



AYUNTAMIENTO DE COMILLAS

CVE-2025-5744 *Aprobación definitiva del criterio interpretativo del Plan General de Ordenación Urbana número 7, referidos a la Dotación Plazas de Aparcamiento. Expediente 804/2025.*

PRIMERO.- El Pleno del Ayuntamiento de Comillas, en sesión ordinaria celebrada el día 1 de abril de 2025, acordó aprobar un criterio interpretativo del Plan General de Ordenación Urbana número 7. Dotación plazas de aparcamiento.

SEGUNDO.- Se expuso al público mediante edicto publicado en el BOC nº 73, de 15 de abril de 2025, y tablón de edictos de la Corporación.

TERCERO.- No habiéndose presentado alegaciones en el período legal de información pública, el mismo queda elevado a definitivo, siendo el texto definitivamente aprobado el que figura como anexo a esta resolución.

Examinada la documentación que la acompaña y de conformidad con lo establecido con las atribuciones que me confiere el artículo 21 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en su nueva redacción dada por Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local y demás disposiciones concordantes en la materia, en relación a los siguientes puntos;

RESUELVO

PRIMERO.- Realizar la publicación en el Boletín Oficial de Cantabria del texto íntegro de la aprobación definitiva del Criterio Interpretativo Nº 7 Plan General de Ordenación Urbana. Dotación plazas de aparcamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Contra esta resolución se podrá interponer por los interesados recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Cantabria en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Comillas, 25 de junio de 2025.

La alcaldesa,
María Teresa Noceda.



CRITERIO INTERPRETATIVO DEL PGOU DE COMILLAS Nº 7

DOTACIÓN PLAZAS DE APARCAMIENTO

Desde la aprobación del vigente PGOU, la interpretación de lo recogido en el art. 4.2.69 en relación con la dotación mínima de plazas de aparcamiento en función del uso ha generado dudas. Su aplicación literal y sacada del contexto del documento normativo implica que cualquier cambio de uso o rehabilitación integral obliga a dotar al edificio de plazas de aparcamiento a razón, si es el caso de una vivienda, de una plaza cada 50 m2 útiles. Esto es de imposible cumplimiento en la inmensa mayoría de edificios del Casco Histórico, lo que implicaría que el régimen de derechos de los propietarios queda reducido a mantener sus edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato, pero sin poder cambiar el uso a cualquier de los permitidos ni realizar obras de rehabilitación. No parece que esa sea la intención de la normativa.

La normativa de aplicación en este término municipal de Comillas es su Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial de Protección del Casco Histórico (PGOU y PEPCH) aprobado por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 30/6/2008 y publicado en el BOC el 3/9/2008. El citado Plan está dividido en 3 partes: Información, Avance y Ordenación, estando esta última compuesta por los siguientes documentos: memoria, normas urbanísticas, planos, estudio económico financiero e informe de impacto ambiental.

De todos esos documentos, únicamente las Normas Urbanísticas (junto Fichas de unidades y sectores) poseen carácter específicamente normativo (art. 1.3), debiéndose interpretar en caso de duda, imprecisión o contradicción aquella solución que sea más favorable a la menor edificabilidad, a la mayor dotación de equipamientos, a la mejor conservación del patrimonio protegido, a la preservación del medio ambiente y a los intereses generales (art. 1.11).

El documento de Normativa presenta el siguiente índice de documentos:

Título 1.- Disposiciones Generales

Título 2.- Régimen Jurídico urbanístico general

Título 3.- Condiciones Generales de Edificabilidad y Edificación

3.1 Definiciones

3.2 Criterios generales de edificabilidad

3.3 Condiciones generales de edificación

3.4 Protección del patrimonio histórico

3.5 Régimen propio de edificios y espacios catalogados

3.6 Régimen de protección de parques, jardines y otros espacios libres

3.7 Protección del patrimonio arqueológico

Título 4.- Regulación usos del suelo y de la edificación

Título 5.- Normas específicas para cada tipo de suelo

Título 6.- Gestión Urbanística

CVE-2025-5744



Revisado el contenido del Capítulo 3.4 y 3.5 se puede apreciar que los edificios protegidos disponen de una regulación específica, aplicando la Ordenanza de Casco Histórico únicamente para aquellas construcciones calificadas como Neutras, Mejorables o Inadecuadas y considerando la aplicación de las Condiciones Generales de la Edificación (3.3) de manera supletoria a la regulación contenida en los Capítulos 3.4, 3.5 y 3.6.

Artículo 3.5.1. FORMULACION DEL CATALOGO

- 1.- *Se elabora un inventario y catálogo de los edificios y elementos con valores a proteger dentro del ámbito del Plan Especial del casco histórico, de acuerdo con lo especificado en el artículo 63.1.b de la Ley 11/1998 de Patrimonio Cultural de Cantabria. Los elementos catalogados de protección Monumental, Integral, Estructural y Ambiental quedan identificados en las fichas individualizadas del Catálogo, con sus características y regulación específica y en el plano "Catálogo de la edificación" a escala 1/1.000 en el Conjunto Histórico y su Entorno de protección. Los elementos Neutros, Mejorables e inadecuados se recogen en el plano "Catálogo de la edificación" del casco y se regulan por medio de las ordenanzas generales para el Casco Histórico y, en su caso, por lo establecido en los planos de alzados.*
- 2.- *Los edificios y elementos protegidos están identificados en los planos "Catálogo de la edificación" y "Elementos Singulares" para el ámbito del Casco Histórico y en los de "Ordenación, Usos, Normativa y Gestión en Suelo Urbano y Urbanizable" para el resto del término municipal y restante documentación del Plan cuyo régimen específico y diferenciado de edificación y uso se regula en este Capítulo.*
- 3.- *Las determinaciones contenidas en este Capítulo tienen carácter general para los inmuebles sujetos a catalogación, tanto ahora como en el futuro, a éstas deben sumarse las condiciones de edificabilidad y complementarias de edificación que se regulen en las zonas específicas donde pueda estar situado cada elemento catalogado.*

La regulación de la dotación de plazas de aparcamiento queda regulado en el Capítulo 3.3 Condiciones Generales de la Edificación.

Artículo 3.3.11. ESTACIONAMIENTO EN EDIFICIOS

- 1.- *Todo nuevo edificio deberá contar con una previsión de estacionamiento dentro de su parcela correspondiente a un mínimo de una plaza por vivienda o por cada 50 m2 de edificación residencial útil más las originadas por los demás usos previstos de acuerdo con los módulos mínimos previstos para cada uso básico. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en el Art. 40.3 modificado, de la Ley 2/2001 de Cantabria.*
- 2.- *Quedan liberados de esta obligación los edificios catalogados y los situados en el casco histórico cuando por motivos estructurales o estéticos no sea factible la introducción de este servicio en su interior. Asimismo, en las zonas de casco antiguo se podrán eliminar por motivos estéticos las entradas a garajes en fachada, sustituyéndola, en la medida de lo posible, por el servicio a través de patios interiores.*
- 3.- *También quedarán libres de esta obligación las zonas unifamiliares ya consolidadas; en las unifamiliares sin consolidar podrá sustituirse esta obligación por el establecimiento de estacionamientos colectivos.*
- 4.- *En los supuestos de los dos puntos anteriores y en los casos en que por construir en áreas consolidadas exista la imposibilidad material de cumplir esta norma, imposibilidad que habrá de ser suficientemente demostrada y expresamente anunciada en la solicitud de licencia municipal, podrá dispensarse de su cumplimiento, compensando el mismo mediante el abono de una tasa que deberá ser establecida expresamente.*

Parece claro por tanto, que la previsión recogida en el art. 3.3.11 es para "nuevos edificios" y que los edificios catalogados situados en el Casco Histórico no están obligados a su cumplimiento ya sea por motivos estructurales o estéticos. La presente regulación es acorde con la aplicación de manera supletoria para los edificios protegidos, cuya regulación específica ya se encuentra recogida en Capítulos 3.4, 3.5 y 3.6.



El Título 4 “Regulación Usos del Suelo y la Edificación” define, clasifica y regula cada uno de los usos que pueden instalarse en los edificios. En este sentido, el apartado define 23 usos básicos regulando de manera pormenorizada las necesidades de cada uno de ellos.

- 1.- *Vivienda familiar*
- 2.- *Residencia colectiva*
- 3.- *Comercio*
- 4.- *Almacenes - exposición - venta*
- 5.- *Bajos de oficina*
- 6.- *Hostelería*
- 7.- *Locales de espectáculo*
- 8.- *Edificios de espectáculo*
- 9.- *Locales de reunión*
10. *Campamentos de turismo*
- 11.- *Talleres*
12. *Industrias*
13. *Almacenaje*
14. *Garajes y servicios del automóvil*
15. *Estacionamiento*
16. *Gasolineras*
17. *Colectivos:*
 - Escolar*
 - Cultural*
 - Asociativo*
 - Religioso*
 - Institucional*
 - Asistencial*
 - Otros*
18. *Parques y Jardines: Zonas verdes*
19. *Recreo y expansión*
20. *Deportivo*
21. *Cementerios*
- 22.- *Usos especiales*
23. *Usos agropecuarios*

Ningún uso recoge la necesidad, dentro de las específicas condiciones para su implantación, de dotar a la instalación de plazas de aparcamiento. Tanto es así, que el uso de “*Vivienda Familiar*” recoge el programa mínimo de vivienda y regula las condiciones para la segregación de viviendas, sin que nada se diga de la obligación de dotar a la vivienda de plaza de aparcamiento.

Sin embargo, como parte de la pormenorizada regulación del uso 14 “*Garaje y Servicios del automóvil*” el art.4.2.69 recoge:

Artículo 4.2.69. PREVISIONES DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

- 1.- *Cada uso básico, según sus características, deberá establecer un número de plazas de aparcamiento o garaje en razón de la actividad o intensidad del uso. El número de plazas variará según sea régimen normal o régimen restringido, tal como se recoge en las Condiciones Generales del uso de Garaje.*



2.- El número de plazas por uso será el siguiente:

USO

- Vivienda familiar	1 plaza por vivienda ó 50 m2 útiles
- Residencia colectiva	1 plaza por cada 6 dormitorios
- Bajo comercial	1 plaza por cada 100 m2
- Edificio comercial	1 plaza por cada 100 m2 ó s/ art. 3.3.14
- Bajo oficina	1 plaza por cada 50 m2
- Local oficina	1 plaza por cada 50 m2
- Edificio oficina	1 plaza por cada 50 m2
- Almacén exposición y venta	1 plaza por cada 100 m2
- Locales de hostelería	1 plaza por cada 2 Habitaciones
- Edificios hostelería	1 plaza por cada 2 Habitaciones
- Locales de espectáculos	1 plaza por cada 25 localidades
- Edificio de espectáculos	1 plaza por cada 25 localidades
- Locales de reunión	1 plaza por cada 100 m2
- Edificios de reunión	1 plaza por cada 100 m2
- Talleres	1 plaza por cada 100 m2
- Industria	1 plaza por cada 150 m2 ó s/ art. 3.3.14
- Almacenaje	1 plaza por cada 250 m2
- Colectivos escolar, cultural, asociativo, religioso, institucional, otros.	1 plaza por cada 100 m2
- Deportivo	1 plaza por cada 25 espectadores

3.- Cuando un edificio albergue varios usos, la dotación mínima de plazas de aparcamiento será la suma de las que correspondan a cada uno de los usos.

4.- La dotación de aparcamientos deberá cumplirse además de por todo edificio de nueva planta, por los edificios objeto de ampliación, rehabilitación integral o en cualquier caso que suponga cambio de uso. Así mismo, se cumplirá cuando se incremente el número de viviendas.

5.- En los aparcamientos de edificios públicos o de uso público contemplados en el artículo 14.1 de la Ley 3/1996 de Cantabria, por cada 50 plazas o fracción, se reservará una plaza para personas con movilidad reducida.

La regulación contenida en el apartado 1º no parece regular las condiciones específicas del uso garaje, y es errática en su literatura:

- “Cada uso básico deberá establecer un número de plazas de aparcamiento o garaje en razón de la actividad o intensidad del uso.”
Los usos básicos no establecen número de plazas, y no queda definido el término “intensidad de uso”



- *“El número de plazas variará según sea régimen normal o régimen restringido, tal como se recoge en las Condiciones Generales del uso de Garaje.”*

No está definido, regulado ni mencionado el denominado régimen normal o restringido.

Pero la regulación contenida en el apartado 4º, obligando a cumplir con la dotación de aparcamiento además de a los edificios de nueva planta a las obras de ampliación, rehabilitación integral o cambio de uso, genera confusión con lo establecido en el antes citado art. 3.3.11, aplicable solo a los “nuevos edificios”.

Por todo lo anterior se CONCLUYE:

1. Que la regulación específica de los edificios incluidos en el Catálogo de Protección queda recogida en los Capítulos 3.4, 3.5 y 3.6, aplicando lo establecido en el Capítulo 3.3 “Condiciones Generales de la Edificación” de manera supletoria.
2. Que tanto es así, que la obligación de dotar de plazas de aparcamiento a los “nuevos edificios” recogida en el art. 3.3.11 en función de su uso, no es aplicable a los edificios catalogados ni a los situados en el Casco Histórico.
3. Que la única regulación que obliga a dotar de aparcamiento a los edificios es la antes citada del art. 3.3.11 incluida en el apartado de Condiciones Generales de la Edificación, ya que ni en las Ordenanzas particulares de cada área ni en cada uso básico recoge esa obligación.
4. Que regulación recogida en el art. 4.2.69 para el uso de “Garaje y Servicios del Automóvil” aplicable para aquellos locales que, por obligación del art. 3.3.11, sea necesaria su existencia, es dudosa y genera confusión, ya que entra a regular aspectos ya regulados en otros apartados sin respetar el orden y lógica del documento normativo.

Por todo lo anterior expuesto y de conformidad con los criterios de interpretación recogidos en la normativa, **SE INTERPRETA** que la regulación contenida en el art. 4.2.69 para el uso básico de “Garaje y Servicios del automóvil” no obliga a dotar de plazas de aparcamiento a los edificios, sino que, en caso de ser necesaria su implantación, indica el número de plazas necesarias, en función de la superficie y del uso previsto.

2025/5744

CVE-2025-5744