

VIERNES, 9 DE JUNIO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 47

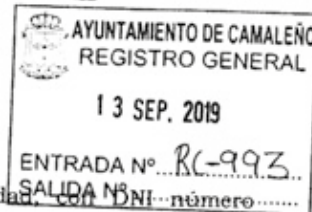
12

AL AYUNTAMIENTO DE CAMALEÑO

Carretera General s/n,  
39587  
Camaleño, Cantabria



20:16h



[REDACTED], mayor de edad, con DNI número [REDACTED] y domicilio a efectos de notificaciones en XXXXXXXXXX [REDACTED] Santander, comparezco y como mejor proceda en Derecho, DIGO

Que, a través del Boletín Oficial de Cantabria de 17 de julio de 2019, he tenido conocimiento de la aprobación inicial y exposición al público del Plan Especial del Conjunto Histórico-Artístico de Mogrovejo.

Examinado el documento expuesto al público, dentro del plazo establecido al efecto, por medio del presente escrito, formulo la siguiente

#### ALEGACIÓN

**ÚNICA.** - Dentro de la documentación urbanística, concretamente en el tomo que recoge las Ordenanzas, he comprobado que el artículo 48 referido a la regulación de "cerramientos y parcela", señala en su apartado 6, lo siguiente:

*"6. Se prohíbe la instalación de piscinas en el Conjunto Histórico y su entorno de protección."*

Entendemos que no existe justificación para dicha prohibición total de instalación o construcción de cualquier piscina en las parcelas del conjunto histórico o su entorno de protección, pues lo cierto es que es una prohibición genérica esta prohibición, unida a otras referidas a instalaciones en las parcelas del conjunto histórico.

VIERNES, 9 DE JUNIO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 47

Una piscina es un elemento que normalmente va “enterrado” y no tiene desarrollo en altura, o bien, esta altura es mínima y no tiene por qué afectar al paisaje, siendo además un elemento que puede integrarse perfectamente y que no impide en ningún caso, la posibilidad de percibir los recursos paisajísticos de Mogrovejo.

Otra cuestión es que se prohíban determinados tipos de instalaciones o construcciones de piscinas que, por sus dimensiones, material, etc., puedan resultar disonantes con el paisaje o afectar negativamente a este.

El Plan Especial debe regular, y en su caso, prohibir, los elementos que sean “ajenos” y distorsionadores del Paisaje, tal y como hace en el apartado 7 del mismo artículo que señala:

7. Se prohíbe la instalación de elementos escultóricos decorativos contemporáneos en las parcelas, que perturben la contemplación del espacio natural de la parcela: enanitos, animales, estatuas, fuentes, etc..., así como macetas o jardineras prefabricados.

Esto es, existe una prohibición de determinados elementos escultóricos, cuando perturben la contemplación del espacio natural de la parcela, pero no en todo caso, y posteriormente enumera una serie de elementos que no se consideran adecuados, enanitos, animales, estatuas, fuentes, etc., que persiguen proteger la imagen del conjunto histórico.

Entendemos que en muchas ocasiones es difícil conjugar la protección, los gustos personales, los derechos de los propietarios, y que existen prohibiciones que tienen su fundamento, pero no una prohibición genérica sobre cualquier tipo de piscina.

La piscina es una instalación deportiva y de ocio perfectamente compatible con la protección del paisaje, debiendo en su caso regularse, tal y como se hace con los cierres, el material que debe emplearse, las dimensiones, la prohibición de que se eleve o la prohibición de que se instale una cubierta sobre dicha piscina, que si que es un elemento que perturba al paisaje.

VIERNES, 9 DE JUNIO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 47

La utilización del agua como elemento en el paisaje puede ser totalmente enriquecedora si se establecen determinados parámetros, por lo que su prohibición no tiene sentido ni justificación.

La Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria, señala precisamente que las actuaciones que pueden llevarse a cabo en los bienes del patrimonio cultural de Cantabria, incluidos los conjuntos históricos, tienen una serie de limitaciones y deben encaminarse a su conservación, recuperación, protección, etc., pero a su vez, señala en el artículo 53 lo siguiente:

*“1. Todas las actuaciones sobre bienes inmuebles irán encaminadas a su conservación, consolidación, rehabilitación y mejora de acuerdo con los siguientes criterios:*

*a) Se respetarán las características esenciales del inmueble y cualquier cambio de uso tendrá en cuenta la estructura original del edificio, decoración y su relación con el entorno, **sin perjuicio de que puedan autorizarse con carácter excepcional el uso de elementos, técnicas y materiales actuales para la mejor adaptación del bien a su uso y para valorar determinados elementos o épocas.***

*b) La conservación, recuperación, restauración, rehabilitación y reconstrucción del bien, así como su mejora y utilización, respetará o acrecentará los valores del mismo, sin perjuicio de que puedan utilizarse técnicas, formas y lenguajes artísticos o estéticos contemporáneos para conseguir la mejor adaptación del bien a su uso o la valoración cultural del mismo. Especialmente, se conservarán las características topológicas, morfológicas, espaciales y volumétricas más significativas.*

*d) Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas que falseen la autenticidad histórica. En cualquier caso, deberán integrarse armónicamente con el bien y su entorno.*

*e) Se respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes. La eliminación de algunas de ellas sólo se autorizará con carácter excepcional y siempre que los elementos que traten de suprimirse supongan una evidente degradación del bien y su eliminación fuera necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del mismo. Las partes suprimidas deberán quedar debidamente documentadas.*

*f) Siempre que sea posible, se utilizarán técnicas y materiales tradicionales. Cuando se utilizaren técnicas constructivas modernas, éstas deberán ser reversibles y adecuadas a las condiciones climatológicas y a*



VIERNES, 9 DE JUNIO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 47

*la escala del proyecto. En cualquier caso, deberán estar avaladas por la experiencia y por anteriores utilizaciones en las que tales intervenciones hayan demostrado no representar ningún peligro para el bien intervenido.*

*g) Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de instalación aparente (entre otros, antenas, cables, conducciones y rótulos), que alteren los valores culturales del bien, sus relaciones con el entorno o la contemplación del conjunto. No obstante, podrán autorizarse por la Consejería de Cultura y Deporte aquellas instalaciones provisionales que sirvan para facilitar la conservación y rehabilitación de los Bienes de Interés Cultural y de Interés Local y sus entornos. Se valorará y, en su caso, se introducirán las medidas correctoras oportunas para restablecer las condiciones acústicas o de textura y aromas acordes con la naturaleza del patrimonio afectado.*

#### **2. En el caso de los Conjuntos Históricos:**

*a) Se mantendrá la estructura urbana o rural del conjunto, las características ambientales y la silueta paisajística.*

*b) No se permitirán modificaciones de alineaciones, alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones de inmuebles; excepto que contribuyan a la conservación general del conjunto. Las propuestas de nuevas alineaciones y rasantes, las alteraciones de la edificabilidad, los cambios de usos, las parcelaciones y agregaciones estarán debidamente justificadas, debiendo contribuir a la protección o desarrollo adecuado del conjunto, **procurando tanto la conservación del núcleo como su consideración como una estructura social viva adaptable a los nuevos tiempos.***

Creemos sumamente importante conjugar la protección con la idea de mantener “vivo” el conjunto histórico, y consideramos que la posibilidad de instalar una piscina con las características adecuadas, es perfectamente compatible con la protección.

Por lo expuesto, **AL AYUNTAMIENTO**

**SUPlico** que tenga por presentada en tiempo y forma la presente alegación, la estime y elimine la prohibición de instalación de piscinas existente en la ordenanza, por no estar debidamente justificada, y proceda, en su caso, a establecer las condiciones sobre materiales, dimensiones, etc., que puede tener una piscina.

VIERNES, 9 DE JUNIO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 47

Es de justicia que pido en Camaleño a/10 de septiembre de 2019.

VIERNES, 9 DE JUNIO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 47

13



**AI SR. ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE CAMALEÑO**

(Carretera Gral s/n. 39587 Camaleño)

[REDACTED], mayor de edad, con DNI número [REDACTED] con domicilio a efectos de notificaciones en C/ Valdenoja [REDACTED] mediante el presente escrito, comparece en el trámite de información pública de la Aprobación Inicial del PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE MOGROVEJO (en adelante Plan Especial), cuyo anuncio se publicó en el Boletín Oficial de Cantabria el pasado 17 de julio de 2019, y dentro del plazo otorgado al efecto, viene en formular las siguientes

**ALEGACIONES**

**PRIMERA**- Que es propietario de los inmuebles que figuran en el Catálogo de Protección del Plan Especial con los siguientes números de ficha:

**FICHAS 08-A y 08-B del Catálogo**- Las dos fichas cuentan con el mismo número de referencia catastral: XXXXXXXXXX y con localización catastral en PB MOGROVEJO 11.

En ambas fichas del Catálogo de Protección se recogen edificios que deben ceñirse a los parámetros de intervención que figuran en el mismo.

**FICHA 15 del Catálogo**- Se trata de una edificación con un nivel de protección ambiental, casa de labranza ubicada en la parcela urbana con número de referencia catastral XXXXXXXXXXXXX, con localización catastral PB MOGROVEJO 19.

En el Catálogo figura que la finca tiene una superficie de 1.480m<sup>2</sup>, y a pesar de esa superficie únicamente se permite mantener la edificación catalogada citada sin que la parcela disponga de mayor aprovechamiento urbanístico habida cuenta que en el Catálogo figura que deberá mantenerse la actual configuración volumétrica exterior de la edificación existente.

**FICHA A-2 del Catálogo**- Así mismo en el Catálogo de Protección se encuentra la Ficha A-2, en este caso el bien que se trata de proteger es un elemento arbóreo.

Entendemos que la ubicación del roble o cagiga que figura en el Catálogo no es la correcta, debiendo tratarse de un error, habida cuenta que la localización catastral que se recoge en la ficha es PB MOGROVEJO 14. Así mismo carece de número de referencia catastral.

El roble o cagiga se encuentra en la misma finca que el bien inmueble de la Ficha 15, propiedad del que suscribe el presente escrito, con la misma

1

CVE-2023-5391

VIERNES, 9 DE JUNIO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 47

localización catastral PB MOGROVEJO 19 y con el mismo número de referencia catastral 186063UN6718N0001IL.

El nivel de protección que se prevé para el citado roble es de "espacio libre público". Así mismo se contempla una actuación de "mirador" hacia el conjunto de Mogrovejo.

El espacio libre le correspondería a la parte este de la finca además de la intervención de pavimento debiendo dejarse un espacio natural donde el árbol pueda desarrollarse protegido.

**SEGUNDA.-** Que, asimismo, es propietario de una parcela catastral urbana, ubicada dentro del perímetro de la delimitación del Conjunto Histórico-Artístico de Mogrovejo, a la que no se le atribuye ningún tipo de edificabilidad, siendo los datos catastrales de la misma los siguientes:

- Número de referencia catastral XXXXXXXXXXXX
- Localización catastral: PB MOGROVEJO 46(A)

**TERCERA.-** Teniendo en cuenta el principio general del artículo 4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en virtud del cual las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística no confieren derecho a exigir indemnización, no es menos cierto que la Ley recoge excepciones a esa norma general.

Así, el artículo 48 b) del Real Decreto-Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana dispone:

*"Dan lugar en todo caso a derecho a indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de los siguientes supuestos: ....b) las vinculaciones y limitaciones singulares que excedan de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones o edificaciones, o lleven consigo un restricción de la edificabilidad o el uso que no sea susceptible de distribución equitativa"*

En iguales términos se pronunciaba el antiguo artículo 35 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2008, bajo el epígrafe "supuestos indemnizatorios".

En este sentido cabe destacar la doctrina jurisprudencial que se ha afianzado sobre las vinculaciones o limitaciones singulares derivadas de la ordenación urbanística que dan derecho a indemnización y que es perfectamente aplicable a los supuestos relacionados con la protección del patrimonio histórico.

La doctrina a la que nos referimos ha tenido su reflejo en diversas sentencias del Tribunal Supremo, partiendo en todos los casos de que la edificación ha sido catalogada correctamente.

En relación con el caso que nos ocupa cabe traer a colación la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de octubre de 2011 (ponente D. Mariano de Oro-Pulido y

2

CVE-2023-5391



VIERNES, 9 DE JUNIO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 47

López). El Tribunal Supremo estima el recurso de casación interpuesto en el sentido de reconocer el derecho a la actora a ser indemnizada debido a la existencia de una vinculación singular por la reducción de la edificabilidad, quedando limitado el uso del Parque-Jardín de los Benamejís al equipamiento privado de espacios libres por el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Santillana del Mar.

Más recientemente, la sentencia del Tribunal Supremo, número 1112/2017, de 22 de junio ( ponente D. Cesar Tolosa Tribiño) realiza una recapitulación sobre diversos aspectos relativos a las indemnizaciones por vinculación singular de inmuebles por razones arquitectónicas e históricas, señalando, que, si se confirma la existencia de la vinculación singular y que la restricción al uso y edificabilidad que conlleva no es susceptible de equidistribución ni se compensa con una indemnización prevista en el planeamiento, hay que declarar el planeamiento contrario a derecho y reconocer el derecho del propietario a una indemnización, a determinar en ejecución de sentencia, sin necesidad de tener que solicitar previamente dicha indemnización en vía administrativa, por responsabilidad patrimonial, dado que se considera una pretensión ligada a la improcedencia del planeamiento impugnado.

Recoge la sentencia la doctrina general acerca de las vinculaciones singulares, determinando que dicha excepcionalidad a la regla general surge y se deriva de la lesión del derecho esencial en el ámbito urbanístico de la equidistribución de beneficios y cargas.

A este respecto la citada sentencia puntualiza en su "fundamento de derecho tercero" que

*<<.....A lo hasta ahora expuesto, podría oponerse, -de alguna forma lo insinúa la contestación de la Administración de la Comunidad autónoma-, que no existen restricciones de aprovechamiento urbanístico, dado que la catalogación del edificio es anterior al Plan impugnado, proviene de planeamiento anterior, que no otorgaba derecho edificatorio distinto del consolidado en el edificio existente. Es decir no existe restricción en el Plan impugnado respecto de los anteriores planeamientos que no conferirían mayor aprovechamiento urbanístico a la finca.*

*Sin embargo tal consideración es contraria a la conocida doctrina sobre la impugnabilidad de los instrumentos de planeamiento que reproducen determinaciones contenidas en otros anteriores ya que, aunque una disposición general asuma en todo o en parte la regulación preexistente no por ello deja de ser una disposición formalmente distinta de aquella otra regulación a la que viene a sustituir y, por lo tanto, puede ser objeto de impugnación y debe ser examinada como una disposición nueva a luz de la normativa que sea de aplicación en ese momento.*

*La interpretación contraria llevaría en definitiva a que escapasen del control judicial los contenidos de disposiciones que fueran iguales a otros anteriores y que, por las razones que fuesen, no llegaron a ser impugnadas".*

3

CVE-2023-5391



VIERNES, 9 DE JUNIO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 47

*La sentencia concluye que "Pues bien partiendo de tal doctrina solo nos queda por aplicarla al supuesto enjuiciado.*

*La catalogación del edificio es conforme a Derecho por responder a los valores arquitectónicos y ambientales a proteger, pero sin embargo debe considerarse que existe una vinculación singular al restringir la edificabilidad determinante de un perjuicio para su propietario, que debe ser indemnizada.*

*No se niega que la catalogación del edificio responde a la defensa de un interés general como sostienen las Administraciones demandadas. Partimos de que la catalogación de los edificios o inmuebles y su grado de protección es materia reglada, al ser un deber de la Administración señalar aquel nivel de protección que mejor sirva a los fines previstos en la Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1985 de 25 de junio y Ley canaria 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias. Ahora bien se trata de que esa defensa del interés general no puede hacerse recaer exclusivamente, - singularmente-, sobre unos determinados propietarios de un inmueble que, de no estar catalogados, hubieran obtenido un aprovechamiento similar a los de su zona o entorno. Si la carga que supone la catalogación no puede ser objeto de equidistribución, como es el caso, estamos en presencia de los supuestos a que nos hemos referido que debe ser indemnizado.>>*

Y a renglón seguido en su fundamento de derecho séptimo añade:

*<<...En consecuencia, se suplicaba la nulidad del acuerdo impugnado por vulneración del principio de justa equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, al no prever el planeamiento citado ningún mecanismo que compensara a los propietarios por la protección de su inmueble y las limitaciones singulares impuestas al mismo en comparación con los propietarios del entorno inmediato.*

*En coherencia con tal solicitud, se pretendía también el reconocimiento de una indemnización, por lo que no estamos ante el ejercicio de una acción de responsabilidad, sino ante la solicitud de una consecuencia jurídica derivada de la pretendida declaración de nulidad del plan, en lo relativo a las determinaciones afectantes a la edificación propiedad de la recurrente.*

*La Sentencia de este Tribunal Supremo de 2 de Junio de 2014 (rec. 5697/2011) señala que "Efectivamente, el artículo 31.2 LJCA, y la jurisprudencia de esta Sala dictada en su aplicación, permiten que una pretensión indemnizatoria como la que dedujo la parte recurrente en su demanda, se incorpore como complementaria o accesoria de la principal de anulación de la resolución denegatoria de la colegiación, sin necesidad de*

4

CVE-2023-5391

VIERNES, 9 DE JUNIO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 47

*previa reclamación a la Administración causante del daño que directamente deriva de la actuación impugnada>>.*

Y en el fundamento de derecho apunta:

*<<....Se denuncia, a continuación, la infracción del art. 35 del TRLS...//.... El artículo 35 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2008, bajo el epígrafe "Supuestos indemnizatorios", establece que "Dan lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones y los bienes y derechos que resulten de los siguientes supuestos..." y en su apartado b) incluye "Las vinculaciones y limitaciones singulares que exceden de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones y edificaciones, o llevan consigo una restricción de la edificabilidad o el uso que no sea susceptible de distribución equitativa".*

*Contempla el precepto parcialmente transcrito una excepción a la regla general que establece, siguiendo precedentes legislativos (artículo 87.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, artículo 239 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 y artículo 2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones), el artículo 3.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2008, que previene que "La ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes". Excepción ya recogida en los precedentes textos legislativos referenciados que ha dado origen a numerosas sentencias de este Tribunal, muchas de las cuales son citadas y transcritas parcialmente por la parte recurrente en su escrito de interposición y que dan lugar en la litis a una rica controversia.*

*Se trata lo contemplado en el artículo 35.b) de un supuesto específico de responsabilidad patrimonial derivada del artículo 106.2 de la Constitución, "que surge y se deriva", conforme se expresa en sentencias de esta Sala de 24 de septiembre de 2008 - recurso 5994/2004 - y 3 de abril de 2009 - recurso 11221/2004 -, "... de la lesión del derecho esencial en el ámbito urbanístico de la equidistribución de beneficios y cargas", puntualizándose en las sentencias de referencia, con cita de las de 25 de mayo y 23 de junio de 1985, 18 de febrero y 11 de marzo de 1998 y 11 de febrero de 2000, que "En tales supuestos, si el establecimiento de una nueva determinación en el Plan supone una limitación o vinculación singular para la propiedad que no puede ser objeto de distribución equitativa entre los demás propietarios de la zona o polígono, evidente resulta que tal determinación está privando a aquel propietario de una parte del contenido normal del derecho de propiedad, y tal*

5

CVE-2023-5391



VIERNES, 9 DE JUNIO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 47

*privación, en consecuencia, resulta indemnizable, por cuanto implica la ruptura del principio constitucional de igualdad de las cargas públicas, ya que el propietario no tiene el deber de soportar dichas carga sin la correspondiente contraprestación".*

*Para el reconocimiento del derecho indemnizatorio observado en la normativa citada como precedente al artículo 35.b) del Texto Refundido de 2008, reiterada Jurisprudencia ha venido exigiendo la concurrencia de los siguientes requisitos: a) una restricción en el aprovechamiento urbanístico; b) una limitación singular; y c) la imposibilidad de una distribución equitativa. Valga la cita de las sentencias ya referenciadas de 24 de septiembre de 2008 y 3 de abril de 2009, así como la de 10 de octubre de 2011 - recurso 3212/2008 - , o la más antigua de 21 de junio de 2001 - recurso 8844/1996-.*

*En la sentencia referenciada de 10 de octubre de 2011, tras hacer mención a la exigencia de esos tres requisitos se expresa que "...en el caso de las vinculaciones singulares el término de comparación se encuentra en el propio planeamiento que se examina" y que "...lo relevante es si las determinaciones que se aplican a uno o varios terrenos son distintas a las de su entorno o a los terrenos de su misma clasificación o calificación". Reconoce la Sala en la sentencia de mención la concurrencia del requisito de la restricción del aprovechamiento urbanístico, aún cuando admite que no consta que la finca litigiosa tuviera reconocido con anterioridad ningún aprovechamiento y cita como precedente la sentencia de 5 de enero de 2007 - recurso 4846/2003 - .*

*Pues bien, en el supuesto enjuiciado y en atención a la redacción del artículo 35.b), no hay razón para separarse de la doctrina jurisprudencial expuesta que establece el término de comparación en el planeamiento vigente a la fecha de la reclamación con independencia de que la limitación o restricción singular de que se trata ya se contemplara en el anterior planeamiento, siendo también de obligada cita, dada la oposición del Ayuntamiento fundamentada en la prescripción de la acción, la sentencia de 5 de diciembre de 1995 - recurso 639/93 -, en la que en contemplación del ejercicio de una acción indemnizatoria por vinculación singular derivada de una clasificación urbanística en modificación de normas subsidiarias sustancialmente igual a las normas subsidiarias anteriores se dice "...que el hecho de no impugnar el planeamiento anterior - hecho por otra parte no acreditado - que daba el mismo uso a la parcela o inmueble en cuestión, no incide directamente en la petición de indemnización por vinculación con base en el artículo 887.3. El hecho de que fuese tolerada tal vinculación no quiere decir que no existiese. Ahora con el nuevo Planeamiento se han conservado y la petición no es solamente que nazca - renazca - con la aprobación definitiva del Plan, sino que se está repitiendo desde la aprobación inicial".*

6

CVE-2023-5391



VIERNES, 9 DE JUNIO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 47

*En similar sentido la sentencia de 7 de julio de 2015, en el recurso 3659/2013.>>*

En este mismo sentido se pronuncian las siguientes sentencias del Tribunal Supremo 1062/2017, de 15 de junio y la sentencia 1654/2018, de 22 de noviembre sentando el mismo criterio y consolidando la jurisprudencia al respecto ( en ambas ponente D. Cesar Tolosa Tribiño)

En el caso de las propiedades citadas se está como se ha indicado, ante una excepción a la norma general, bien por limitaciones singulares que excedan de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones o edificaciones o bien por limitaciones singulares que lleven consigo una restricción de la edificabilidad.

**CUARTA.** Respecto a las propiedades del interesado que han sido incluidas en el Catalogo de Protección con un número de ficha ha de alegarse lo siguiente:

#### **FICHAS 08-A y 08-B del Catálogo**

*Se trata de uno de los supuestos de las vinculaciones y limitaciones singulares que excedan de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones o edificaciones.*

En efecto, las actuaciones e intervenciones en los inmuebles se adaptarán a la Ley de Patrimonio de Cantabria con el fin de mantener la imagen del conjunto histórico.

Estas limitaciones, es decir las determinaciones urbanísticas que se aplican a estas construcciones, son distintas a las de su entorno o a los terrenos de su misma clasificación o calificación de la misma zona.

Se solicita que se reconozca a su propietario del derecho a ser compensado habida cuenta que la inclusión en el Catalogo de Protección conlleva unas limitaciones singulares que exceden de los deberes legalmente establecidos. Pudiendo citarse a título de ejemplo el no permitir la reconstrucción de estos edificios, únicamente su rehabilitación.

#### **FICHA 15 del Catálogo**

*En este caso, además de recogerse las vinculaciones y limitaciones singulares que excedan de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones o edificaciones, por encontrarse la edificación catalogada, como en el caso de las fichas anteriores, nos encontramos con una limitación singular en la parcela que lleva consigo una restricción de la edificabilidad.*

Siendo únicamente la porción de terreno ocupado por la edificación de 159, 84m2, y no figurando esta finca entre las *parcelas con capacidad de construcción* entendemos que deber reconocerse la existencia de una vinculación singular.

En efecto, la existencia de una asignación insignificante de edificabilidad que se corresponde con la ya consumida con el edificio y que difiere notablemente con las

7

CVE-2023-5391

VIERNES, 9 DE JUNIO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 47

*parcelas con capacidad de construcción* que figuran en el Plan Especial, comporta una privación del aprovechamiento urbanístico que debe ser compensada al titular de la finca.

Entendemos que hay una serie de valores que se atribuyen a este inmueble para integrarlo en el Catalogo, no obstante deben preverse los mecanismos de justa distribución de beneficios y cargas y en caso de que esto sea imposible las indemnizaciones que compensen las restricciones de edificabilidad con respecto a las parcelas de su entorno.

Se parte, en este caso de que la edificación ha sido catalogada correctamente; esto es, no se pone en cuestión que la edificación merece- por lo que debe- ser protegida por su valor histórico y/o cultural.

No, lo que se afirma es que nos encontramos en uno de los supuestos excepcionales establecidos en la Ley, en un supuesto en que hay una restricción de la edificabilidad y que esa restricción genera un derecho de indemnización en favor del propietario del inmueble.

Según la jurisprudencia citada nos encontramos ante una vinculación singular indemnizable porque el propietario de la edificación catalogada no puede materializar la edificabilidad que pueden materializar los propietarios de las edificaciones del entorno y esa menor edificabilidad no es susceptible de distribución equitativa.

Habida cuenta que el Plan Especial cataloga este edificio por su valor histórico y consolida su edificabilidad, dándose la circunstancia de que la edificabilidad que se consolida en la parcela es inferior a la que tienen o pueden alcanzar las parcelas y/o edificios de su entorno, al no preverse los mecanismos de distribución de beneficios y cargas, se solicitan las indemnizaciones adecuadas que compensen la restricción de la edificabilidad que supone la protección integral asignada a este inmueble de mi propiedad y su inclusión en la ficha 15 del Catálogo de Protección.

El Plan Especial cataloga el edificio, la casa de labranza y consolida la edificabilidad de esta concreta propiedad, pero en modo alguno prevé un incremento de esa edificabilidad.

En este caso el trato que se dispensa a esta construcción, que tiene valores que deben ser protegidos, no es igual que a otros edificios de su entorno que carece de esos valores.

Se solicita que se reconozca a su propietario el derecho a percibir una indemnización que compense la restricción de la edificabilidad con respecto a las parcelas de su entorno así como por exceder de los deberes legalmente establecidos respecto a la edificación ( no se permite la reconstrucción etc)

Entiende así mismo que el Catalogo debiera permitir la reconstrucción, no sólo la rehabilitación.

#### **FICHA A-2 del Catálogo**

VIERNES, 9 DE JUNIO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 47

Habida cuenta que aunque con esta ficha el bien a proteger no es una casa de labranza sino un roble o cagiga, al ubicarse éste dentro de la misma finca que la ficha anterior se dan por reproducidos los argumentos citados en cuanto a la restricción de la edificabilidad de la parcela.

Entendemos que, en este caso se ha producido una vinculación singular al no contemplar el plan en esta parcela usos edificatorios (salvo el que se corresponde con la edificabilidad ya materializada) quedando limitado el uso de la finca a un equipamiento privado de espacio libre lo que, a su vez, puede suponer un beneficio para un amplio conjunto de ciudadanos, sin perjuicio de la titularidad privada de la finca.

La existencia de una vinculación singular llevaría aparejada el reconocimiento de una indemnización compensatoria de la limitación.

Es más, prueba definitiva de la especialidad y por lo tanto del alcance de la privación es la propia Memoria del Plan Especial en su página 50 a la hora de tratar los espacios libres/espacios públicos, ya que se alude a tal elemento en los siguientes términos:

*"El roble mira de modo singular el conjunto natural que forman Mogrovejo y los Picos de Europa, requiriendo de una intervención pequeña pero sensible para favorecer el descubrimiento de una de las mejores visuales que ofrece el marco natural de la localidad."*

En tal sentido se estima que el tratamiento que recibe tal elemento arbóreo en el planeamiento debería encontrar un correlato adecuado en el tratamiento dispensado a la propiedad del terreno en el que radica, ya que se pretende la puesta en valor de un elemento en beneficio de la colectividad acarreado una restricción notoria a dicha propiedad.

**QUINTA.-** Respecto a la parcela propiedad del interesado a la que no se le atribuye ningún tipo de edificabilidad con número de referencia catastral XXXXXXXXXXXXXXXX y con localización catastral **PB MOGROVEJO 46(A)** ha de señalarse lo siguiente:

Aunque entiende que esté justificado no permitir edificaciones que limiten el campo visual de la Torre de Mogrovejo, considera que las medidas de protección afectan de forma desproporcionada esta finca de su propiedad que cuenta con una superficie de 3.301m<sup>2</sup> y por esto desearía ver la superficie afectada por la protección reducida.

Desde nuestro punto de vista no existe justificación para una restricción de la edificabilidad de toda la superficie de la parcela. Debiera permitirse edificar en esta parcela, eso sí, debiendo ubicarse la construcción en un área de movimiento que en modo alguno limitara el campo visual para contemplar las bellezas naturales de Mogrovejo y adaptando la construcción al ambiente en que se encuentra situado.

9

CVE-2023-5391



VIERNES, 9 DE JUNIO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 47

En su defecto, quedando limitado el uso de la finca a espacio verde de titularidad privada, lo que comporta el reconocimiento de una limitación singular y en el supuesto de que la equidistribución de beneficios y cargas no deviniera posible se exige la búsqueda de otro mecanismo reparador de la situación producida.

Entendemos que contemplar una edificación en esta parcela de gran superficie es perfectamente compatible con la finalidad de mantener la imagen del conjunto histórico, en su defecto, solicitamos que se reconozca al propietario de esta parcela el derecho a una indemnización por la restricción del aprovechamiento.

En este sentido debemos traer a colación lo declarado en la sentencia del Tribunal Supremo 1384/2017 de 14 de septiembre, en cuyo fundamento jurídico decimoséptimo, haciendo referencia a su vez a la sentencia del Tribunal Constitucional 164/20001 señala: *"El mandato de equidistribución en cada actuación urbanística es la forma mínima y elemental de garantizar la igualdad entre propietarios. Las desigualdades en beneficios y cargas urbanísticas derivadas del planeamiento son tanto más patentes cuanto mayor es la proximidad y similitud física entre las distintas fincas."*

**SEXTA.-** Dentro de la documentación urbanística, concretamente en el tomo que recoge las Ordenanzas, se comprueba que el artículo 48 referido a la regulación de "cerramientos y parcela", señala en su apartado 6, lo siguiente:

*"6. Se prohíbe la instalación de piscinas en el Conjunto Histórico y su entorno de protección."*

Entendemos que no existe justificación para dicha prohibición total de instalación o construcción de cualquier piscina en las parcelas del conjunto histórico o su entorno de protección, pues lo cierto es que es una prohibición genérica esta prohibición, unida a otras referidas a instalaciones en las parcelas del conjunto histórico.

Una piscina es un elemento que normalmente va "enterrado" y no tiene desarrollo en altura, o bien, esta altura es mínima y no tiene por qué afectar al paisaje, siendo además un elemento que puede integrarse perfectamente y que no impide en ningún caso, la posibilidad de percibir los recursos paisajísticos de Mogrovejo.

Es más, hoy por hoy la disponibilidad de soluciones en materia de piscinas que ofrece el mercado (formas, colores, materiales, etc.) permitiría elegir la alternativa más idónea para minimizar cualquier posible impacto visual al entorno.

Otra cuestión es que se prohíban determinados tipos de instalaciones o construcciones de piscinas que, por sus dimensiones, material, etc., puedan resultar disonantes con el paisaje o afectar negativamente a este.

El Plan Especial debe regular, y en su caso, prohibir, los elementos que sean "ajenos" y distorsionadores del Paisaje, tal y como hace en el apartado 7 del mismo artículo que señala:

VIERNES, 9 DE JUNIO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 47

7. Se prohíbe la instalación de elementos escultóricos decorativos contemporáneos en las parcelas, que perturben la contemplación del espacio natural de la parcela: enanitos, animales, estatuas, fuentes, etc..., así como macetas o jardineras prefabricados.

Esto es, existe una prohibición de determinados elementos escultóricos, cuando perturben la contemplación del espacio natural de la parcela, pero no en todo caso, y posteriormente enumera una serie de elementos que no se consideran adecuados, enanitos, animales, estatuas, fuentes, etc., que persiguen proteger la imagen del conjunto histórico.

Entendemos que en muchas ocasiones es difícil conjugar la protección, los gustos personales, los derechos de los propietarios, y que existen prohibiciones que tienen su fundamento, pero no una prohibición genérica sobre cualquier tipo de piscina.

La piscina es una instalación deportiva y de ocio perfectamente compatible con la protección del paisaje, debiendo en su caso regularse, tal y como se hace con los cierres, el material que debe emplearse, las dimensiones, la prohibición de que se eleve o la prohibición de que se instale una cubierta sobre dicha piscina, que si que es un elemento que perturba al paisaje.

Por la climatología de la zona, sería más que necesario que se permitiera la construcción de las mismas. Al ser construcciones del subsuelo en modo alguno limitarían el campo visual para contemplar las bellezas naturales.

La utilización del agua como elemento en el paisaje puede ser totalmente enriquecedora si se establecen determinados parámetros, por lo que su prohibición no tiene sentido ni justificación.

La Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria, señala precisamente que las actuaciones que pueden llevarse a cabo en los bienes del patrimonio cultural de Cantabria, incluidos los conjuntos históricos, tienen una serie de limitaciones y deben encaminarse a su conservación, recuperación, protección, etc., pero a su vez, señala en el artículo 53 lo siguiente:

*"1. Todas las actuaciones sobre bienes inmuebles irán encaminadas a su conservación, consolidación, rehabilitación y mejora de acuerdo con los siguientes criterios:*

*a) Se respetarán las características esenciales del inmueble y cualquier cambio de uso tendrá en cuenta la estructura original del edificio, decoración y su relación con el entorno, sin perjuicio de que puedan autorizarse con carácter excepcional el uso de elementos, técnicas y materiales actuales para la mejor adaptación del bien a su uso y para valorar determinados elementos o épocas.*

*b) La conservación, recuperación, restauración, rehabilitación y reconstrucción del bien, así como su mejora y utilización, respetará o acrecentará los valores del mismo, sin perjuicio de que puedan utilizarse técnicas, formas y lenguajes artísticos o estéticos contemporáneos para conseguir la mejor adaptación del bien a su uso o la valoración cultural del mismo. Especialmente, se conservarán las*

VIERNES, 9 DE JUNIO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 47

características topológicas, morfológicas, espaciales y volumétricas más significativas.

**d)** Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas que falseen la autenticidad histórica. En cualquier caso, deberán integrarse armónicamente con el bien y su entorno.

**e)** Se respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes. La eliminación de algunas de ellas sólo se autorizará con carácter excepcional y siempre que los elementos que traten de suprimirse supongan una evidente degradación del bien y su eliminación fuera necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del mismo. Las partes suprimidas deberán quedar debidamente documentadas.

**f)** Siempre que sea posible, se utilizarán técnicas y materiales tradicionales. Cuando se utilicen técnicas constructivas modernas, éstas deberán ser reversibles y adecuadas a las condiciones climatológicas y a la escala del proyecto. En cualquier caso, deberán estar avaladas por la experiencia y por anteriores utilizaciones en las que tales intervenciones hayan demostrado no representar ningún peligro para el bien intervenido.

**g)** Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de instalación aparente (entre otros, antenas, cables, conducciones y rótulos), que alteren los valores culturales del bien, sus relaciones con el entorno o la contemplación del conjunto. No obstante, podrán autorizarse por la Consejería de Cultura y Deporte aquellas instalaciones provisionales que sirvan para facilitar la conservación y rehabilitación de los Bienes de Interés Cultural y de Interés Local y sus entornos. Se valorará y, en su caso, se introducirán las medidas correctoras oportunas para restablecer las condiciones acústicas o de textura y aromas acordes con la naturaleza del patrimonio afectado.

## **2. En el caso de los Conjuntos Históricos:**

**a)** Se mantendrá la estructura urbana o rural del conjunto, las características ambientales y la silueta paisajística.

**b)** No se permitirán modificaciones de alineaciones, alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones de inmuebles; excepto que contribuyan a la conservación general del conjunto. Las propuestas de nuevas alineaciones y rasantes, las alteraciones de la edificabilidad, los cambios de usos, las parcelaciones y agregaciones estarán debidamente justificadas, debiendo contribuir a la protección o desarrollo adecuado del conjunto, **procurando tanto la conservación del núcleo como su consideración como una estructura social viva adaptable a los nuevos tiempos.**

Creemos sumamente importante conjugar la protección con la idea de mantener "vivo" el conjunto histórico, y consideramos que la posibilidad de instalar una piscina con las características adecuadas, es perfectamente compatible con la protección.

Por todo expuesto,

12



VIERNES, 9 DE JUNIO DE 2023 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 47

**SOLICITA AL AYUNTAMIENTO** que tenga por presentado el presente escrito, en tiempo y forma, se admita a trámite, y tenga por realizadas las alegaciones en él vertidas, y que sean tenidas en cuenta por el órgano competente a la hora de aprobar el Plan Especial del Conjunto Histórico Artístico de Mogrovejo, en suma:

Primero.- Que como consecuencia de las determinaciones urbanísticas del Plan Especial se le reconozca, al que suscribe el presente escrito, el derecho indemnizatorio que compense las vinculaciones y limitaciones singulares que excedan de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones y edificaciones, o lleven consigo una restricción de la edificabilidad o el uso que no sea susceptible de distribución equitativa de beneficios y cargas, en los siguientes inmuebles de su propiedad, a saber:

- El inmueble con localización catastral en PB Mogrovejo 11 recogido en el Catalogo de Protección del Plan Especial con las fichas 08-A y 08-B.
- El inmueble con localización catastral en PB Mogrovejo 19 recogido en el Catalogo de Protección con las fichas 15 y A-2.
- El inmueble con localización catastral Mogrovejo 46(A) incluido dentro del perímetro de delimitación del Conjunto Histórico-Artístico.

Segundo.- Que se elimine la prohibición de instalación de piscinas existente en la ordenanza, por no estar debidamente justificada, y proceda, en su caso, a establecer las condiciones sobre materiales, dimensiones, etc., que puede tener una piscina.

Es de justicia que pide en Camaleño a 19 de septiembre de 2019.



2023/5391

CVE-2023-5391