50 m
- Edificabilidad resultante de la ocupación en planta por las alturas
- Plazas de aparcamiento según el número de empleados y no inferior al 10% de la parcela
- Zonas de viales y aparcamiento inferiores al 40% de la zona no edificable, y zonas ajardinadas superiores al 60% de la zona no edificable (condiciones generales del PGOU)

Con estos antecedentes y legitimada la capacidad de intervenir en este proceso de información pública, se formulan las siguientes:

ALEGACIONES

PRIMERA.-De la necesidad de ampliación de Lidl Supermercados en Laredo

Lidl Supermercados tiene un establecimiento abierto en Laredo desde el año 2012, en el Barrio El Callejo nº 6, con la siguiente imagen.



VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

Con el transcurso del tiempo, las referencias o número de productos vendidos en las tiendas Lidl unido a la cuota de mercado que tiene la tienda y su potencial, nos llevan a la necesidad de ampliar la tienda.

En casos como éste, donde no se puede agrandar la parcela incorporando suelos colindantes, la evolución de la tienda para ampliarla suele ser pasar de un formato de tienda en planta baja a un formato de tienda elevada. La tienda elevada consiste en una tienda de dos plantas con el aparcamiento en la baja y el supermercado en la planta primera, unidos por un travelator y ascensores. Esto permite no sólo ampliar la sala de ventas sino también del aparcamiento, ya que la proporción tienda – aparcamiento debe estar equilibrada.

La construcción de una nueva tienda conlleva una inversión importante, superior a los 4 M€, e implica la contratación de nuevo personal para completar la plantilla previa al tratarse de una tienda más grande.

A continuación, y como ejemplo, se adjuntan imágenes del antes (tienda en planta baja) y el después (tienda elevada) de la tienda situada en Astillero, la cual ha sufrido el proceso de transformación que ahora se quiere plantear para Laredo:

Tienda 2012 Astillero:



VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



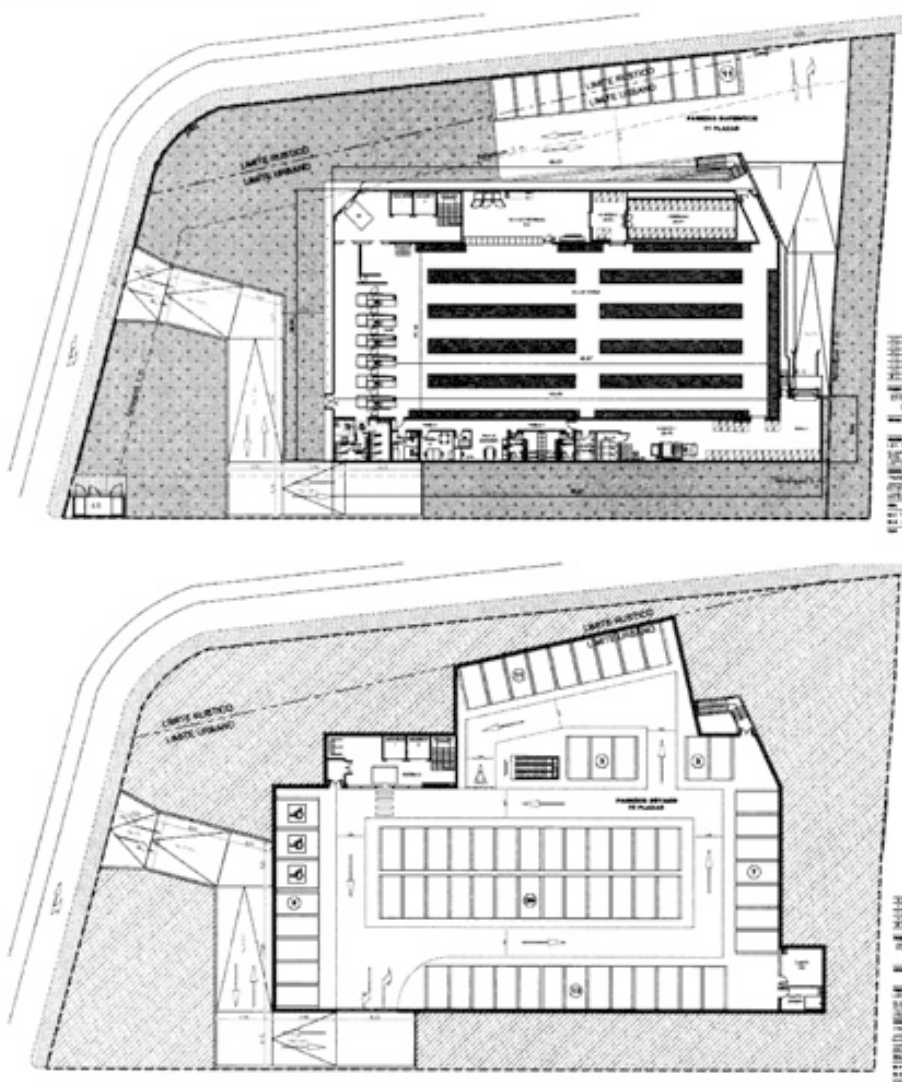
Tienda 2022 Astillero:



VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

Sin embargo esta opción de demoler la actual tienda para hacer una nueva construcción de dos plantas no es posible en Laredo, puesto que la ordenanza de zona (ordenanza industrial) no permite hacer edificios con dos plantas de altura.

Por ello se han intentado otras soluciones ajustadas a la normativa actual, dando como resultado lo siguiente:



El resultado es una tienda de planta baja con sótano, apenas de mayor superficie que la actual donde para el cumplimiento de las zonas verdes de parcela se pierde la práctica totalidad de aparcamiento de superficie, lo cual no es asumible en un proyecto comercial.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

Además, como la ocupación está limitada al 40%, tampoco se puede plantear una tienda más grande.

Por todo ello, en el contexto normativo vigente, Lidl Supermercados no puede ampliar su tienda de Laredo.

En virtud de lo anterior, y puesto que la modificación puntual introduce modificaciones en el artículo 5.7 "Área de Industria" del PGOU se solicita:

- Que se permita que la totalidad de la superficie de la parcela no edificada en la ordenanza industrial se pueda destinar a aparcamiento, viales y zona de carga y descarga, que es lo natural para este tipo de establecimientos, siendo el aparcamiento en superficie una necesidad para su funcionamiento.
- Que se permitan dos plantas de altura, con una altura de cornisa de al menos 10 metros de altura.
- Que se aumente la ocupación en planta al menos a un 58% que es lo que sería necesario para desarrollar la nueva tienda

SEGUNDA.-De la clasificación de la parcela

Si se trasladan las alineaciones del PGOU a la fotografía aérea, se puede constatar como una parte del aparcamiento de Lidl no está clasificado como suelo urbano.



Alineaciones PGOU

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



Alineaciones sobre ortofotografía

El suelo urbano es una clase de suelo reglada, de modo que, si se cumplen los presupuestos exigibles para ello, debe ser clasificado como tal.

En este caso, la totalidad de la parcela utilizada por Lidl se encuentran en la situación del artículo 95.1 a) y b) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria:

Artículo 95. Suelo urbano.

1. Tendrán la condición de suelo urbano:

- a) Los terrenos ya transformados que el Plan General incluya en esta clase de suelo por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica; todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan, integrado en una malla urbana de características adecuadas para servir a las construcciones y edificaciones que permita el planeamiento.*
- b) Los terrenos que el Plan General incluya por estar integrados en áreas edificadas en, al menos, la mitad de su superficie, siempre que la parte edificada reúna como mínimo tres de los requisitos establecidos en el apartado anterior.*
- c) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido ya urbanizados de acuerdo con el mismo.*
- d) Los terrenos que, no contando con los requisitos legalmente establecidos para ser clasificados como suelos urbanos, sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado que merezca una consideración específica en función de*

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

sus características morfológicas, tipología tradicional de las edificaciones, vinculación con la explotación racional de los recursos naturales o circunstancias de otra índole que manifiesten la imbricación racional del núcleo con el medio físico donde se sitúa.

Por ello, los terrenos deben ser clasificados como suelo urbano.

En virtud de lo anterior, y puesto que la modificación puntual persigue adaptar las normas del PGOU a la realidad jurídica, entendiéndose que por tanto se tiene que adaptar la clasificación de suelo cuando de aspectos reglados, y por tanto de legalidad se refiere, se solicita:

- Que se clasifique como suelo urbano la totalidad de la parcela catastral 4958014VP6045N0001LE

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAREDO

Los portavoces de los Grupos Municipales en el Ayuntamiento de Laredo, Pedro Diego Hoyo, como portavoz del Grupo Municipal Regionalista y Juan José Revuelta Plaza, como portavoz del Grupo Municipal Socialista, comparecen ante el mismo y como mejor proceda en Derecho, DICEN:

Que en sesión ordinaria del Pleno del Ayuntamiento de Laredo, de fecha 25 de noviembre de 2021, fue Aprobada inicialmente la Modificación Puntual número 1/2020, de las Normas Urbanísticas del PGOU de Laredo, para adaptar las normas urbanísticas a la realidad jurídica vigente y para reajustar varios equipamientos municipales de este municipio.

Que en fecha 25 de enero de 2022 se publicó en el BOC el correspondiente anuncio dándose por iniciada la exposición pública de conformidad con los artículos 68 y 83 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Que, por medio del presente escrito, se procede a presentar en forma y plazo la siguiente ALEGACIÓN:

El planeamiento vigente está conformado por el Plan General de Ordenación Urbanística aprobado con carácter definitivo por Resolución de la Comisión Regional de Urbanismo, en sesión de fecha 23 de febrero de 1987 (con las correcciones introducidas en la de 30 de marzo de 1987).

Tal acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 4 de mayo de 1987.

I

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

Hasta la fecha se han introducido varias modificaciones puntuales del citado planeamiento y además se ha modificado notablemente el marco legal vigente.

Cuando el PGOU se aprobó, estaban vigentes 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, los respectivos Reglamentos (RPU, RGU y RDU) y no había legislación autonómica en la materia.

Actualmente están vigentes el 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, la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y los mismos Reglamentos que en 1987 en lo que no se opongan a la Ley.

En el vigente PGOU de Laredo, de 1987, con una modificación puntual del año 2000, se regula el régimen de fuera de ordenación, como no podía ser otra manera, de acuerdo al marco legal vigente: el TRLS76 en 1987 y el TRLS92 en el año 2000, esta última como derecho autonómico en virtud de la Ley de Cantabria 1/1997, de 25 de abril, de medidas urgentes en materia de régimen de suelo y ordenación urbana en la cual en su artículo 1 se establecía:

En el ámbito territorial de Cantabria y hasta la aprobación de una Ley de ordenación urbana de la Comunidad Autónoma regirá íntegramente como propio el Derecho estatal en vigor con anterioridad a la publicación de la sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

En 1976 se establecía un régimen de fuera de ordenación para que todos los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General o Parcial que resultaren disconformes con el mismo fueran calificados como fuera de ordenación

En 1992 se establecía un régimen de fuera de ordenación para que todos los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo fueran calificados como fuera de ordenación.

Así, en el texto publicado en 1987(en el PGOU) se establecía lo siguiente:

1.33. Edificios o instalaciones disconformes con el Plan.

Se consideraran como tales los erigidos con anterioridad a la aprobación de este Plan General que contravenían las determinaciones gráficas o normativas de este Plan General o de los Planes que lo desarrollen, salvo que hayan sido establecidas de acuerdo con la normativa vigente en su momento, con la preceptiva licencia municipal, o la oportuna legalización municipal. La renovación de edificios o instalaciones incluidos en esta salvedad, deberá hacerse de conformidad con las determinaciones del Plan General.

Quedarán incluidos dentro de la misma salvedad los edificios con licencia o las licencias concedidas durante la tramitación del Plan General y de conformidad con las determinaciones establecidas en las aprobaciones inicial y provisional que puedan presentar disconformidad o desacuerdo como consecuencia de las alteraciones introducidas en la aprobación definitiva.

2.42. Obras en edificios existentes.

1. De acuerdo con lo determinado en la Ley del suelo, en su artículo 60, los edificios e instalaciones que, por aplicación del artículo 1.33. de estas Normas, resultaren disconformes con el Plan General o Parcial, serán calificados como fuera de ordenación, y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que existieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

2. A estos efectos se consideraran obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros de resistencia, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

3. Por pequeñas reparaciones se entenderá: sustitución parcial de forjados por una sola vez, cuando no sobrepasen del 10% de la superficie total edificada y la de los elementos de cubierta, asimismo por una sola vez, siempre que no exceda del 10% de la superficie de ésta; evacuación de aguas, repaso de instalaciones, reparación de galerías, tabiques, sin cambio de distribución, reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento.

4. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

En consecuencia la totalidad de los edificios existentes - anteriores al 30 de marzo de 1987 o incluso posteriores pero con licencia y/o en construcción en tal fecha - que no se ajustasen en sus parámetros urbanísticos (usos, altura, retranqueos, edificabilidad, ocupación...) al nuevo PGOU tenían muy limitadas las posibilidades de actuación.

En el texto de 1992 se introducía una novedad que permitía establecer una salvedad desde el propio planeamiento para estos edificios, en concreto se establecía:

2. Salvo que en el propio planeamiento se dispusiera otro régimen no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Aprovechando tal novedad, el Ayuntamiento de Laredo modificó el régimen de estos edificios, regulado en los artículos 1.33 y 2.42, mediante un acuerdo interpretativo del Pleno.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

La Comisión Regional de Urbanismo - en sesión celebrada el día 27 de mayo de 1999 y continuada los días 4 y 10 de junio del mismo año – llamó la atención al Ayuntamiento sobre la improcedencia de la aplicación del artículo que se venía haciendo:

"Comunicar al Ayuntamiento de Laredo que la interpretación del artículo 1.33 de su Plan General debe efectuarse conforme a lo que dispone el artículo 137 de la Ley del Suelo respecto de los edificios fuera de ordenación"

El Ayuntamiento, a raíz de tal aviso propuso la modificación puntual de los Artículos 1.33 y 2.42, modificación puntual que fue aprobada definitivamente por la Comisión Regional de Urbanismo en sesión de fecha 18 de diciembre de 2000 y publicada en el BOC de fecha 23 de Febrero de 2001 .

Desde el 24 de febrero de 2001 el régimen aplicable a estos edificios es el siguiente:

1.33. Edificios o instalaciones disconformes con el Plan.

1.- *Se consideran como tales, a tenor de lo establecido en el artículo 137 del R.D.L. 1/92 de 26 de junio vigente en Cantabria como derecho propio en virtud de la ley de Cantabria 1/97 de 25 de abril, los erigidos con anterioridad a la aprobación de este Plan General, que contravengan las determinaciones gráficas o normativas del mismo.*

Se encontrarán sujetos a los efectos de las actuaciones que se permiten sobre los mismos al régimen establecido en la norma 2.42 del presente Plan General.

2.- *Se excepcionan del régimen anterior, a tenor del artículo 137.2 del mismo cuerpo legal, aquellos edificios o instalaciones que hayan sido establecidos de acuerdo con la normativa vigente en su momento; o a la oportuna legalización municipal; o aun no habiendo sido legalizados, se encuentren patrimonializados*

5

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

por sus titulares de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Quinta del R.D.L. 1/92 de 26 de junio; e igualmente aquellas edificaciones que hayan sido levantadas con anterioridad al Plan General Municipal de 1964, previa justificación de su existencia con la correspondiente escritura e inscripción en el Registro de la Propiedad; o aquellos edificios con licencia o las licencias concedidas durante la tramitación del Plan General y de conformidad con las determinaciones establecidas en las aprobaciones inicial y provisional que puedan presentar disconformidad o desacuerdo como consecuencia de las alteraciones introducidas en la aprobación definitiva; en todos ellos, siempre que no incurran en alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Edificios o instalaciones que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos.
- b) Edificios o instalaciones que sobresalgan de las alineaciones oficiales exteriores.
- c) Edificios o instalaciones que ocupen terrenos destinados a usos dotacionales públicos, y cuyas características fuesen incompatibles con dicho uso dotacional.
- d) Usos que el Plan señale expresamente como fuera de ordenación.
- e) Edificios o instalaciones destinados a usos incompatibles con el medio ambiente o con las disposiciones vigentes en materia de seguridad y salubridad, cuyas deficiencias no puedan resolverse con medidas correctoras.
- f) Edificios o instalaciones que estén comprendidos en los ámbitos de áreas específicas que requieran la elaboración de Plan Especial o Estudio de detalle, en tanto sean disconformes con las previsiones establecidas en las mismas.

3.- En los edificios o instalaciones incluidos dentro de esta salvedad se podrán llevar a efecto las actuaciones siguientes:

3.1 USOS

Con carácter general se permite la renovación total del uso, siempre y cuando esté comprendido, dentro de los usos permitidos para el área de actuación, si bien cabe establecer las siguientes limitaciones:

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

- a) *En los edificios o instalaciones cuyo uso actual no esté comprendido dentro de los usos permitidos en su área, a los efectos de su renovación manteniendo el uso, se habrá de estar a lo dispuesto para edificios en situación de fuera de ordenación.*
- b) *En el Suelo No Urbanizable, dentro de los edificios incluidos en la salvedad, se permite su renovación siempre y cuando se mantenga el uso actual, previa justificación de su existencia. En las edificaciones existentes destinadas al uso de vivienda, no se considera necesaria la vinculación del uso citado a la explotación agropecuaria de la finca.*

3.2 OBRAS A REALIZAR

Se permite la ejecución de las siguientes:

- a) *Obras de renovación en vaciado integral, manteniendo los cerramientos exteriores, y elementos constructivos que lo constituyan, tales como balcones, porches, etc.*
- b) *Obras de renovación total de forjados, elementos estructurales interiores y cubierta.*
- c) *Obras de mantenimiento y conservación así como las propias del ornato e higiene.*

No se permitirá la ejecución de las siguientes:

- a) *Obras que conlleven aumento de volumen total edificado, medido de acuerdo con lo establecido en los artículos 1.20 y 2.10 de estas normas. En este sentido se mantendrá la inclinación original de los planos de cubierta, pudiendo en su caso abrir huecos para iluminación, que se deberán situar en el mismo plano de cubierta. Queda prohibida la ejecución de nuevos casetones de cubierta o buhardillones. Excepcionalmente se permitirán obras de supresión de barreras arquitectónicas, que se ajusten a la normativa vigente en la materia, previa justificación de no existir técnicamente otra alternativa que no suponga incremento de volumen total edificado.*
- b) *Obras de renovación en apertura de huecos en fachada, salvo las estrictamente necesarias en cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad, previa justificación de que no se altera la configuración arquitectónica original del inmueble y, en su caso, afecten a terceros.*

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

4.- A los efectos de este artículo no se considera cambio de uso los cambios de actividad dentro de un mismo tipo de uso particularizado en que se subdividen los usos pormenorizados e individualizados en el título III de estas normas.

5.- Las obras que se realicen de conformidad con el presente artículo no supondrán incremento del valor de expropiación, debiendo presentarse renuncia expresa sobre dicho incremento de valor, condición que habrá de ser inscrita en el registro de la propiedad, remitiendo al Ayuntamiento Certificación Registral de la misma.

2.42. Obras en edificios existentes.

1. De acuerdo con lo determinado en la Ley del Suelo, en su artículo 137, los edificios o instalaciones que, por aplicación del artículo 1.33 de estas normas, resultaren disconformes con el Plan General o Parcial, serán calificados como fuera de ordenación, y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

2. A estos efectos se consideraran obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros de resistencia, pilares, jácenas, forjados y elementos portantes o resistentes de cubierta.

3. Por pequeñas reparaciones se entenderá: Sustitución parcial de forjados por una sola vez, cuando no sobrepasen del 10 % de la superficie total edificada y de los elementos de cubierta, así mismo, por una sola vez, siempre que no exceda del 10% de la superficie de esta, evacuación de aguas, repaso de instalaciones, reparación de galerías, tabiques, sin cambio de distribución a excepción de las estrictamente necesarias a tenor de lo establecido en el párrafo siguiente, reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

4. A los efectos de este artículo no se considera cambio de uso los cambios de actividad dentro de un mismo tipo de uso particularizado en que se subdividen los usos pormenorizados e individualizados en el título III de estas normas.

5. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

6.- Las obras que se realicen de conformidad con el presente artículo no supondrán incremento del valor de expropiación, debiendo presentarse renuncia expresa sobre dicho incremento de valor, condición que habrá de ser inscrita en el registro de la propiedad, remitiendo al Ayuntamiento Certificación Registral de la misma.

Actualmente, con motivo de la próxima e inminente aprobación de la nueva Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, el régimen legal de fuera de ordenación se verá alterado sustancialmente.

En el nuevo marco legal aplicable "Los edificios, instalaciones y usos del suelo existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo por estar ubicados en espacios destinados por el Planeamiento General a viarios, espacios libres o dotaciones, serán calificados como fuera de ordenación. Quedarán en todo caso fuera de ordenación los edificios y construcciones cuya expropiación o demolición estuviera expresamente prevista en el Plan."

En consecuencia, todos aquellos edificios preexistentes que resulten disconformes con el planeamiento pero no estén ubicados en espacios destinados por el Planeamiento General

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

a viarios, espacios libres o dotaciones, o no esté expresamente prevista su expropiación en el propio Plan, no quedarán ya englobados en el régimen del fuera de ordenación sino en el novedoso de “Preexistencias”.

Artículo 116. - Preexistencias.

1. El Planeamiento General determinará el régimen de obras y usos autorizables en los edificios, instalaciones y usos del suelo existentes con anterioridad a su aprobación definitiva distintos de los previstos en el artículo 115.1 que resultaren disconformes con el mismo por no ajustarse a alguna de sus determinaciones. Si no se recogiera ninguna previsión al respecto, se seguirá el régimen general de obras permitidas en el planeamiento.

2. En todo caso podrán autorizarse en el interior de las edificaciones obras que no supongan alteración de alturas, ocupación o afecten a los usos autorizados por el Plan, así como las que resulten necesarias para garantizar la mejora de su accesibilidad y las previstas en el artículo 65.1 de esta Ley

En este sentido, el nuevo régimen relativo a las preexistencias da libertad total a las diferentes Corporaciones para ejercer su potestad de ordenación urbanística. Así, en el primer apartado del artículo, establece que si el planeamiento general no recogiera ninguna previsión al respecto, se seguirá para estos edificios el régimen general de obras permitidas en el planeamiento.

Además, el borrador de la nueva Ley también recoge, “*En todo caso podrán autorizarse en el interior de las edificaciones obras que no supongan alteración de alturas, ocupación o afecten a los usos autorizados por el Plan, así como las que resulten necesarias para garantizar la mejora de su accesibilidad y las previstas en el artículo 65.1 de esta Ley.*”

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

En consecuencia, estimamos que el Ayuntamiento no debe mantener un régimen o previsión de actuación derivado de un marco legal anterior, más estricto y restrictivo, y que, tras la entrada en vigor de un nuevo marco legal, menos estricto y más ventajoso para la ciudadanía, se debiera de adaptar el vigente PGOU a la nueva realidad jurídica.

Es decir, que motivado por interés general, en el ejercicio de la potestad de ordenación urbanística atribuida a la Corporación, se modifiquen de nuevo tanto el Art.1.33 como el Art.2.42 del vigente PGOU.

Esta voluntad del ayuntamiento no es novedosa y no supone un cambio de criterio sino más bien todo lo contrario, puesto que el objeto de la misma es aplicar a los ciudadanos, en cada momento, la normativa legal menos estricta posible, tal y como se hizo en 1999 con el acuerdo interpretativo del Pleno y, en 2000 con la posterior modificación puntual de ambos artículos.

A la vista de lo anteriormente expuesto, la normativa legal menos estricta posible sería regular única y exclusivamente las edificaciones fuera de ordenación, siguiendo para las preexistencias el régimen general de obras permitidas en el planeamiento.

En este sentido, estando actualmente en periodo de información pública una propuesta de modificación puntual de las Ordenanzas para adaptarse al marco legal vigente, se propone la siguiente redacción para ambos artículos, al objeto de adaptarse a la nueva Ley y siempre y cuando se apruebe ésta antes de la Aprobación Provisional de la MP del PGOU:

11

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

1.33. Edificios o instalaciones fuera de ordenación.

1.- Se consideran como tales, a tenor de lo establecido en la legislación urbanística vigente, los edificios, instalaciones y usos del suelo existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo por estar ubicados en espacios destinados por el Planeamiento General a viarios, espacios libres o dotaciones. Quedarán en todo caso fuera de ordenación los edificios y construcciones cuya expropiación o demolición estuviera expresamente prevista en el Plan.

2.- Se encontrarán sujetos a los efectos de las actuaciones que se permiten sobre los mismos al régimen establecido en la norma 2.42 del presente Plan General.

2.42. Obras en edificios fuera de ordenación.

1. De acuerdo con lo determinado en la Ley del Suelo, en su artículo 137, los edificios o instalaciones que, por aplicación del artículo 1.33 de estas normas, resultaren disconformes con el Plan General o Parcial, serán calificados como fuera de ordenación, y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

2. A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros de resistencia, pilares, jácenas, forjados y elementos portantes o resistentes de cubierta.

3. Por pequeñas reparaciones se entenderá: Sustitución parcial de forjados por una sola vez, cuando no sobrepasen del 10 % de la superficie total edificada y de los elementos de cubierta, así mismo, por una sola vez, siempre que no exceda del 10% de la superficie de esta, evacuación de aguas, repaso de instalaciones, reparación de galerías, tabiques, sin cambio de distribución a excepción de las estrictamente necesarias a tenor de lo establecido en el

12

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

párrafo siguiente, reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento.

4. A los efectos de este artículo no se considera cambio de uso los cambios de actividad dentro de un mismo tipo de uso particularizado en que se subdividen los usos pormenorizados e individualizados en el título III de estas normas.

5. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

6.- Las obras que se realicen de conformidad con el presente artículo no supondrán incremento del valor de expropiación, debiendo presentarse renuncia expresa sobre dicho incremento de valor, condición que habrá de ser inscrita en el registro de la propiedad, remitiendo al Ayuntamiento Certificación Registral de la misma.

Por lo expuesto, suplicamos que, teniendo por presentado este escrito en forma y plazo, se sirva admitir el mismo a trámite y conceder lo solicitado.

Firmado por 20201036K
PEDRO DIEGO (R:
V39889332) el día
24/03/2022 con un
certificado emitido por
AC Representación

REVUELTA
PLAZA JUAN
JOSE - DNI
72019802V

Firmado digitalmente
por REVUELTA PLAZA
JUAN JOSE - DNI
72019802V
Fecha: 2022.03.24
14:11:12 +01'00'

Pedro Diego Hoyo
Portavoz Grupo Regionalista
Ayuntamiento de Laredo

Juan José Revuelta Plaza
Portavoz Grupo Socialista
Ayuntamiento de Laredo

En Laredo, a 24 de Marzo de 2022

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

AL AYUNTAMIENTO DE LAREDO

***Expediente 2020/1123.
Modificación puntual nº 1/2020.***

J. [REDACTED], mayor de edad, con DNI número [REDACTED], actuando en nombre y representación de **RETA JD CANTABRIA, S.L.**, como Administrador de la misma, con domicilio a efectos de notificaciones en Colindres CP 39750, calle La Mar nº 45-A y NIF B-39829452, ante este Ayuntamiento comparezco y como mejor proceda en Derecho, **DIGO:**

Que se ha procedido por el Ayuntamiento de Laredo a la publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 25/01/2022 (Número 16) del anuncio de información pública de la aprobación inicial de la Modificación Puntual número 1/2020 de las Normas Urbanística del PGOU de Laredo y dentro del plazo de información pública otorgado al efecto procedo a presentar las siguientes,

ALEGACIONES:

Primera. – Legitimación:

Se formula la presente alegación por esta parte, en uso del derecho de participación ciudadana en los trámites de información pública que reconoce expresamente el artículo 8.b) de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y el artículo 5 e) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana; así mismo se presenta también en la condición de interesada prevista en el artículo 4.1.b) y c) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas como propietaria de suelos afectos por los cambios de ordenanza objeto de la Modificación Puntual (como después se detallará) y en uso del principio de iniciativa y participación privada en la formulación del planeamiento que reconoce expresamente el artículo 7.1. de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

Segunda. – Justificación de la condición de interesado:

La mercantil que represento es propietaria de una serie de solares y parcelas edificadas en la calle Doctor Wenceslao López Albo de Laredo sobre las cuales, en algunas ejerce actividades comerciales y en el resto tiene en proyecto de ejercer actividades comerciales. Solares y parcelas que catastralmente se corresponden de manera aproximada con las siguientes referencias catastrales:

- 4354707VP6045S0001HA.
- 4354719VP6045S0001TA.
- 4354718VP6045S0001LA.
- 4354720VP6045S0001PA.
- 4354720VP6045S0001OP.

En relación con las parcelas y edificaciones anteriormente reseñadas, se ha de hacer especial referencia a la edificación de naturaleza industrial existente en la parcela catastral 4354707VP6045S0001HA que fue edificada en el año 1985 y a la edificación de naturaleza industrial existente en la parcela catastral 4354718VP6045S0001LA que fue edificada en el año 1984, ambas edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor del actual PGOU de Laredo, tal y como puede observarse en las consultas catastrales que se adjuntan como documentos número UNO y DOS de este escrito.

Tercera. – Cronología del planeamiento y ordenación territorial en la zona:

A.- El vigente PGOU de Laredo en su plano nº 1 de -Clasificación del Suelo-, procedía sobre una escala general del municipio a sombrear de manera genérica en ambas colindancias de la actual calle Doctor Wenceslao López Albo (antigua N-632) una franja de suelo a cada lado del vial clasificada como Suelo Urbano, estableciendo el PGOU en su plano nº 3 de -Usos Globales del Suelo, Calificación por Zonas-, sobre las mismas franjas de suelo una calificación de dichos ámbitos como Áreas Industriales.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

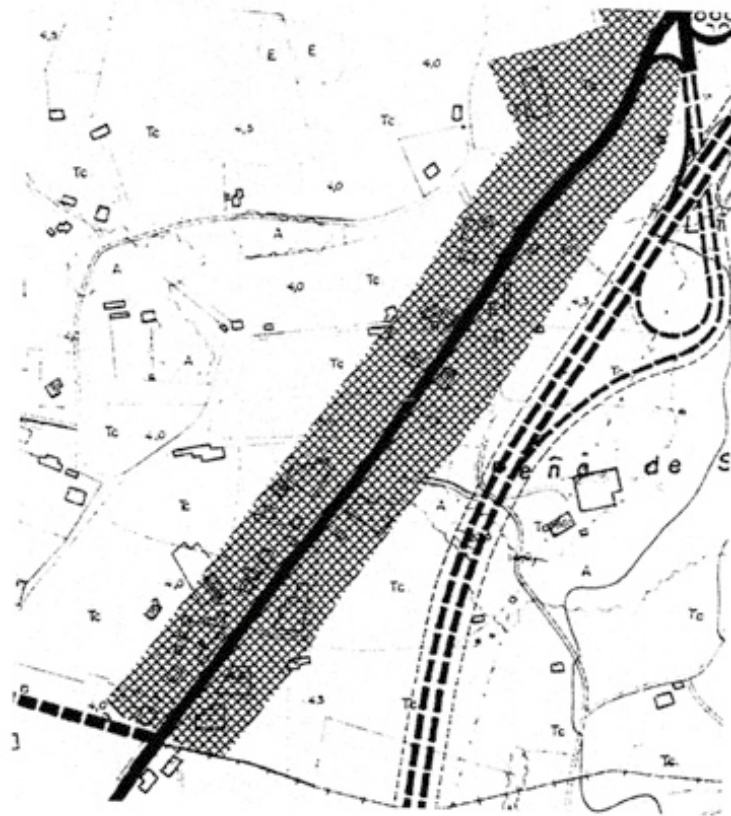
A parte de dicha clasificación/calificación genérica en el marco de los planos a escala de todo el municipio antes referidos, no existe en el planeamiento urbanístico aprobado, planos de detalle de ordenación, usos o de cualquier otro tipo (escala 1/2000) sobre dicha parte del municipio de Laredo.

Las mencionadas franjas de terreno destinado a Áreas Industriales tienen su fundamento en la corrección número 3 del acuerdo de aprobación definitiva del PGOU en el que se establece para dicha zona que *"... deberán clasificarse como suelo urbano industrial las zonas de las industrias existentes y una franja de 50 metros de fondo a partir de la carretera"*, sin incluir en dicha corrección del PGOU un plano de detalle de dicha zona que permita una delimitación real del suelo urbano industrial.

A este respecto se aporta como documento número TRES de este escrito una ortofoto del Servicio de Cartografía del Gobierno de Cantabria sobre la zona de Área Industrial de la calle Doctor Wenceslao López Albo (antigua N-632) de la fecha en que se aprobó el PGOU de Laredo, en la que se pueden observar varias edificaciones industriales en las parcelas catastrales anteriormente reseñadas, más concretamente la existente sobre la parcela catastral 4354707VP6045S0001HA que mantiene su edificación en la actualidad, la parcela catastral 4354719VP6045S0001TA en la que existía una edificación industrial no existente en la actualidad, la parcela catastral 4354718VP6045S0001LA que mantiene una de sus edificación en la actualidad y las parcelas catastrales 4354720VP6045S0001PA y 4354720VP6045S0001OP en las que existían construidas un grupo de edificaciones industriales no existentes en la actualidad; construcciones y parcelas todas ellas a las que se refiere la corrección 3 del acuerdo de aprobación del PGOU cuando señala *"..deberán clasificarse como suelo urbano industrial las zonas de las industrias existentes..."*.

Se reproduce seguidamente una parte del Plano 3 -Usos Globales del Suelo, Calificación por Zonas- genérico del PGOU sobre la zona objeto de calificación como Áreas Industriales, donde se observa a simple vista su carácter genérico y la falta de detalle de su grafismo y su no adaptación al mandato de clasificación de suelo establecido en la corrección 3 del acuerdo de aprobación del PGOU.

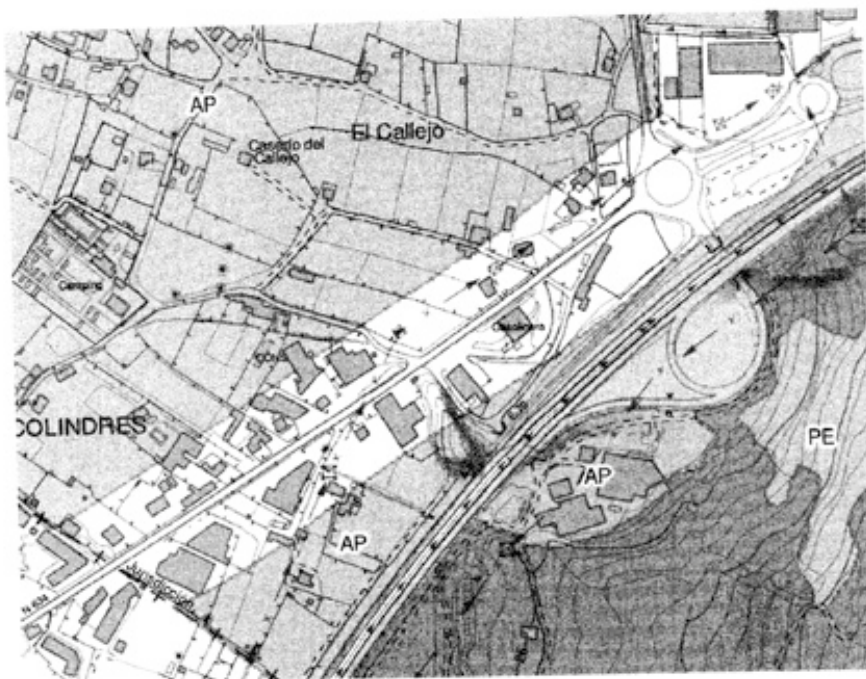
VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



B.- El Parlamento de Cantabria en el año 2004 aprobó como figura de ordenación territorial la Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral, zonificando los suelos existentes al Norte y Sur del Suelo Urbano Industrial anteriormente referido en la categoría de Área Periurbana, esto es suelo sometidos a procesos de transformación por implantación de nuevos usos que han modificado su estructura territorial.

Se reproduce seguidamente una parte de la Hoja 11 del POL correspondiente a la zona objeto de clasificación como Áreas Industriales.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



C.- El PGOU de Laredo en su Modificación Puntual aprobada definitivamente el 29/09/2009 abordó la situación de falta de definición y detalle en la delimitación del Área de Industria objeto de esta alegación de manera parcial, exclusivamente en cuanto a la fijación de las secciones tipo de los viales principales y de acometida y sus retranqueos a edificaciones, pero sin unir a dicha modificación puntual un plano de detalle de clasificación y calificación de suelo en dicha zona dimanante del fin de vial previsto, quedando nuevamente indefinida la clasificación/calificación del suelo en dicha zona.

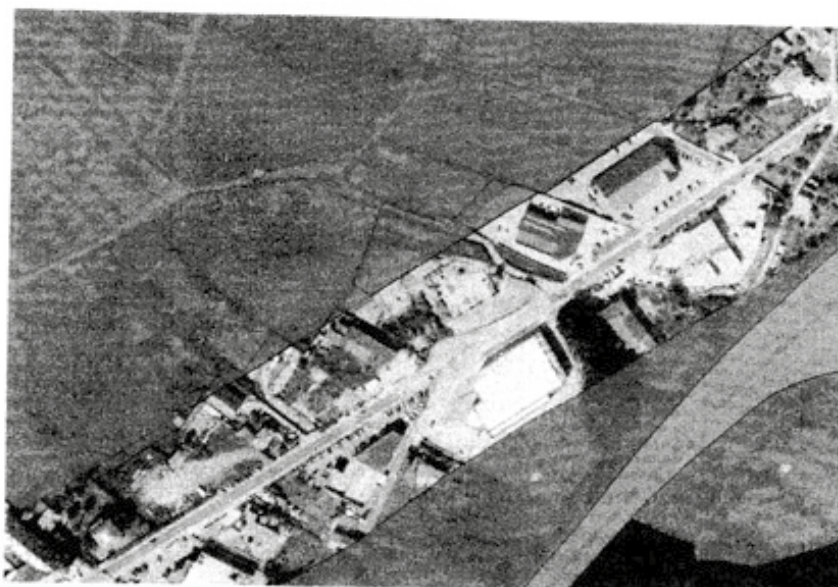
Es de reseñar a este respecto que la Sección Tipo A de la calle Doctor Wenceslao López Albo, incluye en sus previsiones además del ancho de calzada y su acera, un arcén de 3 metros de anchura para habilitación de un carril bici o vial de servicio, lo que incide en la necesaria definición gráfica del fin de carretera previsto, para poder establecer sobre dicha previsión la franja de terreno urbano industrial previsto en la corrección 3 de la aprobación del PGOU.

D.- El Gobierno de Cantabria por acuerdo de su Consejo de Gobierno de fecha 18/02/2021 aprobó la Declaración de Interés Regional

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

del Plan Singular de Interés Regional del Parque Industrial y Empresarial de Laredo, cuya delimitación en la colindancia con la franja Norte del Área Industrial excluye de su ámbito diversos suelos en aras a respetar las edificaciones y delimitación catastral de las propiedades existentes, las cuales se mantienen dentro de la zonificación de Área Periurbana del POL.

Se reproduce seguidamente la aplicación Mapas Cantabria del Gobierno de Cantabria en la zona objeto de clasificación como Áreas Industriales, superponiendo la capa de ordenación territorial, en la que se observa claramente que la zonificación del POL, si recoge las parcelas donde existían industrias a la fecha de aprobación del PGOU.



Cuarta. – Modificación Puntual número 1/2020.

A.- En cuanto a la conveniencia y objeto de la Modificación Puntual:

La modificación puntual objeto de esta alegación en su memoria justifica su necesidad y conveniencia general, entre otras razones, en los cambios legislativos sufridos desde la aprobación del PGOU y en el intento fallido de revisión de un nuevo PGOU anulado judicialmente, procediendo

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

a una revisión de sus Ordenanzas y más concretamente en lo que se refiere al objeto de esta alegación a la revisión de la Ordenanza aplicable a los Usos de Industria (Punto 5.7 de la MP) que justifica en la necesidad de adaptar las disposiciones del PGOU a la normativa vigente.

En la línea de la mencionada justificación, entiende esta parte que el objeto de la presente modificación puntual tiene que incluir la necesaria y detallada concreción de los suelos afectos por la clasificación/calificación de Suelo Urbano-Área Industrial en la zona ya reseñada, para ser consecuente con las figuras legislativas de la ordenación territorial anteriormente reseñadas y con sus figuras de ejecución (PSIR), pues las mismas tienen un carácter prevalente sobre el planeamiento urbanístico municipal y obliga a que sean recogidas en su primera modificación o revisión del planeamiento municipal conforme establece el artículo 29.6 de la Ley de Cantabria 2/2001.

Además, la falta de una concreción planimétrica en los planos del vigente PGOU de lo establecido en la corrección número 3 de la aprobación de dicho planeamiento, entiende esta parte que es una de las determinaciones mínimas que ha de contener el Plan General conforme establece el artículo 44.1.b) de la Ley de Cantabria 2/2001 y que por lo tanto es exigible como herramienta de determinación precisa de la aplicabilidad de la Ordenanza cuya modificación se pretende por la presente modificación puntual. Así mismo, dicha concreción planimétrica del Suelo Urbano-Área Industrial al ser un acto dimanante de lo ya acordado en la aprobación del PGOU, no supone un cambio de clasificación o calificación singular de un suelo, ni afecta a espacios libres o zonas verdes de uso público, por lo que no estamos ante un supuesto reclasificadorio, ni conlleva la misma ningún incremento de la edificabilidad del PGOU.

B.- En cuanto a la Ordenanza del Área de Industria:

La modificación puntual establece una serie de modificaciones de la Ordenanza del Área de Industria que esta parte comparte parcialmente, considerando sin embargo que hay ciertas partes de las Condiciones Particulares del Área de Industria (Punto 5.7) que han de adaptarse para ser acordes con los incrementos de usos y la tipología de naves nido que se pretenden incluir con la modificación puntual, más concretamente nos referimos a las siguientes cuestiones:

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

1º.- En relación al punto -5.7.1. Definición-, se enlaza con lo anteriormente expuesto en cuanto a la necesidad de unir a la modificación puntual un plano de detalle de concreción planimétrica del Área Industrial objeto de esta alegación, en cumplimiento de los establecido en la corrección número 3 de la aprobación de dicho planeamiento y la ordenación territorial aprobada.

2º.- En relación al punto -5.7.2. Usos permitidos-, se muestra plena conformidad con el texto propuesto en la modificación puntual.

3º.- En relación al punto -5.7.4. Carácter de la edificación-, se muestra plena conformidad con el texto propuesto en la modificación puntual.

4º.- En relación al punto -5.7.5. Ocupación máxima del suelo-, se pone de manifiesto por esta parte que los porcentuales de ocupación máxima previstos en la modificación puntual, *-en un estudio comparativo con los parámetros de ocupación en industria de los municipios de la zona y los grandes núcleos de población de Cantabria (Colindres: ocupación libre, salvo retranqueos. Santoña: ocupación libre, salvo retranqueos. Liendo: 2/3 -66,6%-. Bárcena de Cicero: -70%-. Escalante: -55%- de la parcela bruta. Santander: 100% en categoría 1, 60% en categoría 2 y 40% en categoría 3 (siendo esta última la minoritaria). Torrelavega: del 60% al 100% según tipología. Castro Urdiales: 65% u 85% según categoría de suelo industrial)-* son muy bajos y conllevan un carácter poco competitivo, tanto para las implantaciones ya existentes a las que se priva de cualquier posibilidad de ampliación, como para nuevas implantaciones en el municipio.

Además de lo anterior, la ocupación máxima prevista se formula sobre parcelas netas, definición que no hemos encontrado en las normas urbanísticas municipales pero que entendemos que se refiere a la parcela restante una vez descontado el suelo previsto para las cesiones municipales correspondientes, cuestión que penaliza aún más el parámetro de ocupación, que entendemos que en cualquier caso ha de ser sobre la parcela bruta.

Respecto de la "industria nido" la ocupación prevista es claramente incompatible con esa tipología constructiva prevista para máximos aprovechamientos de parcela, además no podemos obviar que conforme

a lo establecido en el punto 5.7.4. dicho tipo de industria conlleva la necesaria resolución conjunta sobre la propia parcela de accesos a las industrias y sus zonas de descarga, lo que supone un amplio volumen de ocupación de suelos para la previsión de dicha vialidad interna que ya de por sí supone una penalización de las posibilidades de ocupación de la propia parcela.

5º.- En relación al punto -5.7.6. Parcela edificable y parcela mínima-, se pone de manifiesto por esta parte que en el suelo urbano industrial la superficie de parcela mínima establecida no puede vincularse con el concepto de parcela edificable definido en el artículo 1.9 de las Normas Urbanísticas, pues este último se corresponde con la parte de la parcela comprendida en las alineaciones oficiales, lo que conlleva que la exigencia de parcela mínima bruta real sea muy superior a la establecida en las normas, entendiéndose que la exigencia de parcela mínima ha de vincularse de manera expresa con la parcela bruta.

6º.- En relación al punto -5.7.8. Alineaciones interiores de la edificación-, se pone de manifiesto por esta parte que si bien entendemos correcta una separación de 5 metros al frente de parcela con vial público, para un suelo urbano industrial un retranqueo de 3 metros al resto de los linderos se considera suficiente, sin perjuicio de poder establecer en atención a la tipología constructiva prevista una posibilidad de adosamiento con la autorización expresa del colindante.

7º.- En relación al punto -5.7.9. Altura máxima-, se establece una planta de altura máxima de 7,50 m, que se permite superar en el suelo urbanizable, cuando en la Revisión del Plan General anulada judicialmente se permitían dos plantas de altura en vez de una. Al margen de los motivos de anulación, que nada tienen que ver con la ordenanza de suelo industrial, fue el Ayuntamiento de Laredo en un acto Plenario ratificado por el Gobierno de Cantabria quien decidió la conveniencia de que en el suelo productivo se pudieran construir dos plantas de altura.

Es decir, se ejerció la potestad discrecional de la administración – *ius variandi*- para elegir la mejor solución entre diversas alternativas razonables, que esta parte considera más ajustada a las necesidades sociales que deben atenderse con el planeamiento, siendo morfológicamente coherente con el mayor abanico de usos que ahora quiere dar la corporación a dicha área en base a la modificación puntual

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

(hotelero, oficinas, espectáculos y salas de reunión que incluye la hostelería), pues es muy dudoso que puedan ubicarse hoteles (por ejemplo alojamiento para camioneros, que es el uso que ejemplifica el Ayuntamiento en el texto de la modificación que debería existir en los suelos industriales) o de oficinas, en una sola planta de altura, pues son usos que realmente no necesitan ni encajan bien en planta baja, sino más bien en plantas altas.

Por otro lado, hay establecimientos comerciales ya implantados con dos plantas como es el caso de esta parte en las instalaciones de Prima Prix (Antiguamente Suministros Revuelta), que se quedarían en situación de fuera de ordenación. Se reproduce seguidamente una fotografía de dicha instalación comercial abierta al público.



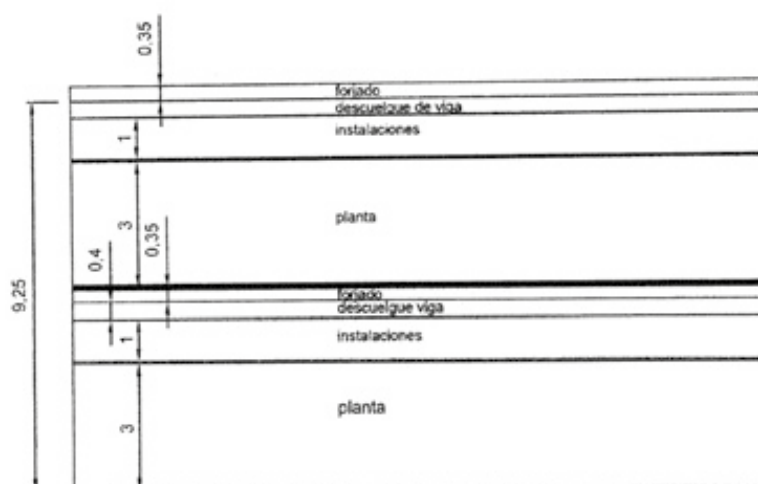
Esta limitación tan restrictiva, también afectaría gravemente a posibilidad de nuevas implantaciones que quisieran instalarse en el área o a las ampliaciones o reformas de las edificaciones ya existentes.

En relación con la altura de cornisa, hay que tener en cuenta que las alturas libres de los usos productivos son por lo general más amplias que

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

las de los usos residenciales. Los relativos a actividades industriales clásicas (fábricas y naves) por las propias necesidades de la actividad productiva (maquinaria, necesidad de acceso con grúas, etc.), y las de los usos compatibles por sus propias instalaciones, por ejemplos los comercios tienen más de 1 metros de descuelgue de instalaciones, los hoteles y oficinas suelen ir con falso techo y un descuelgue también de 1 metro de instalaciones (principalmente el descuelgue de la climatización), lo que lleva a racionalizar la altura en caso de que finalmente se permita más de una planta de altura en la ordenanza.

Para dos plantas, la altura a cornisa que se considera técnicamente como adecuada sería la resultante del esquema siguiente, de 9,25 m:



8º.- En relación a los puntos -1.21. Espacio abierto privado y 1.22. Espacio libre privado-, entiende esta parte que tienen sentido en la aplicación a usos residenciales, pero no en Áreas Industriales, pues su aplicación a este tipo de áreas conlleva en la práctica que un 36% de la parcela quede como espacio libre.

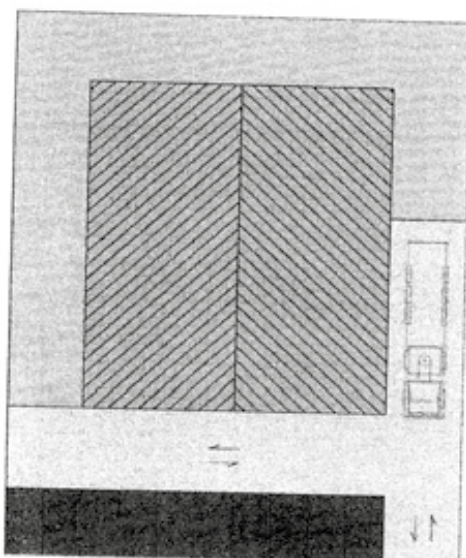
Además, es una norma que se ha aplicado de una forma un tanto cambiante, ya que la mayor parte de los proyectos de la recta Camino Real – Wenceslao López Albo que están ya construidos se licenciaron sin aplicar dicho artículo (Tanatorio, ITV, Aldi, Lidl, etc.), si bien a partir del periodo

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

de vigencia del PGOU de 2015 donde se empezó a aplicar se ha mantenido ya que también estaba en el texto del PGOU vigente.

Se pone un ejemplo de lo que supone su aplicación al suelo industrial: se toma una parcela de 1.200 m² con una ocupación del 40% y retranqueos de 5 m según ordenanza, de uso industrial.

En la siguiente imagen se hace un esquema de la distribución que en base a esos parámetros procurando que haya zonas verdes y sin atender a los artículos 1.21 y 1.22:



El esquema anterior es sencillo: una nave con la ocupación máxima adosada a retranqueos (en morado), una zona de carga y descarga y unas plazas de aparcamiento exigidas por la normativa, dejando todos los espacios restantes como zona verde (si bien a veces las actividades productivas requieren el uso de espacios exteriores para el desarrollo de la propia actividad).

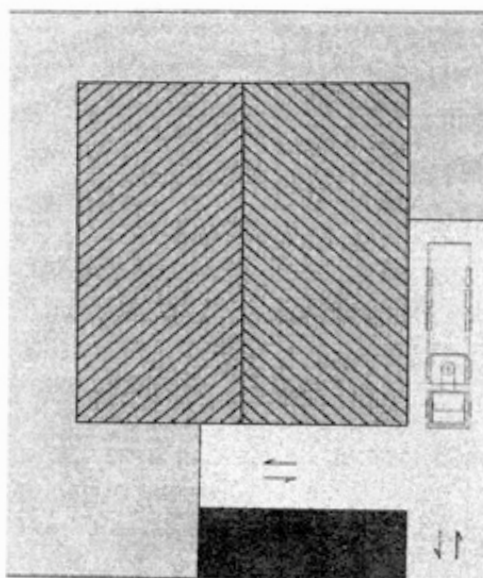
Este esquema, que parece a todas luces razonable, incumpliría los artículos 1.21 y 1.22, puesto que:

- La zona no edificable, puesto que la ocupación máxima es el 40% de la parcela, es el 60% restante. En este ejemplo $1.200 \times 0,6 = 720 \text{ m}^2$

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

- Solo se puede destinar a vías de circulación y aparcamiento un máximo del 40% de la zona no edificable, es decir 288 m², cuando en el dibujo hay 401 m²
- El 60% restante de la zona no edificable debe destinarse a plantaciones, parques infantiles, piscinas y deportes, es decir 432 m², cuando en el dibujo hay 318 m².

Por tanto, si se tienen que cumplir los artículos 1.21 y 1.22, sin reducir edificación, habría que llegar a una solución como la siguiente, quitando viales y aparcamiento e incrementando zonas verdes):



Pues bien, se considera que las restricciones de los artículos 1.21 y 1.22 no son concordantes con la realidad del suelo industrial puesto que:

- En el suelo industrial hay que potenciar y no restringir la facilidad para disponer de vías rodadas interiores dada la importante cantidad de movimientos de vehículos que en general necesitan mover (descarga, almacenaje, repartidores, usuarios, empleados). El hecho por ejemplo de no hacer viales perimetrales a las naves puede de por sí inviabilizar el proyecto (naves logísticas, talleres, etc.)

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

- En suelo industrial hay que potenciar la existencia de aparcamiento, tanto de carga y descarga como de usuarios y empleados. Si no se deja aparcar en la parcela los clientes o se van a ir a otro establecimiento más cómodo, o van a aparcar en las aceras (puesto que en esta calle no hay aparcamientos en vía pública). Además, no es alternativa la realización de sótanos tanto por su escasa utilidad cuando de actividades productivas se trata como por el importante sobrecoste que suponer y que puede lastrar ya de por sí cualquier implantación de una actividad.
- En suelo industrial no hacen falta plantaciones, parques infantiles, piscinas y deportes, más allá que las propias de la integración ambiental, las cuales se suelen traducir en un perímetro ajardinado.

Más bien se considera que cuando redactó el Plan General está ordenanza se estaba pensando para usos residenciales, donde al tratarse de edificios con una menor ocupación en planta y garajes habitualmente en sótano pueden destinar su superficie de parcela a jardines, parques infantiles, piscinas y deportes.

Señalar, además, que hay otros usos, por ejemplo, los dotacionales, donde dichos artículos tampoco pueden tener buen encaje. Por ejemplo, un pabellón polideportivo necesita aparcamiento en superficie, o un colegio necesita patios de recreo y pistas descubiertas, de hecho, el Ayuntamiento de Laredo históricamente en las licencias concedidas para instalaciones comerciales o de otro tipo en dicha zona nunca ha requerido a las mismas el cumplimiento de los artículos anteriormente mencionados, siendo este por lo tanto un criterio municipal consolidado que consideramos que por un mero principio de seguridad jurídica debe de reflejarse expresamente en las Normas Urbanísticas, pues su no contemplación puede dar lugar a que se plantee su aplicación, lo que conllevaría la obligada revisión por parte del Ayuntamiento de Laredo de la legalidad de las licencias ya otorgadas (sin que se aplicasen) y su anulación, con los inherentes perjuicios de responsabilidad patrimonial en que caería el Ayuntamiento de Laredo sin perjuicio de la posterior derivación de dicha responsabilidad en sus responsables.

En atención a lo anterior, se solicita por esta parte se tengan por presentadas las presentes **ALEGACIONES** y tras los tramites e informes oportunos, se proceda por el Ayuntamiento de Laredo en el documento

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

de Modificación Puntual número 1/2020 a la modificación y/o inclusión de las siguientes cuestiones:

1ª.- Se incluya como parte de la Modificación Puntual unos planos de detalle de clasificación y calificación del suelo respecto del Área Industrial existente a los márgenes de la calle Doctor Wenceslao López Albo, en los que, sobre el final de las alineaciones oficiales de la sección del vial previsto en dicha calle, en concordancia con la ordenación territorial aprobada y conforme a lo señalado en la corrección 3ª de la aprobación definitiva del PGOU, se concrete el suelo urbano industrial, que esta parte entiende se encuentra colindante con la delimitación de la Declaración de Interés Regional del Plan Singular de Interés Regional del Parque Industrial y Empresarial de Laredo aprobada por el Consejo de Gobierno de Cantabria,

2ª.- Se modifique la redacción del artículo -5.7.5. Ocupación máxima del suelo- de la Modificación Puntual, proponiendo el siguiente texto:

5.7.5. Ocupación máxima de suelo.

La ocupación de suelo podrá ser hasta un 60% de la superficie de la parcela bruta, salvo en aquellas parcelas que se destinen a "Industria nido", en que la ocupación de suelo podrá ser de un 80% de la superficie de la parcela bruta.

3ª.- Se modifique la redacción del artículo -5.7.6. Parcela edificable y parcela mínima- de la Modificación Puntual, proponiendo el siguiente texto:

5.7.6. Parcela mínima.

La parcela mínima deberá tener una superficie mínima bruta de 1.000 m², salvo en aquellas parcelas que se destinen a "Industrias nido", en la que la parcela mínima bruta será de 250 m².

La parcela deberá contar con todos los servicios de agua, alcantarillado y energía, así como la vía de servicio pavimentada, con acera embordillada. En caso de faltar algún servicio o la pavimentación, las obras serán por cuenta del promotor de la edificación.

4ª.- Se modifique la redacción del artículo -5.7.8. Alineaciones interiores de la edificación- del PGOU, proponiendo el siguiente texto:

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

5.7.8. Alineaciones interiores de la edificación.

La edificación deberá en suelo urbano retranquearse un mínimo de 5 metros en sus frentes de parcela con vial público y un mínimo de 3 metros en el resto sus frentes con otras parcelas. En los frentes con otras parcelas puede existir la posibilidad de adosamiento con el expreso y recíproco consentimiento de ambos colindantes. En suelo urbanizable será el determinado por el Plan parcial.

5ª.- Se modifique la redacción del artículo -5.7.9. Altura máxima-, del PGOU, proponiendo el siguiente texto:

5.7.9. Altura máxima.

La altura máxima permitida es de 9,25 metros, con dos plantas en suelo urbano. En suelo urbanizable en usos especiales para bodegas y otros asimilables, así como para silos de almacenaje, y otros que se justifiquen debidamente, se permitirá sobrepasar esta altura en agrupaciones de volumen que no superen el máximo permitido en el apartado siguiente.

6ª.- Se modifique la redacción de los artículos -1.21. Espacio abierto privado y 1.22. Espacio libre privado-, del PGOU, proponiendo los siguientes textos:

1.21. Espacio abierto privado.

Es la parte no edificable de la parcela. Esta podrá destinarse, en una proporción no superior al 40%, a vías y aparcamiento de superficie, conceptuándose el 60% restante como espacio libre. Este artículo no será aplicable a las Áreas Industriales.

1.22. Espacio abierto privado.

Es la zona de terrenos de espacio abierto privado que con un mínimo de un 60% de su superficie no podrá destinarse más que a plantaciones, parques infantiles, piscinas y deportes, sin construcción alguna de superficie. Este artículo no será aplicable a las Áreas Industriales.

En Laredo a 28 de marzo de 2022.



VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

 E- 498- 2022 02 14	Alegaciones de [REDACTED] a la "modificación puntual del PGOU DE LAREDO"
---	--

ILUSTRÍSIMA SRA. ALCALDESA

J. [REDACTED], mayor de edad, 77 años, con domicilio en [REDACTED]
[REDACTED] y email:
[REDACTED] con el debido respeto,

EXPONE Y ALEGA:

ANTECEDENTES

1. El 25 de noviembre de 2021 se aprobó en el transcurso del Pleno Municipal, la modificación puntual del PGOU de Laredo.

2. En fecha 25 de enero de 2022 se publicó en el BOC núm. 16, pág. 1387, la información pública de la aprobación inicial de la modificación puntual número 1/2020 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana para adaptarlas a la realidad jurídica vigente y para reajustar varios equipamientos municipales. Expediente 2020/1123. (Doc.1).



Aprobada inicialmente la Modificación Puntual número 1/2020, de las Normas Urbanísticas del PGOU de Laredo, para adaptar las normas urbanísticas a la realidad jurídica vigente y para reajustar varios equipamientos municipales que incluye Informe Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Laredo 1/2020 para adaptar las normas urbanísticas a la realidad jurídica vigente y para reajustar varios equipamientos municipales de este municipio, por Acuerdo de Pleno de fecha **25 de noviembre de 2021**, y acordada la exposición pública de ambos documentos, de conformidad con los artículos 68 y 83 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, se someten a información pública por el plazo de 45 días a contar desde el día siguiente al de publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria.

3. Durante dicho plazo la documentación puede ser examinada por cualquier

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

interesado a los efectos de que se formulen las sugerencias, observaciones y alegaciones que se estimen pertinentes. La documentación estará a disposición de los interesados en el portal de transparencia de este Ayuntamiento, por lo que procedemos a realizar las alegaciones pertinentes

ALEGACIONES.

"MP PGOU NUM1-2020: PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE LAREDO PARA ADAPTAR LAS NORMAS URBANÍSTICAS A LA REALIDAD JURÍDICA VIGENTE Y PARA REAJUSTAR VARIOS EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES.-"

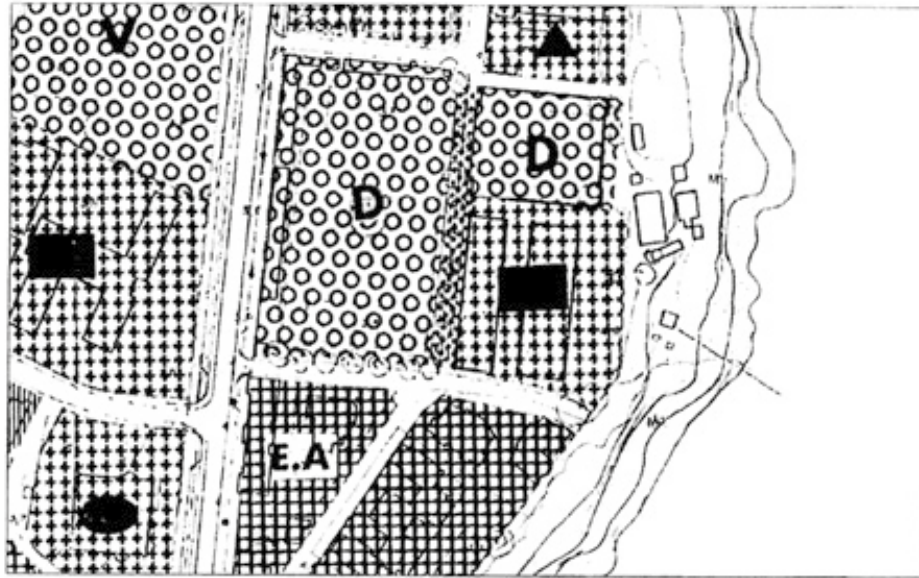
Partiendo del objetivo de regularizar en el PGOU vigente (1987) la situación de dos instalaciones deportivas cerradas como son el "Campo de Fútbol" y el "Polideportivo Emilio Amavisca", dada su condición de "instalaciones deportivas cerradas" se establece que deben tener la calificación urbanística acorde con lo establecido en los artículos 39 y 40 de la Ley del Suelo de Cantabria (LOTRUSCA), por lo que para dado que en el actual PGOU vigente son aplicables los artículos 32 y 37 de la LOTRUSCA, para que sean aplicables el 39 y 40 hay que se propone REGULARIZARLAS

Por lo que en el documento de la modificación del PGOU de Laredo se propone que estas dos instalaciones deportivas cerradas calificadas en los planos como "Áreas de Espacio Libre de Uso Público y Espacios Deportivos y señalados en planos como "Zonas Deportivas Públicas" pasen a estar reguladas en sus parámetros urbanísticos como **"Área de Equipo Urbano y portuario en la categoría de Equipo Urbano Deportivo"**.

Por esta razón, en dicho documento se nos dice que el campo de fútbol carece de alineaciones, como lo podemos comprobar en el siguiente mapa:

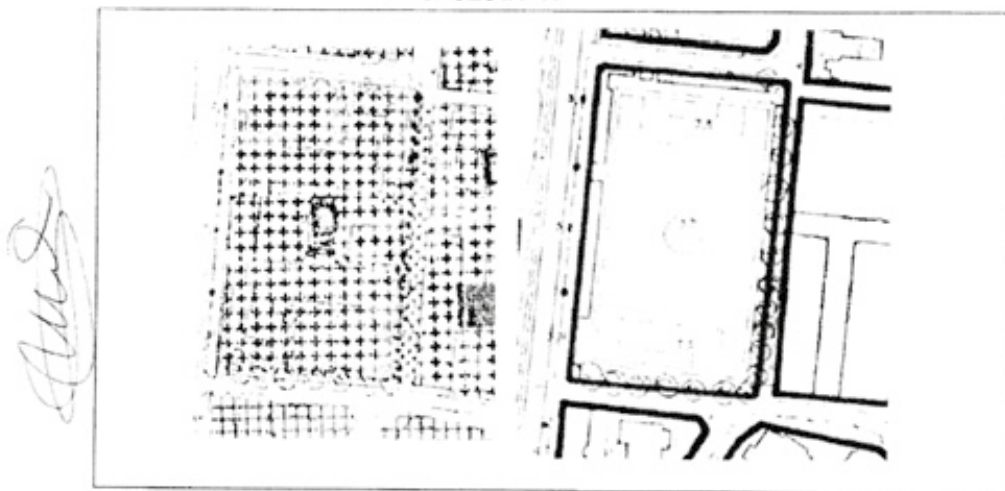


VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



Razón por la que en el documento de modificación se propone una alineación del campo de fútbol que, a continuación, denominó "propuesta A"

PROPUESTA "A"



VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

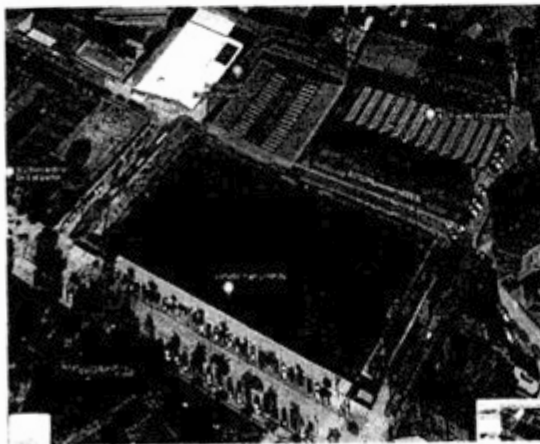
En Unidos x Laredo en beneficio general de los laredanos, desde el primer momento que tuvimos conocimiento de dicha propuesta de modificación, el representante municipal de Unidos x Laredo le trasladó al Presidente de la comisión de urbanismo una propuesta más acorde con las necesidades funcionales de un campo de fútbol.

Mediante dicha propuesta de Unidos x Laredo, además de ser muy beneficiosa para ese entorno deportivo, entre otras razones, por aumentar la dimensión deportiva de los equipamientos, mediante la supresión del camino entre el campo de fútbol y el polideportivo, dado que dicho camino no es ni imprescindible ni necesario para acceder al centro educativo o al polideportivo emilio amavisca, pues tienen sus propios accesos directos bien sea desde la calle Reconquista de Sevilla o desde la carretera N-634, como vemos en la foto aérea.



Accesos desde la N.634 y la calle Reconquista de Sevilla tanto al polideportivo como al centro educativo I. Fuente Fresno.

[Handwritten signature]



VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

Desde el primer momento que tuvimos conocimiento de dicho documento con sus propuestas de modificación le transmitimos al Sr. Presidente de la Comisión de Urbanismo, Sr. Diego, que "consideramos que existían mejores alternativas para la realineación del Campo de Fútbol de San Lorenzo con el Polideportivo Emilio Amavisca y el Funte Fresno.

Por ello, le informamos que nuestras dos propuesta de realineación, tanto la "B" como la denominada "C" que también trasladamos al resto de miembros de la comisión de urbanismo y al secretario de la comisión, adjuntando los documentos gráficos para hacerles más comprensible nuestra alegación, sería de gran beneficio para las instalaciones municipales de nuestro municipio, pues las re-dimensionamos ampliándolas y uniendo espacialmente, en el ámbito de la contigüidad y continuidad al polideportivo Emilio Amavisca con el campo de fútbol de San Lorenzo, a través de una realineación mucho más acorde con las necesidades deportivas y funcionales.

Razón por la que hoy traemos esta ALEGACIÓN

Además con esta propuesta-alegación no se perjudica a nadie, pues el paso actual existente entre el campo de fútbol y el polideportivo y el centro educacional puede suprimirse perfectamente puesto que tanto polideportivo como centro educativo tienen accesos directos bien desde la Calle Reconquista de Sevilla, como desde la carretera nacional 634.

Ganaríamos un espacio muy necesario para redimensionar el campo de fútbol y polideportivo Emilio Amavisca. Concretamente y en lo que respecto al campo de fútbol se podrían ubicar las gradas dejando un espacio de paso o pasillo debajo de las mismas, con lo que se beneficiaría enormemente al campo de fútbol y a sus necesidades espaciales, dejando también un paso directo entre el campo de fútbol y el polideportivo Emilio Amavisca, que se vería muy beneficiado desde el punto de vista función al verse implementado con el uso del paso directo al Campo de San Lorenzo

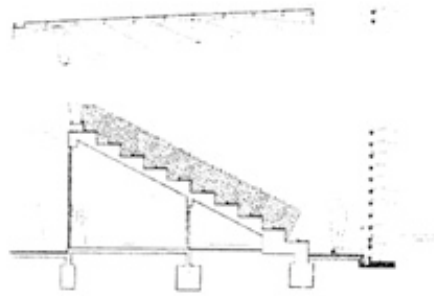


Máxime, con las necesidades de baños y duchas que tiene hoy el Campo de Fútbol, pues de esta forma sería factible que se utilizaran conjuntamente los servicios municipales e instalaciones de baños, duchas etc, del polideportivo Emilio Amavisca cuando se celebrasen las competiciones deportivas o partidos de Fútbol en el Campos de fútbol del San Lorenzo.

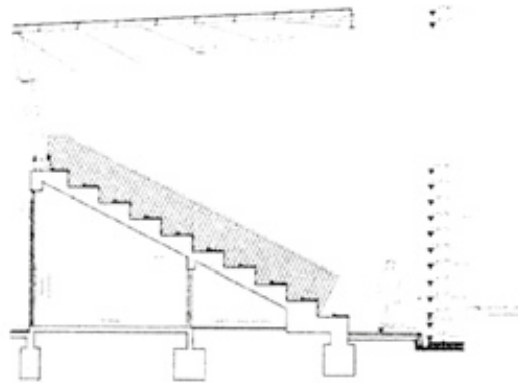
También hay que tener en cuenta que el espacio ubicado debajo de las gradas que se podrían ubicar en el camino actual y que se se suprimiría, podría compensarse dejando un espacio o camino debajo de las gradas, para que pudiese transitar la gente; a lo que se uniría un un acceso directo desde el campo de fútbol al polideportivo Emilio Amavisca, que también iría por debajo de las gradas, con un paso totalmente factible y muy funcional. Como podemos ver en los siguientes ejemplos.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

Ejemplo núm. 1



Ejemplo núm. 2.

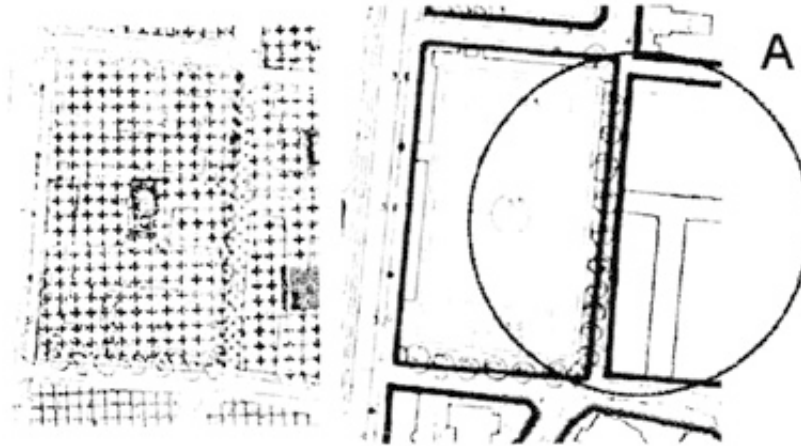


A continuación exponemos y explicamos nuestra alegación, con las dos propuestas de realización que denominamos propuesta "B" y propuesta "C". Priorizando la propuesta "C" y en su defecto, o no aceptación, propondríamos la "B".

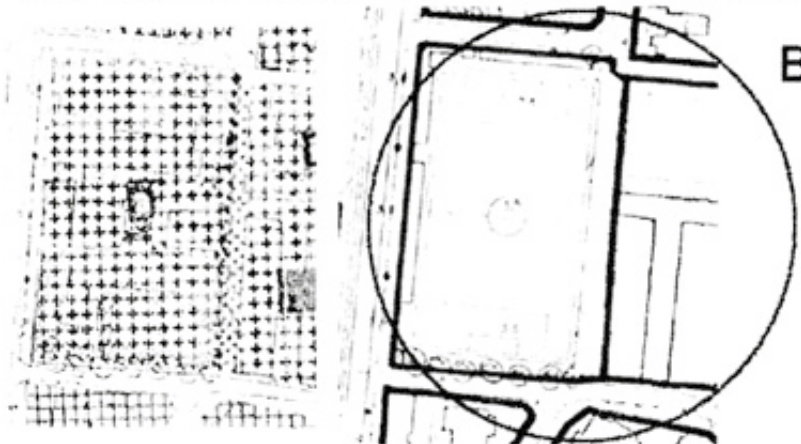
VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

PROPUESTA REALINEACIÓN "B"

A.-) Propuesta municipal



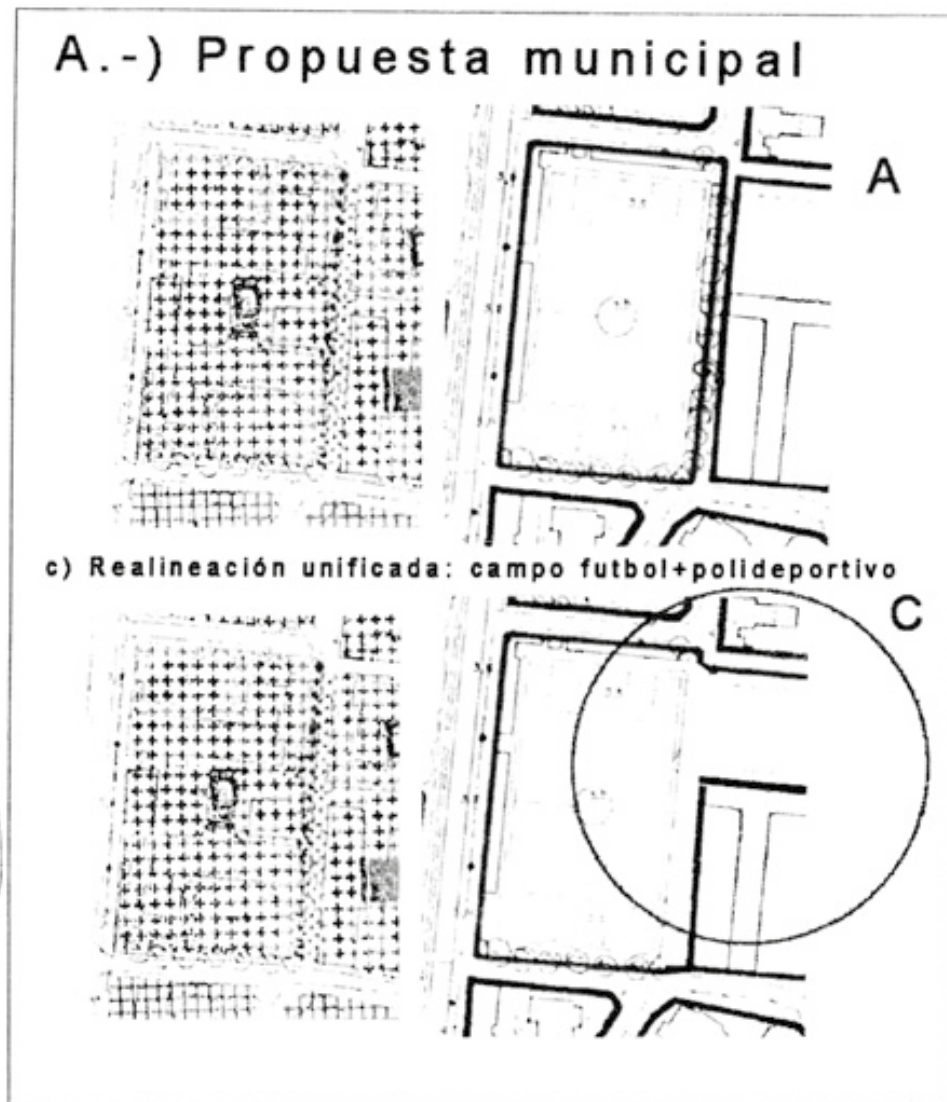
B.-) Propuesta de UxL :alineación con el polideportivo



[Handwritten signature]

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

PROPUESTA DE REALINEACIÓN "C"



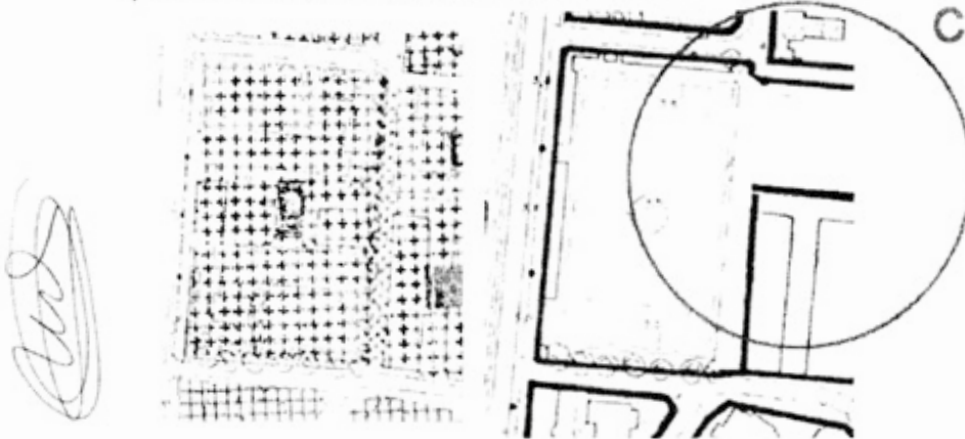
VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

ALEGACIONES.

1ª.-) Que se tomen las medidas pertinentes para llevar a cabo la modificación puntual de las normas del pgou PGOU de Laredo con **la participación efectiva y activa de todos los colectivos y entidades y personas de Laredo mediante una exposición pública en la casa de la cultura por los técnicos que han elaborado dicho plan** con la finalidad de explicar en qué consisten las modificaciones a todos los vecinos de Laredo, y siguiendo lo establecido en la ordenanza de participación ciudadana del ayuntamiento de Laredo. [\(pulsar encima para descargarla\)](#)

2º.) Se introduzca en el documento de "modificación puntual del PGOU, DENOMINADA " *modificación puntual número 1/2020 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana para adaptarlas a la realidad jurídica vigente y para reajustar varios equipamientos municipales. Expediente 2020/1123, nuestra propuesta de realización del campo de fútbol de San Lorenzo la denominada **propuesta de realineación "C"***

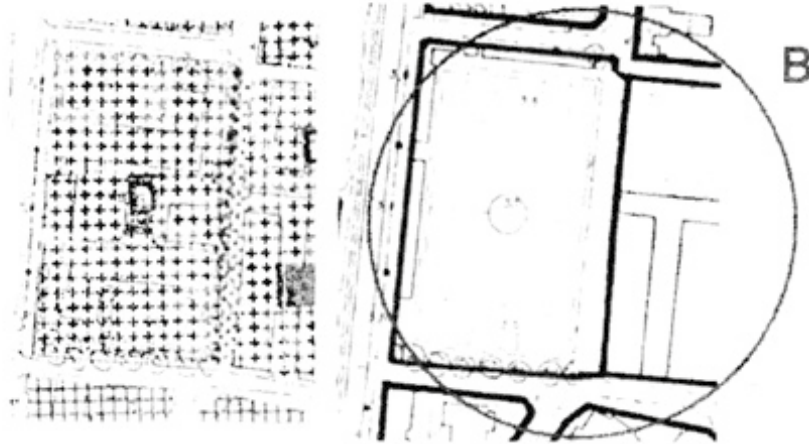
c) Realineación unificada: campo futbol+polideportivo



o en su defecto y en caso de no prosperar dicha alegación, se sustituya por la propuesta denominada "**propuesta de realización "B"**",

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

B.-) Propuesta de UxL :alineación con el polideportivo



Solicito que se tengan en cuenta estas alegaciones para su cumplimiento.

Lo que le trasladamos para su conocimiento y efectos oportunos, en Laredo
a 14 de febrero de 2022

[Handwritten signature]
[Redacted signature]
[Handwritten signature]

EXCMO. AYTO DE LAREDO
A/A Sra. Alcaldesa-Presidenta

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

Doc. 1



AYUNTAMIENTO DE LAREDO

CVE-2022-298

Proyecto de modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Laredo, de 2022, para adaptar las normas urbanísticas a la realidad jurídica vigente y para reajustar varios equipamientos municipales.

Aprobada inicialmente la Modificación Puntual número 1/2020, de las Normas Urbanísticas del PGOU de Laredo, para adaptar las normas urbanísticas a la realidad jurídica vigente y para reajustar varios equipamientos municipales que incluye Informe Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Laredo 1/2020 para adaptar las normas urbanísticas a la realidad jurídica vigente y para reajustar varios equipamientos municipales de este municipio, por Acuerdo de Pleno de fecha 25 de noviembre de 2021, y acordada la exposición pública de ambos documentos, de conformidad con los artículos 68 y 83 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, se someten a información pública por el plazo de 45 días a contar desde el día siguiente al de publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria.

Durante dicho plazo la documentación podrá ser examinada por cualquier interesado a los efectos de que se formulen las sugerencias, observaciones y alegaciones que se estimen pertinentes. La documentación estará a disposición de los interesados en el portal de transparencia de este Ayuntamiento (<https://transparencialaredo.com/urbanismo/informacion-publica/>).

Laredo, 17 de enero de 2022.

El alcalde,

Pedro Diego Hoyos.

CVE-2022-298

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

 E- 540- 2022 03 29	Alegación del Grupo Municipal Mixto Unidos x Laredo al acuerdo de la modificación puntual del PGOU de Laredo (expte. 2022/1.123). Modificación Puntual 1/2020
---	--

ILUSTRÍSIMA SRA. ALCALDESA

Ramón Arenas San Martín, concejal y portavoz municipal del grupo municipal Mixto **Unidos X Laredo**, con DNI nº 13.746.274- y domicilio a efectos de notificación en la Avenida de Cantabria nº 1 Bajo 39770 de Laredo (Cantabria), con móvil: 653853825, y email: ramon@ramonarenas.com

**ALEGACIÓN DE UNIDOS X LAREDO
A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE
LAREDO**

ANTECEDENTES

El 25 de noviembre de 2021 se aprobó en el transcurso del Pleno Municipal, la modificación puntual del PGOU de Laredo.

En fecha 25 de enero de 2022 se publicó en el BOC núm. 16, pág. 1387, la información pública de la aprobación inicial de la modificación puntual número 1/2020 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana para adaptarlas a la realidad jurídica vigente y para reajustar varios equipamientos municipales. Expediente 2020/1123. (Doc.1).

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

Aprobada inicialmente la Modificación Puntual número 1/2020, de las Normas Urbanísticas del PGOU de Laredo, para adaptar las normas urbanísticas a la realidad jurídica vigente y para reajustar varios equipamientos municipales que incluye Informe Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Laredo 1/2020 para adaptar las normas urbanísticas a la realidad jurídica vigente y para reajustar varios equipamientos municipales de este municipio, por Acuerdo de Pleno de fecha **25 de noviembre de 2021**, y acordada la exposición pública de ambos documentos, de conformidad con los artículos 68 y 83 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, se someten a información pública por el plazo de 45 días a contar desde el día siguiente al de publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria.

Doc.1 (portada del BOC)



Durante dicho plazo la documentación puede ser examinada por cualquier interesado a los efectos de que se formulen las sugerencias, observaciones y alegaciones que se estimen pertinentes. La documentación estará a disposición de los interesados en el portal de transparencia de este Ayuntamiento, por lo que procedemos a realizar las alegaciones pertinentes.

En tiempo y forma legales, y en la representación indicada, dentro del plazo señalado, vengo a comparecer en el citado expediente, para manifestar nuestras discrepancias en relación con el contenido del documento objeto de aprobación inicial por parte de esa Corporación Municipal como Modificación Puntual del PGOU de LAREDO, solicitando que en la aprobación definitiva se **suprima el punto quinto de la norma 1.33, referida a la obligatoriedad de inscribir en el registro de la propiedad la "renuncia al incremento del valor de expropiación", como condición previa a la concesión de la licencia de obras.**

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

OBJETO: ALEGACIÓN PARA UNA NUEVA REDACCIÓN DE LA NORMA 1.33 DEL PGOU DE LAREDO.

Resumen de la alegación. Mediante esta alegación de UxL se propone la modificación de la redacción de la norma 1.33 de las NORMAS URBANÍSTICAS del PGOU vigente, aprobado el año 1987 a través de la supresión del punto quinto de la norma 1.33 de las normas urbanísticas del plan general de ordenación urbana de Laredo, por el que se establece que de forma previa a la concesión de la licencia, se obliga a **“renunciar al incremento del valor de expropiación”**.

Esta alegación de supresión del quinto punto de la norma 1.33 se realiza en base a la consideración de que dicha condición está ajustada a la legalidad y su **anacrónica se basa** en el contenido del art. 120 del anteproyecto de ley del suelo de Cantabria que se está tramitando en el parlamento cántabro a instancias del gobierno.

Artículo 120.- Edificios fuera de ordenación.

1. Los edificios, instalaciones y usos del suelo existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo por estar ubicados en espacios destinados por el planeamiento a viarios, espacios libres o dotaciones, serán calificados como fuera de ordenación. Quedarán en todo caso fuera de ordenación los edificios y construcciones cuya expropiación o demolición estuviera expresamente prevista en el Plan.

Dicho anteproyecto se enmarca en la superación del concepto de los edificios fuera de ordenación que se recogía en el art. 88 de la ley del suelo Cantabria del 2001, así como en el respeto a la competencia estatal derivado del “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 estatal.

Si no fuese así, estaríamos ante un caso de conflicto de leyes, y el el título VIII CE determina una doble potestad legislativa: la del Estado y las Comunidades Autónomas. Por tanto, existe normativa estatal y autonómica.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

Por ello las leyes estatales y autonómicas tienen el mismo rango y no se rigen por el principio de jerarquía sino por el principio de competencia. Es decir, cada una de ellas pueden desarrollar un tipo de materia determinado.

El artículo 149 CE regula las materias que son competencia exclusiva del Estado y el art. 148 CE establece las competencias que pueden asumir las Comunidades Autónomas. Es el art. 149.3 CE el que establece que *la competencia sobre las materias que no se hayan asumido por los Estatutos de Autonomía corresponderá al Estado, **cuyas normas prevalecerán, en caso de conflicto,** sobre las de las Comunidades Autónomas en todo lo que no esté atribuido a la exclusiva competencia de éstas. El derecho estatal será, en todo caso, supletorio del derecho de las Comunidades Autónomas.*

Si bien es cierto que el Estado mantiene títulos competenciales con incidencia en el urbanismo, entre los que destaca el régimen de la propiedad.

La Constitución considera la ordenación del territorio y el urbanismo como competencias que pueden asumir las comunidades autónomas, sin reservar para el Estado ninguna competencia directa en esta materia (artículo 148.1.3 de la CE).

Consecuentemente, el estatuto de autonomía de Cantabria incorpora a la lista de competencias exclusivas de la correspondiente comunidad autónoma las referidas a la ordenación del territorio y el urbanismo.

Aún así, el Estado puede incidir indirectamente en el urbanismo a través de competencias horizontales: como es la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad. Así como en el establecimiento de las bases y coordinación de la actividad económica. –Bases del régimen jurídico de las administraciones públicas: expropiación forzosa y responsabilidad patrimonial de dichas administraciones.

Llegado a este punto, debemos dejar claro que cuando en el anteproyecto de la ley del suelo de Cantabria se ha redefinido el concepto urbanístico y alcance semántico de los "edificios fuera de ordenación" como "aquellos edificios, instalaciones y usos del suelo existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo por estar ubicados en espacios destinados por el planeamiento a viarios, espacios libres o dotaciones, así como los edificios y construcciones cuya expropiación o demolición estuviera expresamente prevista en el Plan" es porque no existe conflicto competencial con la Ley del suelo estatal ***cuyas normas prevalecerían, en caso de conflicto.***

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

Y son otras normas autonómicas, como la canaria, donde en el año 2013 toda la normativa reguladora de las edificaciones de fuera de ordenación prevista en la ley del suelo canario quedó derogada, estableciéndose la consolidación de todas aquellas edificaciones que habían sido construidas de acuerdo con la legalidad en su momento y con todos los títulos administrativos requeridos.

O la ley Ley 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo del País Vasco donde en su Artículo 101.3 a y b distinguió perfectamente entre los edificios fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento, que es el camino seguido por el anteproyecto de la ley del suelo de Cantabria.

- a) **Fuera de ordenación:** los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes con anterioridad al planeamiento urbanístico en vigor y para los que éste prevea su desaparición en un plazo determinado, por quedar incluidos en alguna de las actuaciones aisladas, integradas o de ejecución de sistemas generales y locales previstas en esta Ley.
- b) **Disconformes con el planeamiento urbanístico:** los edificios, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento urbanístico en vigor y para los que éste no prevea su desaparición o no fije un plazo para la misma.

Por ello, para esta alegación hemos tenido en cuenta lo que establece el artículo 120.1 donde prevé que los edificios en fuera de ordenación sean "aquellos edificios, instalaciones y usos del suelo existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo por estar ubicados en espacios destinados por el planeamiento a viarios, espacios libres o dotaciones, así como los edificios y construcciones cuya expropiación o demolición estuviera expresamente prevista en el Plan.

Sacando de esa calificación de "fuera de ordenación" todas aquellas otras construcciones que en su momento fueron realizadas de acuerdo con la legalidad.

ÍNDICE.....	02
PARTE PRIMERA DE LA ALEGACIÓN.....	03
A.-) ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES PREVIAS.....	03
A.-1) EN QUÉ CONSISTE UN EDIFICIO FUERA DE ORDENACIÓN.....	03
A.-2) PERJUICIOS LEGALES Y ECONÓMICOS.....	05
B.-) OBJETO DE LA ALEGACIÓN.....	07

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

B.-1) QUÉ HA IMPULSADO ESTA ALEGACIÓN.....	07
B.-2) SITUACIÓN ACTUAL DE MILES DE INMUEBLES FUERA DE ORDENACIÓN.....	08
PARTE SEGUNDA DE LA ALEGACIÓN.....	11
1 OBJETO DE LA ALEGACIÓN.....	11
2 ANTECEDENTES Y PLANEAMIENTO VIGENTE.....	11
MAPA CON LA ZONIFICACIÓN.....	12
3. FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN	13
4 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN	14
5 ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.....	15
6 RÉGIMEN JURÍDICO, NATURALEZA Y PROCEDIMIENTO	15
7 POTESTAD DISCRECIONAL DEL AYUNTAMIENTO DE LAREDO.....	17
8 TITULAR DE LA POTESTAD.....	17
9 EJERCICIO DE LA POTESTAD EN EL CASO CONCRETO.....	17
10 INTERÉS GENERAL.....	18
11 NECESIDAD	18
12. URGENCIA.....	19
13 EFECTOS SOBRE EL PLANEAMIENTO.....	19
14 CONTENIDO NORMATIVO MODIFICADO.....	20
ALEGACIÓN.....	23

PARTE PRIMERA DE LA ALEGACION.

A.-) ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES PREVIAS

A.-1) EN QUÉ CONSISTE UN EDIFICIO FUERA DE ORDENACIÓN

1. Antes de abordar la alegación que formulamos al pleno municipal, es conveniente saber en qué consiste o significa que una construcción o edificio esté "FUERA DE ORDENACIÓN".

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

1.1.

2. **La situación legal de fuera de ordenación puede definirse**, en términos generales, como la institución urbanística o figura legal que determina la disconformidad de un inmueble, (edificio, construcción o instalación) con respecto a la normativa urbanística aplicable; en nuestro caso, al PGOU vigente en Laredo, aprobado en el año 1987, que a su vez ha sufrido varias modificaciones puntuales.
3. **Todo el suelo de Laredo está planificado** por la ordenación de nuestro plan general del 87, que tiene carácter normativo. La discordancia entre la situación real de un edificio o inmueble concreto y esta planificación, puede dar lugar a la situación de fuera de ordenación.

MUY IMPORTANTE: TODAS LAS VIVIENDAS, GARAJES, TRASTEROS, ETC, QUE FORMAN PARTE DE UN INMUEBLE **FUERA DE ORDENACIÓN**, TAMBIÉN ESTÁN EN FUERA DE ORDENACIÓN.

Aquí conviene tener en cuenta la definición de “**bien inmueble**” que se establece en el artículo 334 de nuestro código civil, donde se estipula que son “**bienes inmuebles**” tanto los edificios y construcciones, como “todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de suerte que no pueda separarse de él sin quebrantamiento de la materia deterioro del objeto”

Por tanto, los elementos que conforman un edificio o construcción, como son las viviendas, garajes, trasteros, también son partes inseparables del edificio que esté fuera de ordenación, por tanto, si el edificio está fuera de ordenación, lo estarán también las viviendas, garajes, trasteros, etc.

4. Y también es muy importante conocer que existen dos caminos muy diferentes por los que un edificio puede llegar a estar fuera de ordenación:
 - 4.1. **En primer lugar**, está la situación de fuera de ordenación de todos esos edificios o construcciones (verdadero objeto de esta alegación), que fueron **erigidas con anterioridad a la aprobación del planeamiento urbanístico, construidos legalmente, en base a las licencias otorgadas**, pero que devinieron a ser discordantes con el planeamiento

7

CVE-2023-4819

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

al modificarse éste con posterioridad. Los que por ejemplo, en la ley del suelo del País Vascos se podrían considerar como DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO.

- 4.2. En segundo lugar, está la situación de fuera de ordenación de las construcciones o instalaciones que se han **realizado sin licencia o sin ajustarse nunca a la legalidad**, las cuales no son el objeto de esta alegación. Los cuales seguirían siendo calificados como en FUERA DE ORDENACIÓN.
5. Por tanto, vemos cómo, a pesar de que a esta situación se ha llegado por caminos muy diferentes, a todos se les identifica bajo una misma denominación: **EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN**.
6. A todos, independientemente de cómo llegaron a estar en FUERA DE ORDENACIÓN se les mete en un mismo saco, con la misma denominación; cuando, en realidad, entre unos y otros existe una gran diferencia: unos siempre cumplieron la legalidad y nunca se apartaron de la normativa y otros, se la saltaron, siempre.
7. Esta asimilación identitaria, definiéndoles por igual, es totalmente injusta, dado que no se debiera permitir "que paguen justos por pecadores"; por ello, el número 1.33 de las normas urbanísticas, en su punto segundo, estableció, desde el primer momento de aprobarse las normas urbanísticas, una clara distinción en el trato otorgado a cada una de ellas.
8. Distinguía las que nunca habían cumplido la legalidad con las que siempre habían cumplido la legalidad, aplicando sobre las primeras todo el peso restrictiva derivado del régimen establecido para las obras en el artículo 242 "obras en edificios existentes" y "*dejando a salvo los que se habían construido de acuerdo con la normativa vigente, con la preceptiva licencia municipal o la oportuna legalización municipal*" (norma 1.33)
9. Se otorgó, por tanto, un régimen diferente a los que habían sido construidos de acuerdo con la normativa legal vigente; por ello, a la hora de acometer las obras precisas para su renovación y mantenimiento, no se les incluyó en el régimen de las restricciones que la norma 2.42 aplica para aquellos edificios que nunca cumplieron la legalidad urbanística.
10. Originariamente, cuando se aprobó el PGOU en el año 1987, y como hemos comprobado, se dejaba bien claro que nada tenían que ver el régimen y otorgamiento de la licencia de obras para los edificios que a pesar de estar

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

fuera de ordenación, siempre habían cumplido la legalidad, con respecto a los que nunca la cumplieron, pues nacieron siendo ilegales y contraviniendo la normativa urbanística y estaban condenadas a desaparecer o ser expropiadas, por contravenir la normativa.

11. Sin embargo, dicha redacción original se modificó en el año 2000, mediante una modificación puntual que trastocó totalmente el régimen municipal a la hora de otorgar la licencias de obra, puesto que en aquella primera redacción del PGOU distinguía entre los edificios que sí habían cumplido con la legalidad en el momento de construirse y lo que no lo habían hecho.

A.-2) PERJUICIOS LEGALES Y ECONÓMICOS.

12. Dicha modificación perjudicó notablemente a todos aquellos edificios que siempre habían cumplido la legalidad, puesto que para otorgarles las licencias de obras para su mantenimiento o renovación, al igual que a los que no la habían cumplido la legalidad, se les obligó a que ***“renunciasen al al incremento del valor de expropiación de sus inmuebles”, cuando sobre estos edificios nunca planeó ni se planteó siquiera la futura expropiación.***
13. En el caso de Laredo, los miles de inmuebles que están en esta situación se debe a que superan las cuatro o cinco alturas permitidas en el plan del 87; lo cual no deja de ser “sinsentido”.
14. La nueva redacción aprobada el año 2000, a través del punto quinto añadido de la norma 1.33 de nuestro plan, no sólo no tuvo en cuenta esta “sinrazón” sino que penalizó a todos los edificios incluidos en ese concepto de “fuera de ordenación” aunque que se hubiesen construido de acuerdo con la legalidad, por el sencillo hecho de que tenían más de 4 ó 5 planta, según la zona.
15. A través de ese punto se les obligaba a que cuando fueran a realizar alguna inversión o desembolso económico para renovar sus inmuebles, los propietarios ***renunciasen al al incremento del valor de expropiación*** de sus inmuebles y esta renuncia la inscribieran en el registro de la propiedad; cuando en realidad, insistimos, no tiene ningún sentido renunciar a un valor de expropiación, cuando jamás ha estado, ni está prevista su expropiación, pues en ese caso, si tendría sentido.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

16. Este condicionado, previo al otorgamiento de las licencias de obras, perjudica económicamente a los miles de laredanos que son propietarios de los inmuebles que conforman los edificios fuera de ordenación..
17. Les ocasiona un gravísimo perjuicio pecuniario, dado que los inmuebles de edificios declarados fuera de ordenación no son admitidos en garantía para préstamo o crédito hipotecario, en base a lo que establece el art. 11 del Real Decreto 716/2009, por el que se desarrollan aspectos de la ley de regulación del mercado hipotecario.
18. Por tanto, desde el momento que se inscriba en el registro de la propiedad que sus inmuebles están en "SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN 2 se consigue devaluar y empobrecer a los miles de laredanos que son dueños de estos inmuebles que, para conseguir una licencia de obras, se ven en la tesitura de seguir adelante con la obra de renovación, tan necesaria, o renunciar a la misma por la devaluación económica que sufrirá su inmueble desde el momento que en la nota del registro aparezca que está FUERA DE ORDENACIÓN y los bancos no den ni un céntimo de euro por él.
19. No sólo no podrán pedir un préstamo hipotecario garantizado con su inmueble, sino que a la hora de venderlo, tendrá serias dificultades, ya que los bancos también denegará el crédito hipotecario a los potenciales compradores, al excluir esos inmuebles como garantía para el crédito que avalara su compra o adquisición.
20. Sin olvidar, que el art. 35 de la ley del suelo estatal, también estipula unos criterios generales para la valoración de inmuebles, donde se establece que las edificaciones que han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, verán reducido su valor en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.
21. Razones por las que se hace más que necesaria — ¡¡ URGENTE !!— la aprobación de esta alegación mediante la que se acuerde eliminar de la concesión de las licencias municipales para las obras, la condición previa, impuesta a los propietarios de dichos inmuebles, referida a que: *"presenten renuncia expresa referida el incremento de valor de expropiación"* y que *"la inscriban en el registro de la propiedad, remitiendo al Ayuntamiento certificado Registral de la misma"*

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

22. *Y existe una base legal para formular esta alegación, asentada en que el Estado puede incidir indirectamente en el urbanismo a través de la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad y que el mantenimiento del punto 5º de la norma 1.33 colisionaria, al establecerse una desigualdad entre los propietarios que han cumplido por igual con sus obligaciones legales.ç*

B-) OBJETO DE LA ALEGACION.

23. En resumen, en esta alegación se propone, sencillamente, eliminar el punto quinto de la norma 1.33 del PGOU de Laredo, que tanto daño y perjuicio ocasiona a los miles de propietarios pejinos y se circunscribe a eliminar este párrafo de 47 palabras y cinco líneas:

5.- Las obras que se realicen de conformidad con el presente artículo no supondrán incremento del valor de expropiación, debiendo presentarse renuncia expresa sobre dicho incremento de valor, condición que habrá de ser inscrita en el registro de la propiedad, remitiendo al Ayuntamiento Certificación Registral de la misma.

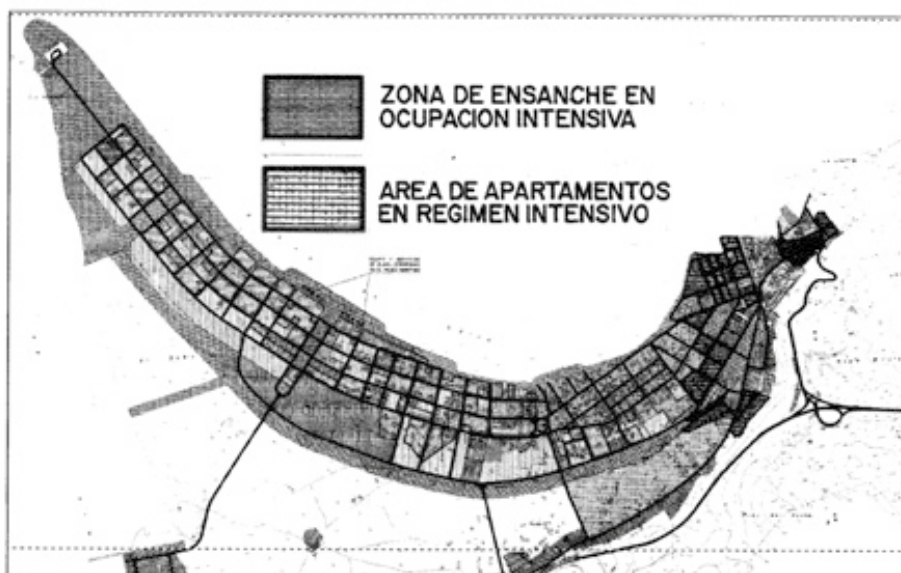
B.-1) SITUACIÓN ACTUAL DE MILES DE INMUEBLES FUERA DE ORDENACIÓN.

24. En Laredo, esta situación de FUERA DE ORDENACIÓN no afecta a unos pocos inmuebles, sino a los miles que conforman la multitud de edificios que estarían fuera de ordenación. Pensemos que son prácticamente la totalidad de los edificios de apartamentos ubicados en la zona de ensanche en ocupación intensiva y en la de área de apartamentos en régimen intensivo.
25. Lo cual hace más urgente si cabe la aceptación de la alegación.

DOC. NÚM. 1 (VIDEO EDIFICIOS FUERA DE EXPROPIACIÓN EN LAREDO)
PULSAR ENCIMA PARA DESCARGAR EL DOCUMENTO.

26. Todos estos edificios fuera de ordenación fueron construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del PGOU del año 1987 y se ubicaron dentro del **Área de ensanche en ocupación intensiva** (que va desde la calle emperador hasta San Lorenzo) o dentro del **Área de apartamentos en régimen intensivo** (que abarca desde la calle Doctor Senderos hasta el Puntal), como vemos en el siguiente mapa de laredo, donde se reseñan y delimitan en color las dos zonas indicadas.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



27. Todos ellos quedaron FUERA DE ORDENACIÓN por ser disconformes con el ordenamiento, debido, única y exclusivamente, a que su altura superaba la establecida y permitida en el plan general del año 1987.
28. Cuando lo sencillo hubiera sido consolidar todos aquellos edificios ya existentes. Independientemente, eso sí, de establecer para los futuros edificios la altura que se dispusiera en el plan general. Como hizo la legislación autonómica de Canarias en el año 2013
29. El PGOU del 87, para el "Área de ensanche en ocupación intensiva" autorizó un máximo de 4 o cinco plantas; y para "Área de apartamentos en régimen intensivo un máximo de cinco.
30. Por tanto, no todos, pero sí la práctica totalidad de edificios de apartamentos construidos con anterioridad al plan del 87 quedaron injustamente, repito, INJUSTAMENTE, fuera de ordenación; con las perniciosas consecuencias tanto urbanísticas como económicas.
31. Cuando lo lógico, sensato y prudente habría sido consolidar normativamente la existencia y altura de estos edificios, respetando la que ya tenían y

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

refrendando así una situación legal, preexistente, basada en el cumplimiento estricto de la normativa desde que se construyeron.

32. Con la aprobación del plan del 87 se abocó a estos edificios a padecer una inaceptable situación de FUERA DE ORDENACIÓN, de la que se derivó el tremendo perjuicio que supuso para sus propietarios la modificación de la norma 1.33, en el año 2000, mediante la que se añadió el punto quinto, que es el que hoy proponemos eliminar o suprimir mediante esta alegación
33. De ahí proviene la necesidad y urgencia de aprobar esta alegación, que, ni más ni menos, se limita a suprimir un solo párrafo del texto de la normativa.
34. Con esta sencilla y simple supresión se beneficiarán a miles de laredanos propietarios de estos inmuebles y no se perjudica a nadie, ajustándose a la legalidad vigente y acorde con el anteproyecto de la ley del suelo de Cantabria (lotuca)

PARTE SEGUNDA DE LA ALEGACIÓN.

1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

35. La presente alegación, afecta a un aspecto puntual de su contenido normativo sobre la regulación de la "Situación Fuera de Ordenación" contenida en el punto 5 de la norma 1.33 del Título I denominado "Edificios o instalaciones disconformes con el plan"

2 ANTECEDENTES Y PLANEAMIENTO VIGENTE.

36. El planeamiento vigente en el municipio de Laredo es el Plan General de Ordenación Urbana que fue aprobado por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria en sesión de fecha 23 de febrero de 1987 y publicadas en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 4 de mayo de 1987.



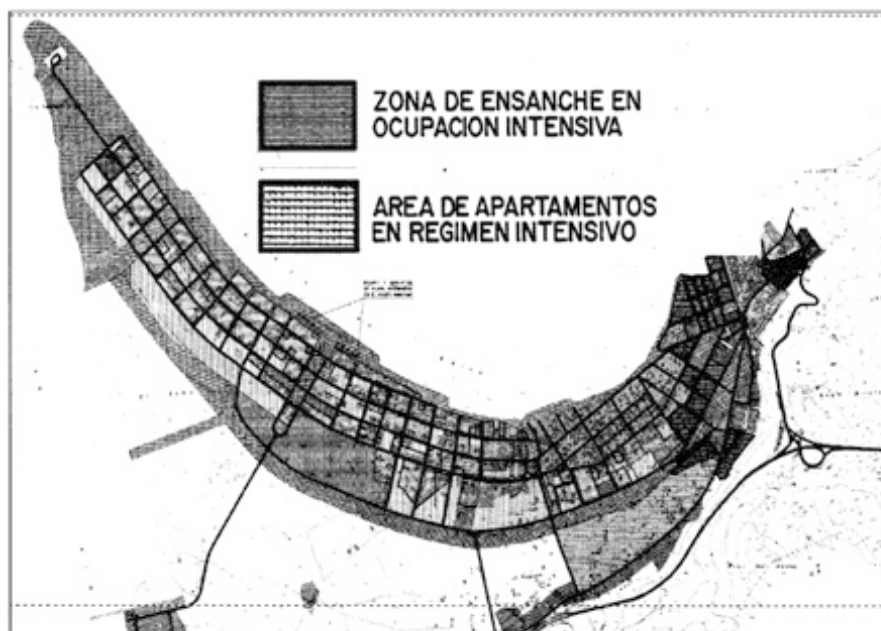
VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

37. .Hoy, 29 de marzo de 2022, treinta y cinco años después SIGUE VIGENTE, a pesar de ser un plan desfasado y obsoleto que oprime nuestro desarrollo Y continúa ordenando los espacios de Laredo y determinando el modelo de la estructura general de nuestro municipio, así como el régimen aplicado a los edificios fuera de ordenación.
38. Durante este periodo, su vigencia se vio interrumpida durante algo más de 3 años, por la Revisión del PGOU aprobado en mayo de 2015 Como consecuencia de la Sentencia del T.Supremo del año 2019 que anuló dicho Plan, el PGOU del 87 volvió a estar vigente, determinando, pues, la aplicación para los edificios existentes disconformes con el mismo, así como el régimen limitado de otorgamiento de las licencias obras..
39. El alcance propuesto en esta alegación es muy concreto, pues solo modifica un aspecto puntual de la regulación de la licencia de las obras admisibles en **los edificios existentes** y, por tanto, tiene el carácter propio de una Modificación Puntual acorde con el anteproyecto de ley del Gobierno de Cantabria y sin contradecir la actual ley vigente del suelo de Cantabria, dado que no choca contra ningún precepto recogida en ella. Sencillamente se elude la obligatoriedad de realizar un trámite administrativo única y exclusivamente con alcance local, como es la concesión de la licencia de obras.
40. No supone incremento de edificabilidad o distinta zonificación de espacios libres o equipamientos, verificando las exigencias del artículo 83 de la ley 2/2001 de Cantabria, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

MAPA CON ZONIFICACIÓN

41. Como anexo I se acompaña plano de zonificación donde están ubicados los edificios FUERA DE ORDENACIÓN afectados en la concesión de licencias de obra, por la modificación propuesta.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43



3. FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN

42. La finalidad de la modificación del planeamiento es:

- 42.1. a.-) Introducir una regulación más flexible en el régimen jurídico del otorgamiento de licencias de obra para los edificios fuera de ordenación, que **fueron contruidos legalmente** con anterioridad a la aprobación definitiva del PGOU del año 1987 y que se ubican en el **Área de ensanche en ocupación intensiva o dentro del Área de apartamentos en régimen intensivo**
- 42.2. b.-) Refrendar una situación legal, preexistente, amparada en el cumplimiento estricto de la normativa cuando se construyeron estos edificios, respetando en todo momento la normativa, pero que, desde que se aprobó el plan general del año 1987, quedaron injustamente, **FUERA DE ORDENACIÓN** por ser disconformes con el ordenamiento, debido a que su número de plantas superaba a las que se establecen en el plan general del año 1987 para esas zonas, que son las que siguen:

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

- 42.2.1. Cinco plantas como máximo para el "**Área de ensanche en ocupación intensiva**"; y cinco para el "**Área de apartamentos en régimen intensivo**".
- 42.2.2. El mantener el punto 5 de la norma 1.33. aboca a estos edificios a padecer una injusta situación a la hora de solicitar las licencias de obras, de lo que se deriva un tremendo perjuicio para sus propietarios. De ahí nace la necesidad de aprobar esta alegación, que se limita a suprimir única y exclusivamente un sólo párrafo del texto de su extensa normativa compuesta de 128 páginas.
- 42.2.3. Con esta sencilla supresión se beneficiará el interés general y a miles de laredanos, propietarios de estos inmuebles y, lo que es también muy importante, **NO SE PERJUDICA A NADIE**, atemperando y ajustando nuestra normativa con el art. 120 del proyecto de modificación de la ley del suelo de Cantabria, que está pendiente de aprobación en el parlamento cántabro

Artículo 120.- Edificios fuera de ordenación.

1. Los edificios, instalaciones y usos del suelo existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo por estar ubicados en espacios destinados por el planeamiento a viarios, espacios libres o dotaciones, serán calificados como fuera de ordenación. Quedarán en todo caso fuera de ordenación los edificios y construcciones cuya expropiación o demolición estuviera expresamente prevista en el Plan.

- 42.3. c-) Se suplen las carencias o perjuicios derivados del planeamiento debido a la existencia del innecesario punto quinto de la norma 1.33 para conjugar en el tiempo presente la condición de determinados edificios como bien económico-social, en cuanto los mismos seguirán existiendo y prestando el servicio actual y potencial para el que fueron erigidos.
- 42.4. d-) Subsanan el grave daño que supone haber introducido a través de la modificación puntual el punto quinto dentro de la norma 1.33.

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

4 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

43. En cuanto al régimen de los edificios, usos e instalaciones fuera de ordenación se desarrolla el régimen jurídico establecido en el artículo 88 de la Ley 2/2001 de 25 de Junio de Cantabria de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, modificando los criterios objetivos establecidos actualmente en el planeamiento para determinar el régimen de las concesión de licencia de obras que se vayan a realizar en estos edificios, al no exigirse la previa renuncia al incremento del valor derivado de las obras, de cara a la posible expropiación, así como su inscripción en el registro de la propiedad.
44. Teniendo en cuenta, además, la ordenación urbanística de Laredo, así como la inexistente previsión real de sustitución de estos edificios y de la nula perturbación en la ejecución del planeamiento e influencia sobre el tejido e imagen urbana.
45. La supresión del quinto punto de la norma 1.33, únicamente afecta a los edificios y construcciones cuya expropiación o demolición no esté prevista en el planeamiento, ni impidan, condicionen o perturben la ejecución de elementos fundamentales de éste, como la dotación de viales, equipamientos, espacios libres o infraestructuras.
46. Para el resto de situaciones disconformes con el planeamiento, es decir, para las que está prevista la expropiación o demolición o impidan, condicionen o perturben la ejecución de elementos fundamentales de éste, como la dotación de viales, equipamientos, espacios libres o infraestructuras se continúa regulando el mismo régimen de licencia de obras, en base a su situación de fuera de ordenación y aplicando en toda su extensión la norma 2.42.
47. Por eso, desde la potestad discrecional que orienta la política social y económica municipal, con la aprobación de esta alegación se plasma en el planeamiento la voluntad de fomentar y facilitar la seguridad jurídica y el progreso social y económico de todos y cada uno de los miles de propietarios afectados.

5 ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 43

48. Con las finalidades expuestas se propone modificar la norma 1.33 "SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN del PGOU de Laredo" suprimiendo el punto quinto.

6 RÉGIMEN JURÍDICO, NATURALEZA Y PROCEDIMIENTO

49. De conformidad con lo establecido en el artículo 83 de la Ley 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (LOTRUSCA):

50. 1. Se considera modificación de un instrumento de planeamiento (..) en general, **cualquier reforma, variación o transformación de alguna de sus determinaciones**, siempre que, por su entidad, no pueda considerarse un supuesto de revisión.

- 50.1. Dado el alcance del objeto y finalidad expuesto anteriormente, **se trata de un supuesto de modificación del plan general ya que no incide en aspectos sustanciales de ordenación o determinación normativa**, sino en aspectos no esenciales y concretos, sin afectar al modelo territorial ni a la estructura general del planeamiento. Así lo reitera la jurisprudencia.

- 50.2. El Tribunal Supremo, en su sentencia de 22 de enero de 1998, delimita el objeto de las modificaciones puntuales del siguiente modo:

- 50.2.1. a)...en la modificación se trata de corregir alguno o algunos de los elementos del Plan permaneciendo la subsistencia de éste que no es sustituido por otro.

- 50.2.2. b)...en la modificación se hace ineludible adecuar la ordenación urbanística a las exigencias de la realidad, todo ello porque el urbanismo no es totalmente estático sino dinámico y operativo.

- 50.2.3. c)...pueden ser objeto de modificación puntual todos los planes (Planes Generales, Planes Parciales, Planes Especiales, etc.) y su modificación ha de sujetarse al procedimiento en cada momento necesario para su aprobación.

- 50.3. El contenido exigido de la modificación se regula en el apartado 2 del citado artículo 83.

51. 2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación precisas para su finalidad, incluyendo, además de cuanta