 <p>AYUNTAMIENTO DE Laredo</p>		<p>Expte.: 2021/4069</p>
--	--	--------------------------

SOLICITANTE: JUNTA DE COMPENSACIÓN

ASUNTO: PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-8 (CASA DE LOS HIERROS) EN LA PUEBLA VIEJA DE LAREDO

ANTECEDENTES:

- ENTRA-2024-14155

A la vista de lo anteriormente expuesto, en virtud de mis conocimientos profesionales y de acuerdo con mi leal saber y entender, se formula el siguiente **INFORME**:

1.- De conformidad con lo establecido en el apartado 1 de la D.T.3ª de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria:

*“Los instrumentos de gestión urbanística en curso de ejecución a la entrada en vigor de esta ley continuarán aplicándose conforme a la legislación anterior, **salvo que por incumplimiento de los plazos previstos en ellos** o a instancia de todos los propietarios incluidos en el ámbito de actuación considerado, el Ayuntamiento acuerde de forma expresa su sujeción al régimen establecido por esta ley en cualquiera de sus modalidades.*

A estos efectos se entenderá que están en curso de ejecución:

a) En el sistema de compensación cuando se hayan aprobado los Estatutos de la Junta de Compensación y las Bases de Actuación.”

El Plan Especial de la Puebla Vieja fue aprobado con carácter definitivo por la Comisión Regional de Urbanismo en sesión de fecha 16 de septiembre de 1999, con publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 10 de noviembre de 1999.

Para la UE-8 se fijó el sistema de actuación por compensación y un plazo de ejecución de cuatro años, el cual no se ha cumplido.

2.- De conformidad con lo establecido en el Art.153.3 de la LOTRUSCA, la Junta de compensación, *Una vez aprobadas las bases de actuación, la Junta, con sujeción a los criterios establecidos en aquéllas, elaborará en el plazo de seis meses el Proyecto de Compensación en el que se describirán las fincas resultantes, la localización de los terrenos de cesión obligatoria y cuantas precisiones sean necesarias para la ejecución del Plan. El Proyecto de Compensación tendrá también en cuenta lo dispuesto en el artículo 137 y será aprobado por el Ayuntamiento de conformidad con el procedimiento previsto en los párrafos b) a d) del apartado 1 del artículo anterior. La aprobación definitiva del Proyecto conllevará los efectos previstos en el apartado 2 del artículo 139.*

En el caso que nos ocupa, los estatutos fueron aprobadas por la Comisión de Gobierno del ayuntamiento de Laredo en sesión de fecha 20 de agosto de 2003.

El Estudio de Detalle fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Laredo en sesión extraordinaria celebrada en día 31 de mayo de 2022 y publicado en el BOC de fecha 6 de julio de 2022.

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)
www.laredo.es

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento

Código Seguro de Validación ecd29a3254504f47ae49032c0500ff62001

Url de validación <https://sede.laredo.es>

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12238 - Fecha Registro: 13/10/2025 11:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Contra la aprobación del mismo se han presentado posteriormente recursos aún sin resolver, que obran en el expediente, ENTRA-2022-7785, ENTRA-2022-9394 Y ENTRA-2022-9496.

El Proyecto de Compensación ha sido entregado en el Ayuntamiento en fecha 30 de diciembre de 2024.

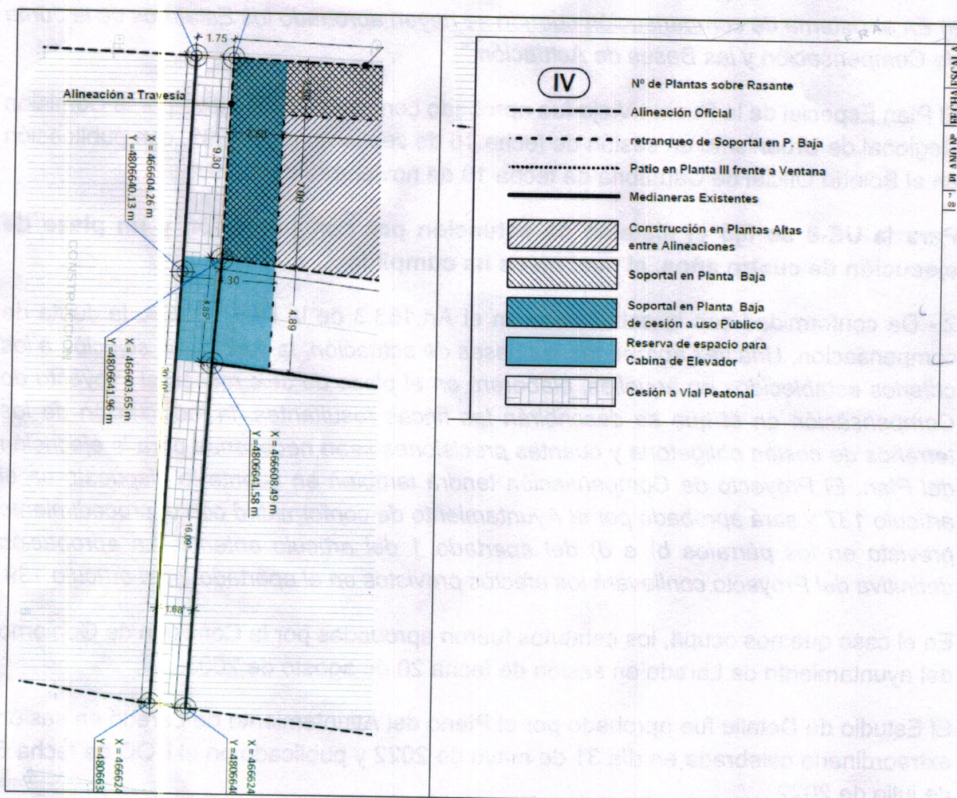
Según consta en la documentación aportada, en Laredo, a 2 de Julio de 2024, siendo las 12,00 hrs se reunió en primera convocatoria la Junta General Ordinaria de la Junta de Compensación de la UA 8 del PGOU de Laredo. En dicha sesión se aprobaron las Bases de Actuación y el Proyecto de Compensación.

Tales acuerdos fueron objeto de un recurso de alzada aún no resuelto, según consta en el expediente, ENTRA-2024-8250.

No consta que se hayan aprobado en el Ayuntamiento las bases de actuación.

El Proyecto de Urbanización no ha sido aún entregado en el Ayuntamiento.

De conformidad con lo señalado en el plano 0102.0 del Estudio de Detalle, se prevé una cesión de vial peatonal, una reserva de un espacio para cabina de elevador y un soportal en planta baja de cesión a uso público.



Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03
 Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)
www.laredo.es


Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento

Código Seguro de Validación ecd29a3254504f47ae49032c0500ff62001

Url de validación <https://sede.laredo.es>

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12238 - Fecha Registro: 13/10/2025 11:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



	AYUNTAMIENTO DE Laredo	Expte.: 2021/4069
---	----------------------------------	-------------------

Tales elementos de cesión a uso público, a excepción del vial peatonal, no se recogen en el Proyecto de Compensación.

3.- En el Proyecto de compensación se señala lo siguiente:

Antes de continuar con el presente proyecto, debemos hacer mención a la existencia de un procedimiento judicial que se está tramitando actualmente ante el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Laredo (procedimiento verbal nº 257/2023) siendo parte demandante la mercantil RELAN 3000, S.L. y parte demandante la mercantil GRUPO CARPATO COLINDRES, S.L.

.../...

Deberá notificarse la existencia del presente Proyecto de Compensación a la mercantil GRUPO CARPATO COLINDRES, S.L., entidad domiciliada en Bilbao (Vizcaya), C/ Marqués del Puerto, nº 10-1º Dcha.

4.- En el Proyecto de compensación se señala lo siguiente:

FINCAS PUBLICAS APORTADAS INICIALMENTE

Vial Público Peatonal.

Como enlace entre la Parcela única señalada en el punto anterior y la C/ Ruamayor existe un resto de vial público que discurre de Este a Oeste en el lindero Sur de la unidad.

La existencia de dicho vial, que daba acceso desde la C/ Ruamayor a la que ahora es la Parcela de Los Hierros, ya se tiene constancia al menos desde el plano de 30 de Mayo de 1.899, redactado por José de Escalante y obrante en los Archivos Municipales del Ayuntamiento de Laredo.

Dicho resto de vial tiene una superficie de 27,55 m² y Linda:

- *Al Norte Con la Comunidad de Propietarios de Ruamayor número 17, Ref. Catastral 6769011VP6066N.*
- *Al Sur, Con el número 15 de la Calle Ruamayor, Ref. Catastral 6768002VP6066N.*
- *Al Este, con la C/Ruamayor.*
- *Al Oeste Con la Parcela Privativa que conforma el resto de esta Unidad de Actuación UA-08.*

Dicho vial preexistente se verá sustituido por el nuevo vial peatonal resultante del Proyecto de Compensación, de mayor superficie que el antiguo, por lo que al amparo de lo señalado en el art. 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística "cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público anteriormente existentes fueren igual o inferior a la que resulte como consecuencia de la ejecución del Plan, se entenderán sustituidas unas por otras".

Sobre esta cuestión ya se pronunció el Ayuntamiento cuando los estatutos fueron aprobadas por la Comisión de Gobierno en sesión de fecha 20 de agosto de 2003 y

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03
 Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)
www.laredo.es


Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento

Código Seguro de Validación ecd29a3254504f47ae49032c0500ff62001

Url de validación <https://sede.laredo.es>

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12238 - Fecha Registro: 13/10/2025 11:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



	<p>AYUNTAMIENTO DE Laredo</p>		<p>Expte.: 2021/4069</p>
---	--	--	--------------------------

posteriormente ha sido objeto de pronunciamiento no pacífico en otros expedientes administrativos y procedimientos judiciales.

No consta que se haya acreditado la titularidad municipal.

5.- En el Proyecto de compensación se señala lo siguiente:

Dada la escasa entidad de la Unidad de Actuación la parcela resultante como cesión del 15% resultaría inedificable, lo que unido al texto de la ficha, según la cual la edificación resultante debe tratarse como un todo manteniendo los ejes compositivos de las antiguas casas de los Hierros, hacen que la propuesta sustitutiva de la cesión de parcela sea la de su monetización.

A fin de calibrar el valor, se recurre al informe emitido en el procedimiento judicial que dió lugar a la extinción del régimen de división horizontal citado anteriormente, por el que se fijaba la cuantía en 750.000 € como valor de la parcela.

Corresponde por tanto al Ayuntamiento una monetización de

$$750.000 \text{ €} \times 0.15 = 112.500 \text{ €}$$

Es decir, se fija el valor del 15% de cesión al Ayuntamiento en CIENTO DOCE MIL QUINIENTOS EUROS

De conformidad con lo determinado en el informe pericial aportado por la Junta de Compensación como Anejo 8.4, el valor de la finca ascendía a la cantidad de 1.500.432,00 €, no de 750.000 €.

En todo caso, no se ha tenido en cuenta lo establecido en el Art.100.d) de la LOTRUSCA en cuanto a la cesión del aprovechamiento y su sustitución por equivalente económico. Ni se ha acreditado la imposibilidad de ceder parcelas edificables para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública ni se ha solicitado la previa valoración pericial por técnico municipal.

Se ha de recordar que en la Puebla vieja no se fija parcela mínima edificable, si bien en el Art. 3.18 del PEPV se permite la división de una parcela cuando cualquiera de los frentes anterior o posterior de la parcela menor resultante alcance 6,0m y superficie que permita la construcción de una vivienda.

Conforme se señala en el Estudio de Detalle:

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)
www.laredo.es


Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento

Código Seguro de Validación ecd29a3254504f47ae49032c0500ff62001

Url de validación <https://sede.laredo.es>

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12238 - Fecha Registro: 13/10/2025 11:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



	AYUNTAMIENTO DE Laredo	Expte.: 2021/4069
---	----------------------------------	--------------------------

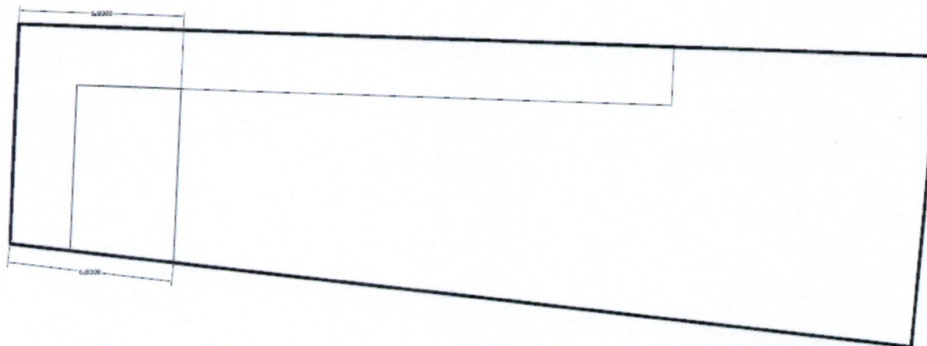
8.3.- Geometría de la edificación.

En cumplimiento del PEPV, especialmente del art. 3.3 y ss., se define un "sólido capaz" sobre rasante definido por la geometría de Frente a la C/M. Pelayo de 38,05m., un fondo de 12,30m. en la Medianera Norte con el edificio colindante de Avda. M. Pelayo nº 28 y 9,30m. en la fachada Sur al callejón, medidos de forma perpendicular a la alineación oficial a la C/Menéndez Pelayo. La altura del alero será de 14,30m, enrasado con las edificaciones colindantes.

En Planta Baja y Planta sótano se procederá a la ocupación del Patio de Manzana al amparo del art. 3.13 del PEPV.

El sólido edificable tiene una superficie en planta baja de 323,45m², en plantas primera y segunda de 408,66m² y en planta tercera de 372,06m², lo que arroja un total de 1.512,83m². El 15% se corresponde a 226,92m².

Si delimitamos una parcela en la zona colindante al elevador, junto y sobre el soportal de cesión pública, y la parcela resultante reúne tales requisitos de 6,83 metros de frente tanto en fachada a calle, como a patio de manzana, el sólido edificable tendrá una superficie en planta baja de 30,95m² y en plantas primera, segunda y tercera de 65,27m², lo que arroja un total de 226,76m², casi similar a los necesarios de 226,92m².



En consecuencia, es perfectamente posible ceder una parcela (sin necesidad de recurrir a la constitución de un complejo inmobiliario) y no procede por tanto la monetarización.

6.- Finalmente, señalar que el Proyecto de Compensación presentado tampoco ha tenido en cuenta lo dispuesto en el artículo 137 de la LOTRUSCA.

Por todo lo anteriormente expuesto se informa desfavorablemente el proyecto de Compensación aportado.

En Laredo a la fecha de la firma electrónica

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03
 Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)
www.laredo.es

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento

Código Seguro de Validación ecd29a3254504f47ae49032c0500ff62001

Url de validación <https://sede.laredo.es>

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12238 - Fecha Registro: 13/10/2025 11:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original





3.3 - Cuentas de la edificación

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 17 de la Ley 39/2015, de 30 de septiembre, de Transparencia y Acceso a la Información Pública, se hace pública la siguiente información:

El Ayuntamiento de Laredo, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 17 de la Ley 39/2015, de 30 de septiembre, de Transparencia y Acceso a la Información Pública, se hace pública la siguiente información:

El saldo edificado tiene una superficie en planta de 323.41m², un volumen de 408.00m³ y un área de cubierta de 372.00m², lo que da lugar a un total de 1.103.41m³. El 10% se corresponde a 320.31m³.

El detallar una parcela de la zona edificable al elevador, junto a la zona de edificación, y la parcela residual como tal, se detallan los datos de la parcela en planta de 50.00m² y en planta de 50.00m³ y en planta de 50.00m² y en planta de 50.00m³, lo que da lugar a un total de 150.00m³.




En consecuencia, se hace pública la siguiente información:

El Ayuntamiento de Laredo, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 17 de la Ley 39/2015, de 30 de septiembre, de Transparencia y Acceso a la Información Pública, se hace pública la siguiente información:

Tel: 911 40 41 00 - Fax: 911 40 41 01
Avenida España Nº 6 - 38700 LAREDO (Cádiz)
www.laredo.es

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento		
Código Seguro de Validación	ecd29a3254504f47ae49032c0500ff62001	
Url de validación	https://sede.laredo.es	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12238 - Fecha Registro: 13/10/2025 11:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

	<p>AYUNTAMIENTO DE Laredo</p>		<p>Expte.: 2021/4069</p>
---	--	--	--------------------------

SOLICITANTE: JUNTA DE COMPENSACIÓN

ASUNTO: PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-8 (CASA DE LOS HIERROS) EN LA PUEBLA VIEJA DE LAREDO

ANTECEDENTES:

- ENTRA-2024-14155
- Informe sobre el proyecto de Compensación ENTRA-2024-14155

A la vista de lo anteriormente expuesto, en virtud de mis conocimientos profesionales y de acuerdo con mi leal saber y entender, se formula el siguiente **INFORME complementario:**

En la Disposición final cuarta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda se establece lo siguiente:

Disposición final cuarta. *Modificación del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. El texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, queda modificado como sigue:*

Se modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 20, que queda redactada del siguiente modo:

«b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 20 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximir las para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03
Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)
www.laredo.es


Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento

Código Seguro de Validación ecd29a3254504f47ae49032c0500ff62001

Url de validación <https://sede.laredo.es>

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12238 - Fecha Registro: 13/10/2025 11:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



	AYUNTAMIENTO DE Laredo	Expte.: 2021/4069
---	----------------------------------	--------------------------

aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.»

Esta D.F.4ª es de aplicación inmediata, luego en la UA-8 (una actuación de reforma o renovación de la urbanización) se debe contemplar la reserva de suelo adecuada y suficiente para ubicar el 20% de la edificabilidad residencial que debe estar sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Dado que el citado Art.20 es legislación básica, "Esta reserva, por imposición de la normativa básica, se impone a la hora de llevar a cabo la actuación urbanística, lo contemple o no el planeamiento que la habilita, porque se trataría de una determinación que se impone ope legis" (CENDOJ Roj:STS 739/2021 – ECLI:ES:TS:2021:739) y "(...) en cuanto legislación básica, se impone a la normativa autonómica sobre la materia" (CENDOJ Roj:STS 733/2021 – ECLI:ES:TS:2021:733).

Todo lo cual se informa a los efectos oportunos y sin perjuicio de criterio mejor fundado en derecho.

En Laredo a la fecha de la firma electrónica

Tel. 942-60-51-00 – Fax: 942-60-76-03
 Avda. España Nº 6 • 39770 LAREDO (Cantabria)
www.laredo.es

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento

Código Seguro de Validación ecd29a3254504f47ae49032c0500ff62001

Url de validación <https://sede.laredo.es>

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12238 - Fecha Registro: 13/10/2025 11:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

