

**ACTA DE LA COMISIÓN REGIONAL DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
9 DE SEPTIEMBRE DE 2013**

En la sala multiusos del Palacio Regional, siendo las nueve horas y diez minutos del día 9 de septiembre de 2013 se reúne en segunda convocatoria la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo al objeto de celebrar sesión previamente convocada.

Interviene como presidente de la misma, el consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo, Francisco Javier Fernández González, con la asistencia de los siguientes miembros:

Fernando José de la Fuente Ruiz, director general de Urbanismo.

Vocales:

Ana García-Barredo Pérez, en representación de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo.

José Antonio González Barrios, en representación de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

José Luis Gochicoa González, en representación de la Delegación del Gobierno en Cantabria.

Fermín Turiel Peredo, en representación del Colegio de Geógrafos.

Francisco Lorenzo Monteagudo, en representación del Colegio de Arquitectos.

Francisco Asón Pérez, en representación de la Federación de Municipios de Cantabria.

César Díaz Maza, en representación de la Federación de Municipios de Cantabria.

Antonio M. Camus San Emeterio, en representación del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.

Eduardo Sierra Rodríguez, en representación del Colegio de Abogados.

Pedro Gómez Portilla, en representación de la Universidad de Cantabria.

Asesor Jurídico

Maria del Carmen Cuesta Bustillo

Secretario

Emilio Misas

Abierta la sesión, se procedió a la aprobación por unanimidad de los presentes del borrador del acta de la sesión anterior, correspondiente al día 17 de



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

c/ Lealtad, 14 Planta 1ª 39002 Santander

julio de 2013, abordándose a continuación los asuntos incluidos en el orden del día sobre los que recayeron los siguientes acuerdos:

PUNTO Nº 2.- INFORME PREVIO A APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CABILDO DE ARRIBA

Por parte de la Dirección General de Urbanismo se formula la siguiente propuesta respecto de este punto del orden del día:

PRIMERA.- Con fecha 6 de agosto de 2013 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo, el acuerdo adoptado por el Ayuntamiento de Santander en sesión celebrada el 26 de julio de 2013, por el que el Pleno del Ayuntamiento **aprobó provisionalmente** el Plan Especial de Protección y Reforma Interior para la Recuperación del Cabildo de Arriba, elaborado por el Equipo Redactor formado por la UTE APIA XXI S.A. y AUGE ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L., que desarrolla el Área Específica (AE 18-B) prevista en el documento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santander.

El Plan responde a la previsión establecida en el artículo 59.2 c) de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, conforme el cual: *“En desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes Generales de Ordenación Urbana, los Ayuntamientos podrán asimismo formular Planes Especiales, con las siguientes finalidades: Reforma interior en suelo urbano.”*

SEGUNDA.- En relación con el procedimiento de aprobación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Cabildo de Arriba de Santander, debe hacerse mención al art. 76.2 de la Ley 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, que establece: *“La aprobación de los Planes Especiales a que se refiere el apartado 2 del artículo 59 se regirá por el procedimiento previsto en el artículo 74 para los Planes Parciales, correspondiendo la aprobación definitiva, según los casos, al Ayuntamiento Pleno o a la Comisión Regional de Urbanismo, en los términos del apartado 3 del artículo 73 de esta Ley”*.

Teniendo en cuenta que la población del municipio de Santander excede con largueza del límite de 2.500 habitantes que establece el art. 73.3, la competencia para la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento. No obstante, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo debe emitir su informe, en el plazo de un mes desde que el expediente se considere

completo. A este respecto, ha de significarse que el informe de la Dirección General de Aviación Civil, vinculante y preceptivo, ha tenido entrada en esta Dirección General de Urbanismo el 22 de agosto de 2013.

TERCERA.- En relación con el procedimiento tramitado, se han observado los siguientes trámites:

Por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 2 de noviembre de 2010 y en cumplimiento de las previsiones contenidas en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santander inicialmente aprobado, y Ley 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, se aprobó inicialmente el Plan Especial de Protección y Reforma Interior para la Recuperación del Cabildo de Arriba, estando condicionada dicha aprobación a la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, e iniciándose un periodo de información al público por espacio de un mes, a fin de que cualquier interesado pudiera consultar el expediente y presentar las alegaciones que estimara oportunas (BOC del 23 de noviembre de 2010).

Posteriormente, por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 25 de marzo de 2013 y en cumplimiento de las previsiones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Santander, y Ley 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, se procedió a aprobar el nuevo documento del Plan Especial de Protección y de Reforma Interior del Área Específica 18-B “Cabildo de Arriba”, del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, y en aplicación del Art. 74.1.b) de la Ley de Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, sometiénolo a un nuevo periodo de información al público por espacio de un mes al haberse producido cambios sustanciales respecto al documento aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local celebrada el 2 de noviembre de 2010, a fin de que cualquier interesado pudiera consultar el expediente y presentar las alegaciones que estimara oportunas. (BOC del día 9 de abril de 2013).

Mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Santander de fecha 26 de julio de 2013 aprueba provisionalmente el documento del PEPRI del Cabildo de Arriba.

Igualmente, ha sido tramitada la correspondiente evaluación ambiental, con seguimiento del procedimiento previsto en la ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado. A este respecto, cabe significar que con fecha 7 de julio de 2008 se dictó Resolución parte de la Dirección

General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, concluyendo que citado Plan Especial no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente (Boletín Oficial de Cantabria nº 160, el martes 19 de agosto de 2008).

CUARTA.- En relación con los Informes Sectoriales, constan los siguientes:

a) **PATRIMONIO:** Informe de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte de fecha 22 de febrero de 2011, **favorable** con el Plan.

b) **DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL:** existen dos informes de la Dirección General de Aviación Civil. El primero, fechado el día 25 de enero de 2012, pone de manifiesto la posible vulneración de las servidumbres aeronáuticas. En un segundo informe, éste último de fecha 14 de agosto de 2013, y fecha de entrada en la DGU de 22 de agosto de 2013, significando que la totalidad del ámbito del Plan Especial se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Santander. En este caso, el Plan Especial de Protección y Reforma Interior para la Recuperación del Cabildo de Arriba se **informa favorablemente**, en lo que a Servidumbres Aeronáuticas se refiere, con las condiciones siguientes:

- Las construcciones e instalaciones previstas en las parcelas ubicadas al suroeste del ámbito, c/Alta 21, 23, 25, 27 y 29, no podrán superar la cota de 51 metros sobre el nivel del mar.
- En las restantes parcelas las construcciones e instalaciones previstas no podrán superar la cota de 48 metros sobre el nivel del mar.
- También se debe incorporar entre los planos normativos el plan de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Santander, que se incluye en el informe como anexo I.

c) **TELECOMUNICACIONES.** Obra un informe emitido por la Subdirección General de Infraestructuras y Normativa Técnica, de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, fechado el día 20 de diciembre de 2011, en el que se concluye que no existen observaciones que formular.

d) **ACCESIBILIDAD:** obra en el expediente un informe de la Dirección General de Urbanismo de fecha 22 de marzo de 2012, emitido al amparo del principio de colaboración interadministrativa del art. 4 de la Ley 30/1992, en el que se realizan determinadas consideraciones y sugerencias en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

c/ Lealtad, 14 Planta 1ª 39002 Santander

QUINTA.- Conforme el artículo 60 de la Ley 2/2001, *“las determinaciones de los Planes Especiales se inspirarán, en lo que sea pertinente, en las de los Planes Parciales y deberán contener las propias de su naturaleza y finalidad debidamente justificadas. Dichas determinaciones serán desarrolladas en los estudios, Memoria, planos y normas correspondientes. En la documentación se deberá incluir, además de cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, un estudio económico que concrete las fuentes de financiación previsibles para ejecutar las actuaciones previstas, incluidas, en su caso, las indemnizaciones que procedan.”*

A este respecto, el artículo 56 de la Ley dispone que *“las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán, además de en cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, en una Memoria, los planos de información y ordenación que resulten necesarios; las Ordenanzas urbanísticas en las que se incluirán como anexo, en su caso, los catálogos de edificios preexistentes a proteger; el plan de etapas y la evaluación de los costes de urbanización y de implantación de los servicios”*.

SEXTA.- El PGOU de Santander recoge el Área Específica con ordenación remitida del Cabildo de Arriba (AE-18(B)), delimitando un ámbito que comprende suelo urbano consolidado por la urbanización y suelo urbano no consolidado, al que se asigna el siguiente objetivo urbanístico del PEPRI: la *“Recualificación dotacional del área y revitalización de la trama originaria, estableciendo las pautas a seguir para que la edificación de nueva construcción no distorsione el valor histórico del ámbito”*.

El PEPRI recoge una serie de actuaciones, descritas en la Memoria de Ordenación (páginas 21 y siguientes) que se pueden resumir en las siguientes:

a) actuaciones de superficie, centradas en la mejora de la accesibilidad y en la adecuación de los pavimentos, con sustitución de elementos de comunicación vertical por otros nuevos e incorporación de elementos mecánicos de transporte, como una escalera mecánica frente al comienzo de la calle Cuesta del Hospital, o un ascensor desde el Pasaje de Peña hasta la plaza de Juan José Ruano; también se prevé la creación de una nueva plaza con dos niveles comunicados por escaleras y ascensor.

b) actuaciones edificatorias, que son de dos tipos:

1) recuperación de la zona central del barrio, mediante la creación de un gran espacio público, con aprovechamiento del subsuelo para generar un gran aparcamiento;

2) Recuperación de la fachada Sur del Cabildo a través de la renovación de parte de sus edificios que junto a la remodelación del acceso por el Parque del Agua desde la Plaza de Las Estaciones y con la construcción de un nuevo edificio destinado a equipamiento dotacional se generarán nuevos recorridos peatonales que servirán de acceso a la calle Alta mediante la apertura de una nueva calle situada entre la Iglesia de Nuestra Señora de la Consolación y las nuevas edificaciones. Afecta sustancialmente a las manzanas comprendidas entre los números 7 a 17 y 21 a 29 de la calle Alta. El resto de edificios que se pretende conservar requieren operaciones de mantenimiento y rehabilitación, aunque en algunos casos se requerirá la renovación.

SÉPTIMA.- En materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, la Memoria de Ordenación recoge una relación y explicación de las decisiones adoptadas, si bien que teniendo en cuenta lo establecido en la DT1ª de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados:

“1. El Documento Técnico aprobado por esta Orden no será de aplicación obligatoria a los espacios públicos urbanizados nuevos, cuyos planes y proyectos sean aprobados definitivamente durante el transcurso de los seis primeros meses posteriores a su entrada en vigor.

2. En relación con los espacios públicos urbanizados ya existentes a la entrada en vigor de esta Orden, los contenidos del Documento técnico serán de aplicación a partir del 1 de enero del año 2019, en aquellos que sean susceptibles de ajustes razonables, mediante las modificaciones y adaptaciones que sean necesarias y adecuadas y que no impongan una carga desproporcionada o indebida.”

En cuanto que se trata de actuar sustancialmente sobre espacios ya urbanizados, la Memoria, en la que se describen ciertas actuaciones de reurbanización dirigidas a una mayor accesibilidad, invoca la posibilidad de limitarse a realizar los ajustes razonables y no desproporcionados.

OCTAVA.- En relación con la zonificación y ordenación pormenorizada, se señala en la Memoria de Ordenación:

Las calificaciones de suelo establecidas en el plano de zonificación o-02 estructuran los diferentes espacios urbanos del barrio en función de las políticas de protección-renovación del Plan Especial. Las mencionadas calificaciones, referidas a los ámbitos de edificación, son las siguientes:

a) Área de edificios catalogados con protección integral o con protección ambiental, en las que se recogen los elementos a proteger, manteniendo los criterios y determinaciones que a este respecto tiene el Plan General de Ordenación Urbana.

b) Área de rehabilitación/renovación, que integra aquellas zonas que tienen vocación de permanencia en la trama urbana del barrio, sobre las pueden aplicarse actuaciones de rehabilitación, aunque también pueden ser renovadas, respetando las condiciones que a este respecto establece el Plan Especial en lo que se refiere a los invariantes arquitectónicos y constructivos de la arquitectura tradicional.

c) Área de ordenanza zonal específica, que afecta a dos enclaves de la trama urbana que se sitúan en lugares de borde, donde los tipos edificatorios deben acomodarse a estructuras urbanas diferentes o a condiciones topográficas más complejas.

d) Renovación en Áreas de intervención unitaria, que afectan a aquellos enclaves del Plan Especial con necesidades de renovación urbana, donde resulta conveniente la actuación global por razones constructivas, ambientales, de gestión, etc. Dentro de la casuística particular del barrio, destacan 4 ámbitos espaciales de especial complicación, dado su estado de acodamiento de la edificación o deterioro. Tres de ellas son las áreas situadas en los números impares de la calle Alta, una situada entre el edificio de la Consejería de Obras Públicas y la Iglesia de Nuestra Señora de La Consolación y la situada entre esta última y el acceso lateral al Parque del Agua. Por otro lado se encuentra la manzana triangular situada entre la calle San Pedro y la calle Alta. En las dos primeras existe una gran deficiencia edificatoria, difícilmente resoluble a través de la actuación individual por parcelas, ya que las edificaciones existentes, que presentan diverso grado de patologías constructivas, están apoyadas unas en las otras, lo que hace muy difícil la actuación individual, por la necesaria alteración de las condiciones de estabilidad de los edificios colindantes, en el supuesto de actuaciones de rehabilitación o reconstrucción en alguno de ellos.



De hecho, se han producido derrumbes en alguno de los edificios que se encuentran en este ámbito. Por otra parte, se plantean actuaciones singulares de remodelación de las alineaciones existentes, para generar un nuevo acceso al Parque del Agua desde la calle Alta y para ajustar la fachada edificada que tiene frente hacia el Parque del Agua. La cuarta actuación de especial significación es la correspondiente al área situada entre Ruamenor, Ruamayor y Cuesta del Hospital, que está conformada totalmente por solares. Lo más destacable de esta zona es la presencia de grandes medianeras de los edificios colindantes en los que a través de una intervención unitaria se posibilita el reparto de su aprovechamiento controlando las alturas del nuevo edificio de forma que éstas puedan reducir su visibilidad e impacto sobre el espacio público.

e) Finalmente, la nueva ordenación en suelo urbano no consolidado se refiere a la intervención en la manzana central del barrio, que precisa de un tratamiento específico, resuelto pormenorizadamente en el Plan Especial.

NOVENA.- En relación con las normas de aplicación directa, en la documentación remitida se recogen los siguientes parámetros:

5.4.- Resumen de superficies de la zonificación

Superficies generales	
Total del ámbito:	52.010 m ²
Unidad de suelo no consolidado:	5.312 m ²
Actuaciones / Edificios no catalogados	
Renovación en áreas de intervención unitaria:	3.471 m ²
Nueva edificación en suelo urbano no consolidado:	1.530 m ²
Rehabilitación / renovación	7.735 m ²
Edificios catalogados	
Protección integral:	449 m ²
Protección ambiental:	10.132 m ²
Dotaciones	
Espacios libres públicos existentes:	10.147 m ²
Zona verde pública, aparcamiento y usos terciarios:	2.888 m ²
Equipamientos existentes:	2.721 m ²
Nuevo equipamiento:	864 m ²
Viarío	
Peatonal:	1.350 m ²
Coexistencia:	2.076 m ²
Rodado:	8.738 m ²



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

c/ Lealtad, 14 Planta 1ª 39002 Santander

La densidad en suelo urbano no consolidado es de 176 viv/Ha; la edificabilidad es de 2,8238 m²/m², siendo estas magnitudes superiores a las establecidas con carácter general en el artículo 38 de la Ley del Suelo. Ambos parámetros vienen amparados por el PGOU de Santander, al que el presente Plan Especial desarrolla, contemplándose en éste una densidad incluso mayor, puesto que la unidad funcional independiente se establece en 50 m² en lugar de los 75 m² establecidos en el Plan Especial. En relación a esto el PGOU establece en su apartado de observaciones que *“el exceso de los parámetros de edificabilidad y densidad establecidos con carácter general en el artículo 38 de la Ley del Suelo para el Sector de Suelo Urbano No Consolidado se justifica para hacer viable la actuación de reforma interior, en base a lo establecido en el apartado 6 del citado artículo”*.

En relación a los sistemas generales, éstos se computan para el conjunto del Plan General, no siendo esta norma de aplicación a las determinaciones propias del Plan Especial. En relación a las cesiones locales, el suelo urbano consolidado prevé 2.888 m² de espacios libres, esto es 20 m² por cada 100 m² construidos de cualquier uso, superiores en este caso al 10% del ámbito que ascendería a 531 m² de superficie. La parcela destinada a equipamiento local en suelo urbano no consolidado mide 846 m² de superficie, a razón de 13,03 m² por cada 100 m² de superficie construida de uso residencial.

Las plazas de aparcamiento a razón de 2 por cada 100 m² construidos, siendo 1 de ellas pública, se ubican en el aparcamiento situado bajo rasante en la plaza central, tal y como se establece en las ordenanzas del Plan Especial. Este ratio hace necesarias 200 plazas de estacionamiento vinculadas a los usos de la OV.1 y 10 (9,12) vinculadas al equipamiento, en total 210 plazas. Las zonas superficiadas con uso de aparcamiento en la ordenación, arrojan una superficie total de 10.790 m², de los que 5.000 m² se destinan a un aparcamiento con uso lucrativo, siendo el restante de 5.790 m², que a razón de 25 m²/plaza, dan lugar a 231 estacionamientos, cantidad superior a las 210 plazas requeridas.

En cuanto a la vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, señala la Memoria de Ordenación (página 41) que *“el Plan General de Santander establece el cumplimiento de la VPO para el conjunto del suelo urbano no consolidado y para el conjunto del suelo urbanizable, en este caso, aplicando ciertos porcentajes a una edificabilidad residencial de 7.050 m². Es por ello por lo que, pese a que el presente Plan Especial haya reducido dicha edificabilidad residencial, debe mantener los valores netos mínimos de VPO del PGOU, suponiendo porcentajes superiores respecto de la edificabilidad residencial contemplada en el Plan Especial”*. Por otro lados, se añade (página 35): *“La edificabilidad residencial prevista deberá desarrollarse, al menos en*

un 30%, bajo regímenes de protección pública, conforme a lo establecido en el Plan General al que el presente Plan Especial desarrolla. En el Anejo 2. Fichas correspondientes a Áreas con Ordenación de Volumen, se recogen a modo de resumen los principales parámetros urbanísticos de la actuación y las principales cifras de superficies”.

Específicamente, el art. 52.3 de las Ordenanzas del PGOU establece:

“El 30% de la edificabilidad residencial máxima del sector otorgada por el PGOU (7.050 m² que es la edificabilidad manejada por el PGOU para el cumplimiento de los estándares legales), esto es 2.115 metros cuadrados edificables será destinada a la construcción de VPO, de la que el 15% será de régimen concertado, el 12% de régimen general, y el 3% de régimen especial. El alcance y desarrollo de estas determinaciones se realizará conforme a los criterios establecidos en el artículo 9.2.7 del Plan General”.

Al respecto, se ha solicitado informe a la DG de Arquitectura y Vivienda que, en relación con la procedencia de inclusión de determinados porcentajes de vivienda protegida sujetos a los distintos regímenes de protección, señala lo siguiente:

“Los Acuerdos de Comisión Bilateral relativos al ARU “Cabildo de Arriba” recogen la condición establecida en el artículo 50.g) del RD 2066/2008, de 12 de diciembre, que regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación, que para poder acogerse a la financiación las viviendas resultantes de la actuación deben estar sujetas a alguno de los regímenes de protección regulados en dicho Real Decreto: especial, general y concertado, que son los que recoge el Plan Especial.

La vigencia del R.D. 2066/2008 expiró el 31 de diciembre de 2012, y en su Disposición Transitoria Quinta que regula los límites temporales para la concesión de ayudas financieras, no contempla los supuestos de hecho derivados de los Acuerdos de Conferencia Sectorial relativos al ARU “Cabildo de Arriba”.

En la actualidad el régimen jurídico de la vivienda protegida en Cantabria es el regulado en el Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de diciembre y Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre que desarrolla al anterior, y la normativa anterior en todo lo que no se oponga a las citadas normas.

Existe además una categoría de vivienda protegida de régimen autonómico creada y regulada por el Decreto 31/2004, de 1 de abril, que Establece el Régimen de Viviendas de Protección Pública en régimen

autonómico de la Comunidad Autónoma de Cantabria y su Régimen de Subvenciones.

De acuerdo con el marco jurídico citado en la Comunidad Autónoma de Cantabria existen en el momento presente (dejando a salvo, claro está, las viviendas ya calificadas) dos regímenes de viviendas protegidas: viviendas de protección oficial y viviendas de Protección Pública en régimen autonómico.

Por su parte, la Disposición Adicional Tercera del RD 233/2013, de 5 de abril, que *regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas*, define un tipo único de vivienda protegida “a los efectos de lo establecido en la normativa estatal”.

DÉCIMA.- En cuanto a la gestión del ámbito del PE, en lo que al SUNC se refiere se prevé una única unidad de actuación siendo el sistema de actuación el de expropiación, a fin de garantizar la puesta en marcha de la unidad en los plazos previstos en el planeamiento general, es decir, en el primer cuatrienio.

En el suelo urbano consolidado es preciso realizar algunas distinciones: se encuentran, por un lado, aquellos ámbitos que se desarrollarán de forma individual por los propietarios de suelo se encuentran las zonas que han sido calificadas por el Plan Especial en el plano de ordenación nº 2 “Zonificación” como edificios catalogados con protección integral, edificios catalogados con protección ambiental, áreas de rehabilitación/renovación, o zonas con ordenanza zonal específica, cuya gestión será asistemática en aplicación de la ordenanza de zona de aplicación, y previa realización de las cesiones oportunas o de los procesos de normalización de fincas que procediesen.

Por otro lado, hay otras zonas que, englobadas bajo la denominación de ámbitos de intervención unitaria, se corresponden con ámbitos donde, fundamentalmente, o bien el deterioro de la edificación es notorio y se precisa una actuación urgente y específica conjunta, o bien la exigencia del diseño previsto aconseja una actuación también específica y unitaria. El Plan Especial establece para estos ámbitos una intervención unitaria de renovación que, a priori, debiera ser llevada a cabo por sus propietarios, si bien teniendo en cuenta los condicionantes concurrentes, en el Plan Especial se recoge la capacidad de las Administraciones Públicas para intervenir en el desarrollo de la actuación, y con ello, coadyuvar a resolver los problemas de carácter social, de seguridad y estabilidad de la edificación, de mejora y recualificación del barrio, etc., de acuerdo con lo previsto en el Plan Especial. Esta intervención en todo caso, deberá ceñirse a los instrumentos dispuestos en la normativa en vigor para

la gestión del suelo urbano consolidado, es decir, mediante acuerdos ajustados a Derecho de distinta naturaleza (convenios, contratos, permutas, etc) o mediante expropiación forzosa. Esta expropiación puede ser, en cualquier caso, pactada entre la Administración y los particulares, en los términos que se acuerde, mitigando en consecuencia la carga de gestión que en este caso asumen los poderes públicos.

No obstante, los ámbitos de intervención unitaria delimitados uno de ellos entre la calle Alta, Cuesta del Hospital y calle San Pedro, y el otro entre Ruamayor, Cuesta del Hospital y Ruamenor, demandan una solución algo distinta: el primero de estos ámbitos tiene mayoritariamente propietario único, y no condiciona la puesta en marcha de la actuación general. El segundo ámbito, además de exigir una actuación unitaria y específica, está muy condicionada por la ordenación de la manzana central, y posee una situación urbanística compleja, con solares, edificios con señales de agotamiento, inmuebles desalojados pendientes de retorno y edificios en pleno uso por sus moradores. Por ello, se opta por criterios de gestión similares a los señalados para las áreas situadas en los números impares de la Calle Alta, con una posible y hasta cierto punto prioritaria intervención pública en caso de que la iniciativa privada no prospere con las intervenciones.

Para articular los mecanismos de gestión de estas cuatro manzanas se recurre a la figura de los ámbitos de intervención unitaria (AIU) definidos en el Plan General, y mediante los cuales, si transcurrido un plazo otorgado a los propietarios del suelo para que desarrollen la actuación, ésta no ha podido ponerse en marcha, podrá intervenir el Ayuntamiento en la gestión de acuerdo con los propietarios que sí impulsan la actuación, incluso procediendo a la expropiación de las restantes propiedades. Los plazos establecidos al efecto, son los siguientes:

- a) A.I.U 01 (Alta 7-17): 3 meses
- b) A.I.U. 02 (Alta – San Pedro): 3 meses
- c) A.I.U. 03 (Alta 21-29):12 meses
- d) A.I.U.04 (Ruamayor-Ruamenor-Cuesta del Hospital): 24 meses

La Memoria añade (página 50) que *“esta intervención municipal deberá ser solicitada por los propietarios de suelo, por los vecinos, que piden tutela para desarrollar la intervención, ya sea por el desinterés de llevarla a cabo por algunos propietarios, cuyos intereses además pueden ser distintos al público, por la dificultad de promover una actuación urbanística, o para acogerse al régimen de ayudas ARU, que en todo caso son gestionadas por la Administración, y que sólo pueden estar destinadas a generar VPO, aclarando*

que en caso de la actuación por sus vecinos y no subvencionada las viviendas podrán tener carácter de libres.” Y se añade: “Cada uno de estos casos, u otros que pudieran darse, tienen un diferente tratamiento, que van desde la expropiación y participación activa en la ejecución, hasta el mero asesoramiento. Por ello, deberán formalizarse los extremos del acuerdo en un convenio que, en todo caso, deberá ser previo al inicio de cualquier proceso de expropiación, y que avale el compromiso de los propietarios en el desarrollo de la actuación.” Se precisa asimismo que el acuerdo deberá solicitarse por un número relevante de vecinos para iniciar la actuación.

Este mecanismo expropiatorio al que se anuda la delimitación de las actuaciones de intervención unitaria en caso de inactividad de los propietarios y cuya legitimidad se esgrime por tener cobertura en el PGOU, precisa de ciertas consideraciones sobre su conformidad a Derecho.

Ha de partirse de que el procedimiento de expropiación forzosa al que se remite ha de tener adecuada cobertura legal. A este fin, el art. 130 de la ley 2/2001 precisa los supuestos expropiatorios, señalando que *“la expropiación forzosa como instrumento de gestión urbanística se aplicará en los siguientes supuestos:*

a) Para la obtención aislada de terrenos destinados a sistemas generales y demás dotaciones públicas y cuando no esté previsto otro procedimiento de los enumerados en los artículos 142 y 143 de esta Ley.

b) Para la regularización de fincas, formación de manzanas y demás actuaciones aisladas en que convenga suprimir elementos constructivos preexistentes.

c) Para cuando se haya establecido este sistema en actuaciones integradas en unidades de actuación.

d) Como instrumento adicional al servicio de los urbanizadores en los sistemas de actuación de base privada en los términos y con las condiciones reguladas en el Capítulo VI de este Título.

e) Para la constitución y ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

f) Por incumplimiento de la función social de la propiedad.

g) En todos los demás supuestos legalmente establecidos.”

El precepto permite acudir a la expropiación en los supuestos de normalización de fincas en los supuestos de actuaciones aisladas en el suelo urbano consolidado (art. 129 de la Ley 2/2001) para redefinir los linderos de las propiedades al objeto de adaptar la configuración física de aquéllas a las determinaciones del Plan. Este es uno de los supuestos que se contemplan en las

actuaciones de urbanización que recoge el PGOU.

También se prevé el acudir a la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad en el caso de inobservancia de los plazos establecidos en el planeamiento para la urbanización de los terrenos o, en su caso, para la edificación de acuerdo con lo previsto en los artículos 246 y siguientes de la Ley. Precisamente, el art. 246 dispone:

“1. El propietario de solares sin edificar y construcciones en ruina deberá emprender la edificación dentro del plazo fijado en el planeamiento o, en su defecto, en el de tres años contados desde que la parcela merezca la calificación de solar o desde la declaración administrativa de ruina.

2. Una vez iniciada la edificación ésta deberá finalizar en el plazo establecido en la correspondiente licencia y, en su defecto, en el de dos años desde el inicio de las obras.

3. El Ayuntamiento podrá prorrogar los plazos a que se refieren los apartados anteriores por un período que no exceda de la mitad de los mismos siempre que medie causa que lo justifique.”

En el presente caso, las actuaciones de reurbanización y reedificación que se prevén en los ámbitos de intervención unitaria sí que recogen los breves plazos de 3, 12 y 24 meses en el art. 53.1 de las Ordenanzas. Y es en este marco en el que hay que entender la previsión de que el Ayuntamiento pueda conceder plazos adicionales para que la actuación se lleve a cabo por los propietarios. En este sentido, añade el art. 131.2 que en estos supuestos, constatado el incumplimiento, el Ayuntamiento requerirá al propietario para que en el plazo máximo de seis meses proceda a completar la urbanización. Transcurrido dicho plazo sin que se haya iniciado el proceso se iniciará el correspondiente expediente expropiatorio. En tales casos, del justiprecio que proceda se deducirá el importe de la multa que hubiera sido impuesta. Una vez expropiado el terreno, el Ayuntamiento decidirá en el plazo de seis meses sobre el modo de llevar a cabo la urbanización inacabada.

En cuanto a la previsión de que se proceda a la expropiación de los propietarios que no se quieran incorporar a la actuación, el mecanismo legal está previsto para la actuación conjunta y sistemática en el ámbito delimitado, procediéndose, en consecuencia, a la expropiación de los propietarios incluidos en el ámbito al no acometer las operaciones urbanísticas que pesan sobre ellos, si bien que el art. 163 de la Ley 2/2001 prevé el supuesto de que se puedan liberar de las expropiaciones algunos propietarios, en el presente caso, los que

tuvieran la voluntad de afrontar las operaciones urbanísticas. Así, establece el indicado precepto:

“1. La Administración podrá justificadamente liberar de la expropiación a determinados bienes de propiedad privada, previa aceptación por sus propietarios de las condiciones en que habrán de vincularse a la ejecución del planeamiento. El acuerdo de la liberación se publicará en el Boletín Oficial de Cantabria.

2. El incumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en la resolución liberatoria por parte de los propietarios de los bienes afectados, podrá determinar su ejecución forzosa o la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.”

Por otra parte, el Plan Especial realiza constantes llamamientos al pacto y a la resolución convencional de los problemas que se susciten al afrontar las cargas que pesan sobre los propietarios afectados. La cobertura legal se puede encontrar en el art. 262.3 de la Ley 2/2001, que alude a los convenios para la ejecución del planeamiento, disponiendo: *“Se consideran convenios de gestión urbanística aquellos que tengan por objeto exclusivamente fijar los términos y condiciones de la concreta ejecución del planeamiento, sin que de su cumplimiento pueda derivarse ninguna alteración o modificación de aquél. (...).*

“Cuando los particulares que suscriban el convenio, con la conformidad de todos los propietarios afectados, asuman la completa responsabilidad del desarrollo y urbanización de un Sector, o de una o varias unidades de actuación, podrán definir su gestión en todos los detalles, apartándose incluso de los sistemas de actuación regulados en esta Ley”.

Por último, el art. 12.1 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, cuya entrada en vigor se produjo, según su DA20, al día siguiente de su publicación en el BOC, esto es, el día 28 de junio de 2013, establece:

“La delimitación espacial del ámbito de actuación de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, sea conjunta o aislada, una vez firme en vía administrativa, provoca los siguientes efectos:

a) comporta la declaración de la utilidad pública o, en su caso, el interés social, a los efectos de la aplicación de los regímenes de expropiación, venta y sustitución forzosas de los bienes y derechos necesarios para su



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

c/ Lealtad, 14 Planta 1ª 39002 Santander

ejecución, y su sujeción a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración actuante, además de aquellos otros que expresamente se deriven de lo dispuesto en la legislación aplicable.

b) legitima la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público de titularidad municipal que sean indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos para garantizar la accesibilidad universal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del suelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente, siempre que resulte inviable técnica o económicamente cualquier otra solución y quede garantizada la funcionalidad del dominio público correspondiente.

Cuando, con las finalidades y con los requisitos previstos en el párrafo anterior, fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, los Ayuntamientos podrán solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.

c) marca el inicio de las actuaciones a realizar, de conformidad con la forma de gestión por la que haya optado la Administración actuante.

Es en estos términos en los que han de interpretarse las previsiones del PE, tanto en la Memoria como en el articulado de las ordenanzas, particularmente el art. 53.

UNDÉCIMO.- En el estudio económico-financiero se recoge la previsión de financiación externa a través de ayudas que traen causa del Plan estatal de Vivienda 2009 a 2012.

Al respecto cabe señalar lo siguiente:

Por acuerdos de Comisión Bilateral Ministerio de Fomento-Gobierno de Cantabria, de fechas 20 de diciembre de 2010 y 17 de noviembre de 2011 se acordó la financiación del Área de Renovación Urbana "Cabildo de Arriba", en el marco del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, que reguló el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. La disposición transitoria quinta del citado Real Decreto, establece:

1. Con posterioridad al 31 de diciembre del año 2012, no podrán concederse *préstamos a promotores ni préstamos convenidos directos a adquirentes al amparo de este Real Decreto.*

2. Las ayudas económicas directas condicionadas a la previa obtención de préstamo convenido, sólo podrán reconocerse respecto de las actuaciones protegidas reguladas en este Real Decreto que hubieran obtenido préstamo convenido hasta el 31 de diciembre del año 2012, siempre que el Ministerio de Vivienda preste su conformidad al mismo. El plazo máximo para solicitar dichas ayudas económicas directas finalizará el 31 de diciembre del año 2016, y podrán ser reconocidas, en su caso, siempre que se refieran a actuaciones que no excedan de la cifra máxima de objetivos acordados para el programa anual correspondiente del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

3. Las subvenciones no condicionadas a la previa obtención de préstamo cualificado, podrán reconocerse, en su caso, si hubieran sido solicitadas hasta el 31 de diciembre del año 2012, siempre que el número de subvenciones reconocidas no exceda de la cifra máxima de objetivos acordados para el programa anual correspondiente del Plan.

4. En el caso de las viviendas protegidas de nueva construcción promovidas sobre suelos cuya financiación haya sido calificada como actuación protegida al amparo de la normativa del Plan, deberán ser, necesariamente, incluidas por las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, mediante la correspondiente reserva y con prioridad a otras actuaciones protegidas, entre los objetivos susceptibles de ayudas financieras del Plan, en su caso, que correspondan a dichas Comunidades y Ciudades en el año en que, según la memoria técnico-financiera, esté prevista la calificación definitiva de las viviendas como protegidas.

Las cuantías y condiciones de los préstamos convenidos para la financiación de estas viviendas, así como las ayudas financieras que, en su caso, correspondan, se regirán por la normativa del Plan regulado por este Real Decreto.”

Por tanto, en la actualidad no es posible conceder los préstamos previstos en el RD 2066/2008 a los promotores ni a los adquirentes de las viviendas, y en lo que se refiere a la financiación comprometida en los Acuerdos, ha de tenerse en cuenta que la Disposición Adicional Segunda de la Ley 4/2013, *de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas*, dispone que se mantienen las ayudas de las áreas de renovación urbana hasta que sean efectivas las nuevas líneas de ayudas del Plan Estatal de Fomento del alquiler de viviendas. Dicho plan ha sido aprobado por RD 233/2013 de 5 de abril, para el período 2013-2016, y de acuerdo con su Disposición Adicional

Décima será efectivo cuando se publique una Orden del Ministerio de Fomento que lo determine, momento en el que desaparecerán las ayudas de las áreas de renovación urbana (entre otras).

En lo que se refiere a la posibilidad de otras ayudas, se ha de señalar que el RD 233/2013, de 5 de abril, que *regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas* ha creado un programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas, para financiar la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, de urbanización y reurbanización de espacios públicos, al que, en principio (sería necesario hacer un estudio en profundidad para llegar a una conclusión determinante) podría acogerse el ARU “Cabildo de Arriba”.

Estas consideraciones obligan a revisar el Estudio Económico-Financiero en cuanto que tiene en cuenta esas ayudas públicas para determinar el coste definitivo de la actuación.

Además, no se recoge como específica previsión dirigida a la implantación de las infraestructuras previstas en el PEPRI, las actuaciones de reurbanización de todo el ámbito de suelo urbano no consolidado, que deben incluirse habida cuenta de que esos costes los va a afrontar el Ayuntamiento, al gestionarse por expropiación.

DUODÉCIMO.- Por otro lado, en la Memoria de Ordenación se prevé, al afrontar las obras de urbanización, lo siguiente:

“Con carácter general a un ámbito de conjunto como éste se le debe exigir la ejecución de un proyecto de urbanización unitario, si bien, a las actuaciones en solares y manzanas que deban urbanizar su entorno inmediato, o a la actuación de la manzana central que lleva una parte importante de urbanización, no se les puede exigir dicho proyecto de conjunto. Por ello para estos casos se permite que se reurbanice el espacio público afectado con los mismos criterios y materiales que los actuales, y que corresponden con el proyecto de urbanización ejecutado en el año 2009. Asimismo, si estos materiales no se comercializasen, o si por cambio de rasantes u otras circunstancias pudieren no ser los más adecuados, se podrá exigir a las actuaciones la urbanización de espacios más amplios que el propiamente afectado, con la finalidad de mantener la homogeneidad y calidad de la urbanización.”

Esta previsión de la Memoria no tiene reflejo explícito en el art. 32 de las ordenanzas urbanísticas, pero al constar en el documento, y teniendo en cuenta el carácter vinculante que la jurisprudencia predica de la Memoria, se corre el riesgo de interpretar la normativa de acuerdo con la *ratio* recogida en la Memoria.

Pues bien, al recoger la previsión de que se puede exigir en las operaciones de urbanización que éstas alcancen a espacios más amplios que el afectado, con el fin de mantener la homogeneidad y la calidad de la urbanización, se desconoce el régimen de deberes que pesan sobre el propietario del suelo urbano consolidado que se recogen en los artículos 16.1.c) del TR de la Ley de Suelo 2/2008, y 98.a) de la Ley 2/2001: Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar. Con la previsión, cabe extender la exigencia más allá del deber legalmente impuesto, lo que supone un desconocimiento de lo establecido en el art. 31.3 CE, que demanda una norma con rango de ley para poder incidir en la esfera jurídica de los particulares imponiéndoles obligaciones.

DECIMOTERCERO.- La referencia del PERI a la ausencia de regulación normativa por parte de la Comunidad Autónoma de Cantabria en relación con el Plan 2009- 2012, debe eliminarse, ya que dicha regulación fue aprobada en el año 2009, mediante el Decreto 68/2009, de 24 de septiembre. Por otra parte, se sugiere que se tome en consideración si procede sustituir por otras más genéricas, las referencias concretas al RD 2066/2008, de 12 de diciembre, que regula el Plan de Vivienda 2009 2012, y al propio Plan de vivienda 2009 2012, que contiene el PERI ya que es un documento que se está tramitando en el año 2013, que queda fuera del lapso temporal 2009 2012.

DECIMOCUARTO.- Respecto a la accesibilidad, el documento recoge una justificación de las intervenciones en esta materia que pueden reconducirse a los denominados ajustes razonables que, para el suelo urbanizado a la entrada en vigor de la Orden VIV/561/2010, posibilita esta disposición.

En conclusión, el PEPRI debe corregir los siguientes extremos:

- 1.- Revisar el estudio económico-financiero y la memoria de sostenibilidad económica.
- 2.- Suprimir la previsión de que a los propietarios se pueden extender otras cargas de urbanización adicionales a las que les corresponden por el art. 98 de la Ley 2/2001.
- 3.- Corregir las referencias obsoletas a otras normas jurídicas.

4.- Incorporar el plano de servidumbres aeronáuticas aportado en el informe emitido por Aviación Civil.

A la vista de todo lo anterior, con la abstención del Sr. Díaz Maza, dada su condición de concejal del Ayuntamiento de Santander, se informa favorablemente el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Cabildo de Arriba de Santander, si bien que, con carácter previo a la aprobación definitiva deberán corregirse las observaciones a las que se ha hecho referencia.

PUNTO N° 3.- SUBSANACIÓN DE ERROR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MEDIO CUDEYO

En fecha 9 de agosto tiene entrada en el registro de la Dirección General de Urbanismo escrito del Ayuntamiento de Medio Cudeyo, , en el que solicita se proceda a la corrección de errores en el Plan General de Ordenación Urbana de Medio Cudeyo. Concretamente se refiere a que se recoja la calificación de PAC a la parcela de referencia catastral 39042A006000440000SP de la calle La Estación de Solares.

Dicho error se derivaría de que con carácter previo a la aprobación definitiva de dicho Plan General, el Ayuntamiento había concedido licencia de obras para edificar 13 viviendas, licencia que en estos momentos sigue plenamente vigente al no haberse declarado su caducidad, sin que como se solicita en el escrito dicha parcela hubiera sido afectada por la ordenanza n° 3 relativa a Parcelas Actuales Consolidadas (PAC).

En el Plan General se contemplaron con dicha ordenanza aquellas parcelas que disponían de licencia de obra, de ahí que si bien pudiera considerarse error material el desconocimiento de dicha circunstancia, lo cierto es que del expediente tramitado no se desprende inequívocamente que se pretendiera en todos los casos aplicar dicha ordenanza, ya que podría el planificador aplicar el nuevo Plan en determinados supuestos, sin que por tanto se de cumplimiento a lo exigido en la jurisprudencia del Tribunal Supremo, que ha ido perfilando los límites y requisitos de este excepcional mecanismo de rectificación del contenido de los actos administrativos en el siguiente sentido:

"El artículo 105.2 LRC-PAC (o con mayor precisión, su antecedente artículo 111 LPA de 1958), lo único que autoriza es la rectificación de aquellos errores que se producen en la transcripción o de simple cuenta, pero no de los que supongan una alteración sustancial del acto rectificado (STS 15 de marzo de 2005) y "el error material o de hecho se caracteriza por ser ostensible,

manifiesto, indiscutible y evidente por si mismo, sin necesidad de mayores razonamientos, y por exteriorizarse "prima facie" por su sola contemplación, por lo que para poder aplicar el mecanismo procedimental de rectificación de errores materiales o de hecho, se exige que concurren, en esencia, las siguientes circunstancias:

- 1) Que se trate de simples equivocaciones elementales de nombres, fechas, operaciones aritméticas o transcripciones de documentos.
- 2) Que el error se aprecie teniendo en cuenta exclusivamente los datos del expediente administrativo en que se advierte.
- 3) Que el error sea patente y claro, sin necesidad de acudir a interpretaciones de normas jurídicas aplicables.
- 4) Que no se proceda de oficio a la revisión de actos firmes y consentidos.
- 5) Que no se produzca una alteración fundamental en el sentido del acto (pues no existe error material cuando su apreciación implique un juicio valorativo o exija una operación de calificación jurídica).
- 6) Que no padezca la subsistencia del acto administrativo, es decir, que no genere anulación o revocación del mismo, en cuanto creador de derechos subjetivos, produciéndose uno nuevo sobre bases diferentes y sin las debidas garantías para el afectado, pues el acto administrativo rectificador ha de mostrar idéntico contenido dispositivo, sustantivo y resolutorio que el acto rectificado, sin que pueda la Administración, so pretexto de su potestad rectificatoria de oficio, encubrir una auténtica revisión.
- 7) Que se aplique con un hondo criterio restrictivo"

Si bien por tanto no se considera que exista ese error material en el presente supuesto, habida cuenta de que por parte del Ayuntamiento de Medio Cudeyo se han formulado una serie de consultas respecto de licencias de obras concedidas respecto de las cuáles el PGOU no clasificaba las parcelas con la ordenanza PAC, por parte de la Dirección General de Urbanismo se ha informado la situación jurídica de dichas licencias en el siguiente sentido:

"En relación con la consulta formulada por ese Ayuntamiento, respecto de la viabilidad legal y urbanística de concesión de reformado de licencia de viviendas, locales y garajes otorgada conforme a las Normas Subsidiarias de 1983, se informa lo siguiente:

Primero. - *El Plan General de Ordenación Urbana de Medio Cudeyo, en lo que aquí interesa, se refiere a las licencias concedidas con anterioridad distinguiendo dos supuestos distintos, a los que se les asigna un diferente régimen jurídico. Por un lado se encuentran los casos de licencias concedidas en ámbitos identificados gráficamente, bien como Edificación Actual Consolidada (EAC), bien como Parcela Actual Consolidada (PAC), en cuyo caso asigna a esos ámbitos una específica ordenanza zonal, la nº3 de edificación con ordenación actual consolidada, regulada en el capítulo 30 de la normativa; por otro lado, el plan general contempla las licencias concedidas al amparo de la normativa anterior, en ámbitos no identificados gráficamente.*

Segundo. - *En relación con el primer supuesto, en el art. 12.30.1 de las ordenanzas urbanísticas, se delimita su ámbito de aplicación de la siguiente manera:*

“ARTÍCULO 12.30.1.- AMBITO.

1.- *Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos bajo el texto “EAC y PAC”.*

2.- *La Ordenanza EAC corresponde a zonas desarrolladas, se entiende como zona de mantenimiento de los terrenos destinados por el plan a la conservación del volumen construido de tipología residencial colectiva.*

3.- *La Ordenanza PAC corresponde a zonas que están siendo o van a ser desarrolladas con tipología colectiva mediante actuación aislada en suelo urbano consolidado.”*

La específica ordenanza determina cuál es el uso característico, el residencial, y contempla unos usos compatibles y prohibidos, las obras admisibles y el coeficiente de edificabilidad. Entre otras determinaciones, se especifica que “en las zonas EAC se reconoce expresamente la edificabilidad materializada realizada sobre proyecto arquitectónico siempre que no estén fuera de ordenación”; “En las zonas “PAC”, las obras de nueva planta se regularan mediante ficha singularizada como actuación aislada en suelo urbano consolidado (...)”. Concluye la ordenanza añadiendo: “En ámbitos actualmente en ejecución, con licencia municipal, la ficha de cada ámbito afectado asumirá las condiciones específicas de ordenación y gestión de la misma.”

En definitiva, el Plan vigente contempla un específico régimen para los ámbitos afectados por licencias preexistentes, con determinaciones recogidas en la ordenanza nº3 que son distintas de las que se recogen en el resto de las ordenanzas.

En relación con los ámbitos en los que se aplica esta específica ordenanza nº3, las previsiones gráficas del planeamiento se han interpretado de forma estricta, y así, ante un expediente remitido por el Ayuntamiento para subsanar un error en el Plan General clasificando con esa ordenanza nº3 una parcela en la que se había concedido una licencia de edificación, pero que gráficamente no venía así identificado con la nomenclatura EAC o PAC, se señaló por la CROTU, en su sesión de 31 de mayo de 2012, que no procedía la subsanación de ese presunto error material calificando dicha parcela como PAC, al no desprenderse del expediente tramitado ni del informe emitido por el equipo redactor tal circunstancia, por lo que la ordenanza aplicable al ámbito afectado por la licencia preexistente, no era la nº3, sino la marcada en el PGOU, a salvo lo que a continuación se expone.

Tercero.- *Junto a estos supuestos de identificación gráfica de ámbitos donde se aplica la ordenanza nº3, existen otros casos en los que es el propio Plan General el que establece un régimen de transitoriedad distinto al anterior, aplicable a aquellos supuestos en los que se hubiese obtenido licencia con arreglo al planeamiento de 1983 y que aún no estuviese extinguida la eficacia de ese acto autorizatorio. A estos supuestos se refiere, con carácter general, el artículo 2.7.5.30, que recoge un régimen transitorio, prescribiendo lo siguiente:*

“1. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 119.3 (sic) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico las licencias concedidas con arreglo a las NN.SS de 1983 se regirán conforme a la citada normativa.

2. En caso de declaración de caducidad de la licencia el régimen urbanístico aplicable será el del presente Plan General”.

Es decir, las licencias concedidas con arreglo a la normativa anterior se siguen rigiendo por el planeamiento preexistente en tanto no se proceda a la declaración de caducidad de las mismas por parte del Ayuntamiento.

Si se declara la caducidad de la licencia preexistente, en tal caso habrá de aplicarse la ordenanza zonal que el Plan General haya asignado a ese ámbito, que no será la nº3 sino la que corresponda en cada caso.

Las consecuencias, en este caso, son distintas a las que el plan anuda a los ámbitos identificados como EAC o PAC. Así por ejemplo, en relación las obras de nueva planta en estos ámbitos identificados como EAC o PAC, se permiten “las obras de reconstrucción o sustitución de edificios declarados en

estado ruinoso, siempre que la nueva edificación se destine al mismo uso que el edificio desaparecido. La reconstrucción o sustitución deberá realizarse sin superar los parámetros de superficie edificable, altura en plantas y superficie de ocupación.” Sin embargo, si el ámbito no fuera de los identificados como EAC o PAC, la nueva licencia para el edificio de nueva planta no tendría que respetar esos parámetros de superficie edificable, altura en plantas y superficie de ocupación, que traen causa del planeamiento anterior, sino que habría de estarse a los parámetros que se deriven de la ordenanza zonal que el plan general de 2006 le asigne a la parcela.

Cuarto.- *La cuestión estriba entonces en si las modificaciones o reformados de una licencia concedida con arreglo al planeamiento anterior han de sujetarse al anterior planeamiento o, por el contrario, ha de estarse al nuevo plan general, aplicando la ordenanza zonal que corresponda en cada caso, bien la n°3, bien otra cualquiera que el plan haya asignado a ese ámbito sobre el que se proyectaba la licencia.*

La cuestión queda resuelta en el propio art. 2.7.5.30, apartado 2º: será hasta la declaración de caducidad de la licencia hasta cuando ésta despliegue todos los efectos jurídicos que le son propios, y por tanto será cuando, previos los trámites legales, se declare la caducidad, cuando haya de acudir, bien a la ordenanza n°3 si el ámbito estuviera calificado como PAC o EAC, bien a la correspondiente ordenanza zonal en caso contrario.

El propio plan general de 2006 configura un régimen de transición que se proyecta sobre las licencias preexistentes respetando su eficacia hasta su extinción mediante la declaración de caducidad. Hasta tanto esa declaración no se produzca, el marco jurídico aplicable vendrá determinado por las NNSS de 1983, tal y como se desprende claramente del art. 2.7.5.30.1.

En relación con las modificaciones de estas licencias preexistentes, el plan no excepciona la aplicación del planeamiento anterior a estos reformados o modificados, por lo que habrá de estarse al régimen derivado de las NNSS de 1983 hasta tanto se produzca la declaración de caducidad.

En definitiva, si las licencias concedidas se rigen por la normativa anterior, debe entenderse igualmente que para cualquier reformado o modificado de las mismas deberá ser esa normativa la que se aplique hasta que se proceda al otorgamiento de la licencia de primera ocupación, momento en el que se comprobará que lo edificado se ajusta a lo autorizado, o bien hasta que se declare la caducidad de la misma, momento en el que la edificación se encontrará consolidada con arreglo a la normativa anterior, y cualquier



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

c/ Lealtad, 14 Planta 1ª 39002 Santander

actuación que se pretenda realizar, en cuanto que ya precisará de una nueva licencia, se efectuará conforme a la nueva normativa.”

A la vista de todo ello, por unanimidad de los presentes se acuerda que no procede la subsanación de error material en el Plan General de Ordenación Urbana de Medio Cudeyo, en base a las consideraciones realizadas, mostrando la conformidad respecto de la interpretación dada por la Dirección General de Urbanismo a los supuestos de terrenos con licencias en vigor otorgadas con arreglo a las Normas Subsidiarias del Arco Sur-Este.

PUNTO N° 4.- INFORME PREVIO A APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 1 Y 2 DEL PLAN GENERAL Y PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE COMILLAS

Vistos los distintos informes técnicos y jurídicos obrantes en el expediente administrativo, por parte de la Dirección General de Urbanismo se realiza la siguiente propuesta en relación con las modificaciones puntuales nº1 y 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas.

PRIMERA.- Con objeto de comprobar el cumplimiento de lo establecido en los artículos 66 y siguientes de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, ha de relacionarse la siguiente tramitación procedimental:

a) El Pleno municipal, con fecha de 25 de febrero de 2011, corregido en fecha de 10 de mayo de 2011, aprueba inicialmente las modificaciones puntuales 1 y 2 del PGOU y del PEPCH de la Villa de Comillas.

b) Con fecha 31 de mayo de 2011 se publica en el BOC por 45 días: presentándose 2 alegaciones que han sido debidamente informadas.

c) Con fecha 14 de diciembre de 2012 se publica en el BOC la memoria ambiental. En base a ella se elabora el programa de seguimiento ambiental.

d) Con fecha 15 de mayo de 2013 se aprueba provisionalmente por el Pleno y se remite a la CROTU para el informe previo a la aprobación definitiva, teniendo fecha de entrada en la DGU el día 24 de junio de 2013.

Debe hacerse mención al art. 83.3 de la Ley Ley 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, según el cual:

“3. El procedimiento para efectuar modificaciones en los instrumentos de planeamiento será el mismo que el previsto para su aprobación, con excepción de las modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana en las que se atenderá a las siguientes reglas:

a) El trámite previsto en el artículo 67 tendrá carácter meramente potestativo.

b) Con la excepción de lo dispuesto en el apartado 6, la competencia para la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento. A estos efectos, una vez finalizado el trámite de información pública y aprobado provisionalmente el Plan, el Ayuntamiento lo enviará a la Comisión Regional de Urbanismo, que podrá emitir informe negativo vinculante por alguno de los motivos del apartado 2 del artículo 71. Caso de no producirse dicho informe en el plazo de dos meses desde la recepción del expediente completo el silencio se entiende estimatorio. No se producirá el efecto señalado si la modificación del Plan no incluyera su documentación formal completa o si contuviera determinaciones contrarias a la Ley o a Planes de superior jerarquía.

c) Los Planes Generales que contengan el tipo de determinaciones de detalle que autorizan los artículos 44.2, 54 y 55 seguirán respecto de ellas el régimen de modificación de los Planes Parciales.”

SEGUNDA.- INFORMES SECTORIALES RECABADOS CON RELACIÓN A LA TRAMITACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PUNTUALES Nº1 Y 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE COMILLAS.

A) En relación con los **Informes preceptivos**, pueden relacionarse los siguientes:

- **COSTAS**, informe de naturaleza vinculante, exigido en artículo 117.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. Obra en el expediente el informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar de fecha 30 de agosto de 2011, en el que no pone objeción a las Modificaciones Puntuales nº 1 y 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas y Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa de Comillas, al entender que se trata de determinaciones urbanísticas de detalle que no tienen incidencia sobre las condiciones generales de coordinación con la Ley de Costas establecidas en el PGOU.

- **MONTES**. Informe de naturaleza vinculante impuesto por el artículo



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

c/ Lealtad, 14 Planta 1ª 39002 Santander

39 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. Obran en el expediente los siguientes informes:

* Informe de la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza, de fecha 7 de septiembre de 2011, con determinadas observaciones solicitando que el promotor aporte información para la precisa definición de la actuación.

* La Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza emite nuevo informe el 20 de septiembre de 2011, y posteriormente con fecha 8 de agosto de 2012 se emite informe en el que se concluye lo siguiente:

El ámbito de aplicación de la **Modificación Puntual nº1** del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas y Plan Especial del Conjunto Histórico de la Villa de Comillas así como las parcelas de Zona Residencial B y Zona Residencial C y nueve parcelas en suelo Urbano de Núcleo Rural afectados por la Modificación nº 2 se encuentran fuera del ámbito territorial de los espacios naturales protegidos, y **no se determinan afecciones a la Red de Espacios Naturales Protegidos de Cantabria**, declarados mediante la Ley 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria. Asimismo, **no se han identificado tipos de hábitats de interés comunitario de carácter prioritario**, incluidos en el Anejo I de la Directiva 92/42/CEE, que pudieran verse afectados por el desarrollo de modificaciones planteadas.

En la **Modificación nº2** del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas y Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa de Comillas **que afecta a seis parcelas en suelo Urbanos del Núcleo Rural** (dos parcelas en Araos, una parcela en Rioturbio y tres parcelas en Trasvía), se **estará al régimen de usos recogido en el planeamiento urbanístico adaptado al Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN)** del Parque Natural de Oyambre, según el artículo 37.1 del PORN.

- **AGUAS**, informe de naturaleza vinculante, exigible a tenor de los artículos 25.4 y 128.3 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. La Confederación Hidrográfica del Cantábrico emite informe sectorial de fecha 9 de noviembre de 2011, exclusivamente en el ámbito competencial del Organismo de cuenca. El informe se emite en sentido favorable la Modificación puntual nº1, a salvo del cumplimiento del pronunciamiento del Organismo de cuenca sobre el abastecimiento y saneamiento, y sujeta al cumplimiento de condiciones impuestas por las disposiciones normativas en vigor. En relación con la Modificación puntual nº2 se informa favorablemente exclusivamente en el

ámbito competencial del Organismo de Cuenta.

- **CARRETERAS AUTONÓMICAS**, informe de naturaleza vinculante a tenor del artículo 9.2 de la Ley de Cantabria 5/1996, de 17 de diciembre, de Carreteras de Cantabria. Se solicita informe a la Demarcación de Carreteras Autonómicas, de fecha 25 de julio de 2011, sin que conste en el expediente remisión de informe alguno.

- **CARRETERAS ESTATALES**, informe también preceptivo y vinculante, conforme establece el artículo 10.2 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado. Se solicita informe a la Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria, de fecha 9 de julio de 2012, sin que conste en el expediente remisión de informe alguno.

- **PATRIMONIO CULTURAL**. Informe de naturaleza vinculante, exigible de conformidad con el artículo 56.6 de la Ley de Cantabria 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria. Obra en el expediente el informe de la Dirección General de Cultura de 15 de diciembre de 2009, comunicando que no existe inconveniente en la citada Modificación (sic).

- **ACCESIBILIDAD Y BARRERAS ARQUITECTÓNICAS**. Informe de naturaleza vinculante, exigible a tenor del artículo 4.1 de la Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de septiembre, de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación, que ha de emitir la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sede de aprobación definitiva, al que luego se hará referencia.

- **COMPETENCIAS ADMON. GRAL. ESTADO**. Informe de naturaleza vinculante, en lo que se refiere a la preservación de las competencias del Estado, en lo relativo a la planificación de obras públicas de interés general, conforme la Disposición Adicional Segunda de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas. No consta, si bien habiéndose solicitado informe a los distintos departamentos ministeriales, no consta advertencia alguna en ese sentido, por lo que habrá que entender, de conformidad con el apartado 4º de la citada DA2ª de la Ley 13/2003 que se puede continuar el procedimiento.

- **PROTECCIÓN CIVIL**. Informe de naturaleza no vinculante, exigido en el artículo 21.2 de la Ley de Cantabria 1/2007, de 1 de marzo, de Protección Civil y Gestión de Emergencias de Cantabria.

Obra en el expediente informe de la Dirección General de Protección

Civil, de 24 de agosto de 2012, declarando que no procede informe de la Comisión de Protección Civil al tramitarse una modificación puntual de un Plan General de Ordenación Urbana, si bien pone de manifiesto que en la redacción de los instrumentos urbanísticos deberá tenerse en cuenta el Mapa de riesgos y las determinaciones de protección civil recogidas tanto en el Plan Territorial de Emergencias de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Cantabria, como en los planes especiales.

B) En relación con los **Informes facultativos**, pueden citarse los siguientes:

1.- SANEAMIENTO/ABASTECIMIENTO.

Informe de la Dirección General de Obras Hidráulicas y Ciclo Integral del Agua, de 19 de febrero de 2010 proponiendo la aprobación del Plan, condicionado a la separación de las aguas blancas y de manantiales de la red de alcantarillado y su conducción a cauces naturales de agua (red separativa).

2.- INDUSTRIA.

Se solicita informe a Secretaría General de la Consejería de Industria y Desarrollo Tecnológico, de fecha 9 de julio de 2012, sin que conste en el expediente remisión de informe alguno.

3.- Igualmente constan Informes de los siguientes organismos:

- Informe de la Dirección General de Medio Ambiente, de 28 de agosto de 2012, remitiendo tres informes correspondientes al Servicio de Impacto y Autorizaciones Ambientales, de 27 de agosto de 2012, el Servicio de Prevención y Control de la Contaminación, de 26 de julio de 2012, **con consideraciones**, y de la Subdirección General de Aguas, de 7 de agosto de 2012.

- Informe de la Dirección General de Urbanismo de 30 de octubre de 2009, considerando necesario aportar un estudio o descripción de los efectos y alcance de las MP planteadas sobre el planeamiento vigente, remitido dicho análisis se emite informe el 16 de marzo de 2010, considerando preciso ampliarlo respecto a la vialidad y aparcamiento; protección del medio ambiente, del entorno natural y del paisaje.

- Informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística de fecha 28 de agosto de 2012, sobre el cumplimiento de las determinaciones de la Memoria Ambiental, que resulta ser

favorable, y posteriormente nuevo informe de fecha 14 de diciembre de 2012.

TERCERA.- OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL NUMERO 1

Como señala el informe técnico, la modificación puntual número 1 se refiere a un mejor aprovechamiento de la edificabilidad. Según la memoria, el objeto de la modificación es el de corregir determinados parámetros de la ficha urbanística del ámbito de actuación directa AAD-6, como consecuencia de errores de medición en el momento de redactar el PGOU.

En concreto se pretenden clarificar y ajustar a la realidad la ficha urbanística y planos del ámbito de actuación directa AAD-6 controlando la posición y volumen de la edificación a construir en el mismo, con el fin de proteger las visuales del Seminario Mayor, tal y como también se establecía en el Plan General aprobado.

Para proteger las visuales del seminario mayor el PGOU el PGOU obliga a concentrar las edificabilidades en el extremo oeste de la parcela, en un ámbito con una superficie que cuantifica en 525 m², según resulta en la ficha del PGOU, que es la superficie de ocupación máxima permitida. Sin embargo, en la memoria de la modificación puntual n^o1 se señala que la superficie grafiada en la ficha sólo ampara una ocupación máxima de 450 m²; no obstante, en la grafía de la ficha del ámbito recogida en el PGOU se comprueba que la superficie máxima de ocupación es de 512 m², que resulta de multiplicar el ancho por el fondo (32x16). Y además, la longitud máxima y fondo máximo edificable de la ordenanza residencial B que recoge el art. 5.3.30 del PGOU es de 16x36 metros, es decir, 576 m² de ocupación máxima. Por otro lado, la ordenanza de la zona establecida en la ficha del PGOU vigente es la de residencial B, que permite un 20 % de ocupación máxima, por lo que resultaría una superficie de 650 m² teniendo en cuenta la superficie asignada en la ficha, de 3250 m² (3.250 x 0.2). En definitiva, se ha detectado una discordancia entre la grafía de la ficha de la unidad AAD-6, los datos recogidos en la ficha y la ordenanza aplicable “zona residencial B”.

También se señala en la modificación puntual que la edificabilidad máxima permitida en la ficha del PGOU vigente es de 1138 m² y la longitud del área de movimiento de la edificación de 32 metros, por lo que resultarían con crujea mínima de 5 metros que es la que prevé el Plan, para la tipología de viviendas adosadas, resultan un máximo de 6 viviendas de 189 m² de superficie construida, lo que evidencia que tal tipología resulta inadecuada para un fondo de 16 metros resultando 80 m² por planta y estando permitido sólo planta baja +1 planta y 6,50 metros al alero.



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

c/ Lealtad, 14 Planta 1ª 39002 Santander

Con la modificación puntual propuesta se permite la vivienda colectiva, pero limitando la altura a 6,50 metros al alero tal y como consta en la memoria aportada, adecuándose a las del entrono más inmediato, lo cual implica aumentar el número de viviendas posibles y reducir la superficie construida por vivienda para alcanzar la edificabilidad máxima permitida con una tipología de vivienda colectiva.

Por ello en la modificación puntual se propone:

- Tomar como superficie del ámbito la correspondiente a la finca, según reciente medición y cambiar la ordenanza a RESIDENCIAL C pero limitando la altura máxima a Planta Baja +1 (y no baja+2) y 6,50 metros al alero (y no 9,5) como en la zona residencial B.
 - Frente mínimo: 5,00 metros
 - Fondo máximo edificable: 16 m.
 - Ocupación máxima: 20 % sobre parcela bruta.
 - Retranqueo a una vía 5 m mínimo desde el eje del vial al límite de la parcela, salvo el retranqueo señalado en los planos sea mayor. 5 m desde la línea de edificación al límite de parcela.
 - Retranqueo a colindantes: 5 m mínimo.
 - Longitud máxima: 36 m
 - Tipología edificatoria: unifamiliar aislada o entre medianeras siempre que exista una medianera o, de no haberla, se realice un proyecto conjunto de toda la edificación incluida en un bloque continuo.
 - El índice de edificabilidad tampoco se varía, y se mantiene el de la ordenanza residencial B, que es de 0,35 m²c/m²s. No se eleva por tanto a 0,53 m²c/m²s que es el de la ordenanza residencial C.

USOS PERMITIDOS

- Vivienda familiar, residencia colectiva según lo establecido en el artículo 4.2.15 del Plan General y hostelería en todos los casos.
 - En plantas bajas de los edificios: comercio, locales de espectáculo, locales de reunión y garajes
 - Todos los colectivos y dotacionales
 - En planta primera o edificio exclusivo: comercio y oficinas.
 - Hay que señalar que si bien en la ficha modificada la altura máxima es de 6,50 metros en el texto que se somete a aprobación se señala una altura de cornisa de 9,50 metros (página 11 de 46) lo que resulta del todo inadecuado para una altura de planta baja + 1 por lo habrá que considerarlo un error material del texto del artículo modificado, que ha de subsanarse.

Respecto a la MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 1, la ficha de la denominada AA0-6 en el Plan General asigna una superficie de 3.250 m² al ámbito definido, si bien se plantea modificar la superficie de la unidad de actuación para adecuarla a la realidad física resultante de un levantamiento topográfico, que según se indica es de 3.863 m².

No obstante, analizada la documentación catastral se observa que tampoco la ficha aportada se corresponde con la realidad catastral, puesto que incluye una franja al este del límite de la parcela que, según la información catastral, está fuera de la parcela objeto de la modificación puntual. Además tiene una superficie superior a la reflejada en el Catastro, por lo que se deberá corregir la ficha para adecuarla a la realidad catastral de la parcela, ya que, según la Memoria de la modificación puntual, esa es la finalidad de la modificación puntual.

También se indica que las edificaciones resultantes, con una superficie de 189 m², constituyen un producto que no tiene salida en el mercado, por lo que se propone reducir o modificar los parámetros de la ficha. De la aplicación de esos parámetros resulta un número de viviendas superior al existente, lo que implica traer a colación lo establecido en el art. 83.4 de la Ley 2/2001:

“Cuando la modificación del Plan suponga un incremento de la edificabilidad residencial o de la densidad se requerirá la proporcional y paralela previsión de mayores espacios libres y equipamientos a ubicar en un entorno razonablemente próximo. En suelo urbano consolidado, pueden ser sustituidas dichas cesiones por su equivalente económico previa valoración pericial por técnico municipal y conforme a lo dispuesto en la legislación del Estado.”

Habida cuenta de que el suelo es urbano consolidado, se podrá monetarizar la superficie de cesión que implica el incremento, lo cual deberá hacerse constar en la ficha.

También cabe plantearse la cuestión de si con la alteración de los parámetros de la ficha se está creando una ordenanza nueva, mixta, entre la B y la C, pues se mantienen parámetros de la B, incorporando algunos de la C. No obstante, habida cuenta de la singularidad de la ubicación, en el entorno del BIC del Seminario Mayor de la Universidad Pontificia de Comillas, han de respetarse una serie de parámetros que aconsejan no aplicar la ordenanza C, que eleva la altura del alero a 9,5 metros, muy por encima de los 6,5 que permite la ordenanza B.

CUARTA.- OBJETO DE LA MODIFICACION NUMERO 2

Según resulta de la documentación remitida, el objeto de la modificación puntual número 2 es la de modificar los artículos 5.3.57, 5.3.30 y 5.3.34 del PGOU dados los vacíos producidos en algunos supuestos de aplicación y dadas además las contradicciones a la hora de aplicar determinados parámetros. Se trata por tanto de una cuestión de seguridad jurídica.

En concreto, el artículo 5.3.57 apartado 1 para suelo urbano de núcleo rural se modifica para que los parámetros de densidad y parcela mínima queden claramente diferenciados y no se provoquen situaciones de agravio comparativo entre propietarios de suelo. Actualmente se establece un parámetro general de superficie mínima de 600 m², para construir 1 ó 2 viviendas en una misma parcela o agrupación de parcelas; que se eleva a 900 m² cuando se edifiquen 3 ó 4 viviendas en una misma parcela o agrupación de ellas; y 1200 m² por vivienda si el número de viviendas es de 5 ó más. Con la modificación puntual se eliminan esos parámetros que exigían parcelas cada vez más grandes a medida de que se previera la construcción de más viviendas, y con la modificación se permite edificar en fincas de superficie inferior a 600 m² siempre, con una densidad máxima de una vivienda cada 600 m². En esas circunstancias se encuentran 15 parcelas en el municipio. Se añade la condición de que las fincas constituyan situaciones preexistentes, es decir que no se permiten segregaciones por debajo de los 600 m².

Con la modificación puntual nº2 también se modifican los artículo 5.3.30 y 5.3.34 al cambiar el parámetro de longitud máxima en las ordenanzas para la zona residencial B y C, que actualmente se fijan en 36 metros y con la modificación se permite supera los 36 metros de longitud para usos no residenciales. Ello viene a posibilitar eventuales usos no residenciales de longitud de fachada superior, siempre que quede debidamente justificado.

REDACCION ACTUAL

ARTICULO 5.3.57 APARTADO 1 (en suelo urbano de núcleo rural)

Parcela minima edificable:

600 m² por vivienda cuando se edifiquen 1 ó 2 viviendas en una misma parcela o agrupación de parcela, 900 m² por vivienda cuando se edifiquen 3 ó 4 viviendas en una misma parcela o agrupación de parcelas, 1.200 m² por vivienda cuando el número de viviendas sea 5 o más, en una misma parcela o agrupación de parcelas Podrán ser aceptables fincas con superficie menor de



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

c/ Lealtad, 14 Planta 1ª 39002 Santander

600 m², para la construcción de una vivienda, siempre que se encuentren entre medianeras, dentro de una hilera de edificaciones tradicionales, de forma que con su edificación, conservando las alineaciones de los colindantes se complete la manzana.

El mencionado artículo se contradice con el artículo 3.3.7 Apartado 1 donde define la parcela mínima: “*Se autoriza la edificación en todas las parcelas existentes y recogidas en la documentación gráfica del Plan, siempre que sea técnicamente viable con cumplimiento de las condiciones impuestas por esta normativa*”.

NUEVA REDACCION

ARTICULO 5.3.57 APARTADO 1 (En suelo urbano de núcleo rural)

Parcela mínima: 600 m².

Se admitirán fincas con superficie menor de 600 m² cuando éstas constituyan situaciones preexistentes a la entrada en vigor del Plan General. Asimismo podrán ser de superficie inferior cuando se trate de parcelas entre medianeras dentro de una hilera de edificaciones tradicionales, de forma que con su edificación, conservando las alineaciones de los colindantes, se complete la manzana.

Densidad máxima: Una vivienda cada 600 metros cuadrados de parcela.

QUINTA.- En cuanto al análisis y alcance de la modificación puntual en relación con el planeamiento vigente, y particularmente en relación con el cumplimiento de los estándares legales, en la documentación remitida al efecto se especifica que el incremento de viviendas que posibilitan ambas modificaciones es de 9 y 15 viviendas respectivamente, con un incremento global de 96 habitantes, a una ratio de 4hab/viv. Pues bien, en la documentación remitida se justifica que los sistemas generales de espacios libres siguen cumpliendo con los estándares del art. 39 de la Ley 2/2001, que pasaría de 36,25 m²/hab a 36,08 m²/hab; y en cuanto a los equipamientos, el estándar se reduce de 5,75 a 5,72 m²/hab, superando ambos parámetros el marco legal.

SEXTA.- En relación con el Informe de Sostenibilidad Económica, la modificación puntual no tiene trascendencia a estos efectos, por lo que no es preciso el cálculo de los costes de la implantación y mantenimiento de los nuevos servicios que exija el desarrollo del Plan, tal y como exigen los artículos 15.4 de la Ley de Suelo de 2008 y 3 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, que lo desarrolla.



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

c/ Lealtad, 14 Planta 1ª 39002 Santander

SÉPTIMA.- Respecto a la accesibilidad, no existe previsión alguna que incida sobre la normativa de accesibilidad y barreras arquitectónicas.

A la vista de todo ello, por unanimidad de los presentes se acuerda informar favorablemente las modificaciones puntuales números 1 y 2 del Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Comillas, si bien que deberán corregirse los parámetros de la ficha del AAD6 en los términos a que se ha hecho anteriormente referencia.

El Sr. Turiel, representante del Colegio de Geógrafos, al igual que sucedió en la Ponencia Técnica vuelve a señalar que ve contradictorio aplicar la tipología entre medianeras a parcelas exentas.

PUNTO Nº 5.- INFORME PREVIO A APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO ANTIGUO DE SAN VICENTE DE LA BARQUERA

Vistos los distintos informes técnicos y jurídicos obrantes en el expediente administrativo, por parte de la Dirección General de Urbanismo se realiza la siguiente propuesta en relación con la modificación puntual del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Antiguo de San Vicente de la Barquera.

PRIMERA.- En relación con el procedimiento de aprobación de la modificación puntual del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Antiguo de San Vicente de la Barquera debe hacerse mención al art. 83.3 de la Ley Ley 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, según el cual: “3. *El procedimiento para efectuar modificaciones en los instrumentos de planeamiento será el mismo que el previsto para su aprobación (...).*”

Por su parte, el art. 76.2 establece: “*La aprobación de los Planes Especiales a que se refiere el apartado 2 del artículo 59 se regirá por el procedimiento previsto en el artículo 74 para los Planes Parciales, correspondiendo la aprobación definitiva, según los casos, al Ayuntamiento Pleno o a la Comisión Regional de Urbanismo, en los términos del apartado 3 del artículo 73 de esta Ley.*”

Teniendo en cuenta que San Vicente de la Barquera cuenta con una población de 4.407 habitantes, en el año 2012, la competencia para la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en el art. 73.3, al superar los 2.500 habitantes.

Pues bien, consta una primera resolución del Director General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística de 3 de abril de 2012, publicada en el BOC del día 16 de abril de ese año, por la que, previas las preceptivas consultas, se concluye que la modificación puntual que se promueve no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

La Junta del Gobierno Local, en su sesión de 17 de enero de 2013 acordó la aprobación inicial del documento urbanístico, sometiéndose a información pública por plazo de un mes, a partir de la fecha de su publicación en el BOC, que tuvo lugar en el día 11 de febrero de 2013. El 27 de marzo de 2013 se procede a la aprobación provisional del documento, remitiéndolo a la Administración autonómica para la emisión del preceptivo informe, teniendo entrada en el registro de esta Administración el día 15 de abril de 2013.

SEGUNDA.- INFORMES SECTORIALES RECABADOS CON RELACIÓN A LA TRAMITACIÓN DE LAS MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PEPRI DEL CASCO ANTIGUO DE SAN VICENTE DE LA BARQUERA.

En relación con los **Informes preceptivos**, pueden relacionarse los siguientes:

- **MONTES.** Informe de naturaleza vinculante impuesto por el artículo 39 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. Obran en el expediente los siguientes informes:

* Informe de la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza, de fecha 15 de febrero de 2011, con determinadas observaciones, asumiendo que la modificación no incide terrenos del demanio forestal, y que si bien se encuentra dentro del parque de Oyambre, la modificación puntual afecta a una zona de uso general clasificada como suelo urbano por lo que, de conformidad con lo establecido en el art. 37 del PORN, el régimen de usos será el del suelo urbano recogido en el planeamiento adaptado al PORN.

* La Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza emite nuevo informe el 18 de julio de 2012, que ratifica el anterior.

- **PATRIMONIO CULTURAL.** Informe de naturaleza vinculante, exigible de conformidad con el artículo 56.6 de la Ley de Cantabria 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria. Obra en el expediente el informe de la Dirección General de Cultura de 29 de marzo de 2012, favorable con 4 indicaciones a recoger en las ordenanzas.

- **ACCESIBILIDAD Y BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.** Informe de naturaleza vinculante, exigible a tenor del artículo 4.1 de la Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de septiembre, de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación, que ha de emitir la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sede de aprobación definitiva. Sin embargo, por el alcance de la modificación no se entiende que se incida en materia respecto de la que se precise realizar observación alguna.

- **COMPETENCIAS ADMON. GRAL. ESTADO.** Informe de naturaleza vinculante, en lo que se refiere a la preservación de las competencias del Estado, en lo relativo a la planificación de obras públicas de interés general, conforme la Disposición Adicional Segunda de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas. No consta la específica remisión del mismo, si bien que en trámite ambiental se remitió la documentación a la Delegación de Gobierno y el Área de Fomento informa que “por su ubicación y naturaleza no parece que la actuación propuesta afecte a competencias de la Administración del Estado.

- **PROTECCIÓN CIVIL.** Informe de naturaleza no vinculante, exigido en el artículo 21.2 de la Ley de Cantabria 1/2007, de 1 de marzo, de Protección Civil y Gestión de Emergencias de Cantabria. Obra en el expediente informe de la Dirección General de Protección Civil, de 24 de enero de 2012, declarando que no procede informe de la Comisión de Protección Civil al tramitarse una modificación puntual de un Plan General de Ordenación Urbana, si bien pone de manifiesto que en la redacción de los instrumentos urbanísticos deberá tenerse en cuenta el Mapa de riesgos y las determinaciones de protección civil recogidas tanto en el Plan Territorial de Emergencias de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Cantabria, como en los planes especiales.

TERCERA.- La modificación puntual está integrada por la siguiente documentación:

- 1-Memoria vinculante
- 2-Normativa



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

c/ Lealtad, 14 Planta 1ª 39002 Santander

- 3-Planos
- 4- Anexos

La modificación puntual consiste en que las ordenanzas del Plan Especial contemplen la rehabilitación de una edificación que en su día albergó las dependencias municipales y que en la actualidad pesa un orden de derribo por encontrarse en ruinas, aumentando una planta.

El Plan Especial de Protección y Reforma Interior del casco antiguo de San Vicente de la Barquera aprobado el 24 de febrero de 1993 y publicado en el BOC de fecha 19 de julio de 1993, se mantiene en vigor tras la revisión del las NNSS aprobadas definitivamente el 28 de julio de 1993 y publicadas en el BOC el 2 de septiembre de 1993.

Según se indica en la memoria, el edificio, situado en la travesía Arenal, número 6, posee una superficie construida de 576 m² y se ubica en una finca que ocupa 229 m² siendo el grado de ocupación en planta del 100 %. Por otra parte pesa sobre él una declaración de ruina mediante sentencia de fecha 10 de septiembre de 2002 dictada por el Juzgado Contencioso Administrativo número 2 de Santander. Como consecuencia de la sentencia, se declara la ruina por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 15 de octubre de 2002. La edificación en cuestión aparece con el grafismo de “edificio con conservación de fachada y volumen”. La construcción es anterior al año 1900 y en su día fue sede del Ayuntamiento de la villa. Antes de su desalojo albergó dos locales en planta baja y cuatro viviendas unifamiliares. En la actualidad el Ayuntamiento es el propietario del edificio y plantea destinarlo a usos públicos como aulas de juventud, biblioteca y aula de informática, desplazando servios municipales a esa zona de mayor densidad de población-

Además, se añade en la Memoria del PEPRI, en el apartado 6 DESCRIPCIÓN DE LAS INTERVENCIONES y, dentro de este apartado, en el subapartado EDIFICIOS O CONJUNTOS CON ORDENANZA PARTICULAR, un nuevo punto:

2. Otros edificios con ordenanza particular.

A) Edificio sito en la parcela con referencia catastral

6745014UP8064N000 situada en Travesía Arenal nº 6. Edificio con protección ambiental.

Se permite la sustitución del actual edificio, declarado en ruina, por uno de nueva construcción, con las mismas alineaciones del actual.

El edificio que se proponga tomará elementos característicos de la arquitectura del edificio preexistente (arcos, solana, aleros,...) diseñando una fachada que, sin necesidad de repetir idénticas soluciones, utilice de forma apropiada dichos elementos arquitectónicos, conectando así la nueva propuesta con el edificio a sustituir.

Este criterio prevalecerá sobre las determinaciones particulares de las Ordenanzas. Con el mismo criterio, la propuesta de ordenación de volúmenes, al igual que el edificio a sustituir, elevará la cubierta en parte del edificio creando una especie de torre que dinamice el conjunto.

El edificio se compondrá de dos ámbitos:

- 1.- Planta de sótano, planta baja, planta primera, planta segunda y planta bajo cubierta.
- 2.- Planta de sótano, planta baja, planta primera, planta segunda y planta tercera.

En cuanto al resto de los parámetros urbanísticos se ajustará a lo dispuesto en la Ordenanza de Rehabilitación, Ampliación y Obra Nueva.

En las Ordenanzas Gráficas:

- **Se sustituye el plano P-4, “Zonificación y Ordenación”** por el plano **P-4.m** del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del casco antiguo de San Vicente de la Barquera. En este plano se sustituye, en relación a la parcela con referencia catastral 6745014UP8064N000 el grafismo correspondiente a “edificio con conservación de fachada y volumen”, por el grafismo correspondiente a “ordenanza de renovación o edificación de nueva planta”, y se modifica el número de plantas que pasa de II y III plantas a III y IV plantas respectivamente.

- **Se sustituye el plano P-4V “Red viaria y sistema de espacios libres”** por el plano **P-4V.m** del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del casco antiguo de San Vicente de la Barquera. En este plano se sustituye, en relación a la parcela con referencia catastral 6745014UP8064N000 el grafismo correspondiente a “edificio con conservación de fachada y volumen”, por el grafismo correspondiente a “ordenanza de renovación o edificación de nueva planta”, y se modifica el número de plantas que pasa de II y III plantas a III y IV plantas respectivamente.

En el informe de la Consejería de Educación Cultura y Deporte se establece una serie de condiciones a fin de conseguir que la nueva planta resulte



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

c/ Lealtad, 14 Planta 1ª 39002 Santander

armónica con el conjunto y dado que la planta presenta ciertos elementos de interés que deben ser considerados e incorporados en la rehabilitación. En concreto señala la necesidad de que la ordenanza recoja los siguientes aspectos:

- **La conservación integral de los huecos y arcos de la planta baja en su fachada a la plaza.**
- **El mantenimiento de los huecos de la fachada y solana de la primera planta.**
- **La eliminación del mirador proyectado en la nueva segunda planta y en su lugar se realizará la solana de la planta primera con doble altura, debiendo tener los huecos a la plaza menor dimensión que los de la planta primera.**
- **Al entender que existe parcialmente obra nueva, el proyecto integral deberá ser informado, con carácter previo y vinculante por la consejería competente en materia de patrimonio cultural.**

Sin embargo, en las ordenanzas que se pretenden incorporar con la modificación puntual no se recogen estas específicas previsiones, que deberán incorporarse en el trámite de aprobación definitiva.

CUARTA.- Por otro lado, con la modificación puntual también se modifica el artículo 9 de las ordenanzas que dice: “Sótanos: se dispondrán de forma que su forjado superior quede totalmente a nivel de la rasante de la acera de la calle, en su altura mínima interior será de 2,20 metros y no se permitirá el uso de vivienda **ni de ninguna actividad que no sea la de almacén o aparcamiento.**

En ningún caso aparcarán vistos muros de contención de los mismos.

SE SUTITUYE POR EL SIGUIENTE TEXTO:

*“Sótanos: se dispondrán de forma que su forjado superior quede totalmente a nivel de la rasante de la acera de la calle, en su altura mínima interior será de 2,20 metros y **no se permitirá el uso de vivienda** En ningún caso aparecerán vistos muros de contención de los mismos.*

Por tanto, se suprime la prohibición de destinar los sótanos a otros usos que no sean los de almacén o aparcamiento, a fin de coordinarlo con el art. 23 que permite el uso comercial en sótano o semisótano, siendo ésta una cuestión de mera oportunidad que carece de la trascendencia legal necesaria para comprometer competencias autonómicas.

QUINTA.- En relación con el Informe de Sostenibilidad Económica, la modificación puntual no tiene trascendencia a estos efectos, por lo que no es preciso el cálculo de los costes de la implantación y mantenimiento de los nuevos servicios que exija el desarrollo del Plan, tal y como exigen los artículos 15.4 de la Ley de Suelo de 2008 y 3 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, que lo desarrolla.

SEXTA.- Respecto a la accesibilidad, no existe previsión alguna que incida sobre la normativa de accesibilidad y barreras arquitectónicas.

A la vista de todo lo anterior, por unanimidad de los presentes se acuerda informar la modificación puntual del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del casco antiguo de San Vicente de la Barquera, en el sentido de que deberán incorporarse a las ordenanzas los extremos recogidos en el informe de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte, ajustándose a la misma los dibujos recogidos en la memoria.

Previamente a la adopción del anterior acuerdo, se suscita un debate con la intervención del Sr. Lorenzo, representante del Colegio de Arquitectos que considera una incongruencia emitir informe favorable cuando por la Consejería de Educación, Cultura y Deporte, se ordena introducir unas modificaciones que obligan a cambiar la propuesta presentada en los correspondientes planos.

El Sr. Sierra, representante del Colegio de Abogados, señala que si lo que se va a aprobar es una ordenanza, y esa ordenanza tiene aún que redactarse en base al informe de Cultura, incorporando el plano que refleje la misma, no se sabe en estos momentos el contenido concreto de la misma.

En la misma línea se manifiesta el Sr. Gómez Portilla, representante de la Universidad, señalando el consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo que si el informe emitido por Cultura no puede considerarse favorable, tampoco es desfavorable, ya que señala que deben introducirse una serie de modificaciones en la ordenanza, previamente a su aprobación definitiva. Después de un pequeño debate se acuerda que en la parte dispositiva del acuerdo se suprima el término “favorable” del informe que emite la CROTU, refiriendo la necesidad de dar cumplimiento al informe emitido por la Consejería de Educación, Cultura y Deporte.



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

c/ Lealtad, 14 Planta 1ª 39002 Santander

PUNTO Nº 6.- INFORME PREVIO A APROBACIÓN DEFINITIVA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 6 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA Y DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SANTILLANA DEL MAR, PROMOVIDO POR MONTESIJS S.A (ADAPTACIÓN DEL TEXTO DE LA NORMATIVA DEL PGOU A LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA)

El Ayuntamiento de Santillana del Mar remite en solicitud de informe previo a aprobación definitiva expediente relativo a la modificación puntual número 6 de su Plan General de Ordenación Urbana.

Ha tenido la tramitación reglamentaria, siendo aprobado inicialmente por el Pleno municipal en sesión de 22 de marzo, y se tramita a instancia de la mercantil Montesinos, S.A, teniendo por objeto adaptar la normativa del texto del PGOU a la documentación gráfica del mismo, contemplando en el citado texto la ordenanza CG3 para regular los edificios grafiados en esas áreas.

Igualmente se propone la aprobación de un **nuevo plano Z-12** que refleje el área de viviendas en hilera contemplada en las parcelas 46374(45-46), 4737201,4737901, 4839505 y 4837301, de Viveda, que erróneamente figuran dentro de la ordenanza CG3, incorporándolo dentro de la ordenanza CG2 de vivienda en hilera. Afecta a seis parcelas catastrales en los núcleos de Viveda y Herrán

El propio texto de las ordenanzas CG de suelo urbano consolidado hace referencia a que el ámbito de aplicación es el referido en los **planos de zonificación a escala 1/4000** y es en ellos donde aparece la referencia **CG3**, que no aparece reflejada en la ordenanza CG de suelo urbano consolidado.

Señala el informe técnico emitido que parece de todo ello deducirse que se trata de un error por cuanto que el grado 3 si aparece sin embargo en la ordenanza de edificación residencial aislada (ordenanza CA) desarrollada en el capítulo 5 de las ordenanzas y en la ordenanza de edificación residencial agrupada desarrollada en el capítulo 7 otorgándoles en ambos casos un coeficiente de edificabilidad de 0,30 m²/m². De ello cabe deducir que efectivamente el hecho de no reflejar en la normativa la ordenanza CG3 cabe considerarlo un error material. Sin embargo, en ninguna de las ordenanzas referidas se supera el umbral de 0,30 m²/m² por lo que a la vista del artículo 6-4-4 que regula la altura máxima, fijada en **7 metros** y la edificabilidad máxima, fijada en **0,30 m²/m²**, en concordancia con otras tipologías de edificación en suelo urbano consolidado, el hecho de amparar las

“*edificaciones existentes*” en el artículo 6-4-4 de las ordenanzas no implica que pueda superarse los mencionados parámetros.

En las edificaciones referidas en el expediente, de las que además se aporta documentación fotográfica, se supera en gran número de ellas tanto la altura como la edificabilidad máximas reguladas en la ordenanza CG y desarrollada en su artículo 6-4-4 referido a las condiciones de edificación. Tal y como indica el informe técnico municipal, en los planos se recoge una ordenanza CG3 que no está definida en la normativa. Por otro lado se aprovecha para corregir el grafismo en unas urbanizaciones en hilera que estaban grafiadas como CG3, cuando deberían ser CG2 conforme a dicha ordenanza CG. “edificación residencial agrupada en suelo urbano consolidado”.

Salvo en los casos detectados que grafiaban como CG3 cuando no existía ordenanza al respecto, los edificios incluidos en la ordenanza CG3 son edificios de viviendas colectivas o bien edificios de uso exclusivo comercial u hotelero en todas sus plantas. De ahí que la modificación puntual **incorpora la ordenanza CG3 de vivienda colectiva, que recogen la realidad física.**

Por lo que respecta al trámite ambiental, con fecha 19 de noviembre de 2012 el Director General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística resuelve, a la vista de los informes sectoriales recabados que **la modificación puntual no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.**

En el mencionado trámite de consultas la Dirección General de Urbanismo determina, entre otras consideraciones que existe un error en el punto 5 referido a la propuesta de la modificación que dice “*dentro del ámbito de esta ordenanza se incluyen dos grados*” cuando debería decir “...se incluyen tres grados”. También recomienda presentar fichas de cada una de las parcelas afectadas, con explicación de su situación actual y futura, en la que se compruebe que los parámetros asignados son adecuados a la situación existente. Así mismo y dado que se plantea un nuevo grado en el que se permiten, para cualquier situación, los usos comerciales y dotacionales, recomienda estudiar la posible repercusión sobre la red viaria y los aparcamientos. Por último indica que la modificación puntual debe ser promovida por el Ayuntamiento.

También con motivo del mencionado trámite ambiental la empresa pública MARE informa que específicamente se deberá cumplir con lo establecido en el reglamento de servicio público de saneamiento y depuración de aguas residuales de Cantabria (Decreto 18/2009, de 12 de marzo).

La empresa suministradora de electricidad Eon España, informa que el PGOU del municipio no ha sido informado por esa empresa en relación a la capacidad de suministro por lo que considera necesario que se solicite por parte del Ayuntamiento un informe a la empresa suministradora de energía eléctrica referido a la capacidad de suministro eléctrico para todo el PGOU.

Si bien en un primer informe de la Dirección General de Obras Públicas se hacían determinadas observaciones, se ha incorporado con posterioridad otro en sentido positivo,

En concreto, la modificación puntual consiste en añadir en el artículo 6.4.2 de la ordenanza de CG residencial colectiva agrupada en suelo urbano consolidado **la vivienda colectiva CG3**, sin que con ello se incremente la edificabilidad de la ordenanza CG que en su **artículo 6-4-4, referido a las condiciones de edificación**, establece:

“Se aplicaran en las condiciones de edificabilidad, ocupación y altura de la edificación existente debiéndose reproducir parcelario y volumetría existentes, sin que pueda superarse la altura máxima de 2 plantas y 7 m, con una edificabilidad máxima de 0,30 m²/m².”

En ese sentido resulta relevante el dato de que la Ordenanza CG de edificación residencial agrupada en suelo urbano consolidado establece un parámetro meridianamente claro e indubitado que fija una altura máxima de 7 metros y un número de plantas máximo de 2, con una edificabilidad máxima de 0,30 m²/m²., señalando en este sentido el informe técnico las alegaciones presentadas en el trámite ambiental por la Asociación Ecologista ARCA, consultada con motivo de la tramitación ambiental que señala que su aprobación conllevaría una clara nulidad de pleno derecho, amén de responsabilidades que hubiere en el ámbito penal, por considerar que la modificación puntual pretende amparar un sinfín de irregularidades urbanísticas, que no se desprenden del expediente tramitado.

En definitiva, la propuesta municipal propone

- **Corregir los errores del plano de zonificación Z-12 referidos a la leyenda CG1, CG2 y CG3.**
- **Añadir en el artículo 6-4-2 de la ordenanza CG el grado c) Vivienda en bloque CG3.**
- **Añadir en el artículo 6-4-3-2-2-b el uso comercial y dotacional para el grado 3 en cualquier situación**



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

c/ Lealtad, 14 Planta 1ª 39002 Santander

A la vista de todo ello, por unanimidad de los presentes, se acuerda informar favorablemente la presente modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Santillana del Mar, por considerarlo ajustado a derecho.

PUNTO N° 7.- APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 12 DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL SISTEMA GENERAL PORTUARIO DE SANTANDER, EN LAS ÁREAS N° 10.1 (ESPIGÓN NORTE DE RAOS) Y 10.2 (ESPIGÓN CENTRAL DE RAOS)

La Autoridad Portuaria, mediante acuerdo del Consejo de Administración de 22 de febrero de 2013, formuló la presente modificación puntual al objeto de su tramitación conforme a la legislación urbanística, que fue objeto de aprobación inicial por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión de 17 de mayo pasado.

Constan en el expediente los informes reglamentarios preceptivos, habiéndose señalado por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística que la modificación puntual no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

Dirección General de Aviación Civil, el día 30 de abril de 2013. Informa DESFAVORABLEMENTE. Responde que la totalidad del ámbito se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de SDR (...); que la MP n°12 deberá incorporar entre sus planos normativos, los Planos de Servidumbres, debiendo dejar constancia expresa del párrafo anterior en la normativa de su documentación; que teniendo en cuenta las cotas del terreno, según la cartografía disponible, y las cotas de las Servidumbres Aeronáuticas, así como la altura máxima de las mayores construcciones propuestas en la documentación recibida, que es de 16 metros a cornisa, se estima que las superficies limitadoras de las Servidumbre podrían verse vulneradas por la MP, (...), en particular y con mayor riesgo de vulneración, la parcela del Área 10.2 situada al sur del ámbito, en la que las superficies de las Servidumbre Aeronáuticas podrían verse vulneradas por dichas construcciones; que conviene hacer constar en el Registro de la Propiedad la afección en la finca en unos términos; que el planeamiento deberá indicar que las instalaciones previstas en la MP no emiten humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan (...) incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad. Por otro lado, se deben tener en cuenta



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

c/ Lealtad, 14 Planta 1ª 39002 Santander

las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad e las operaciones aeronáuticas; deberá dejarse constancia en la normativa de la MP de la necesidad de que cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas (...) requerirá de la correspondiente autorización (...), y que deberá indicarse que (...) la Resolución que se evacue no generará ningún tipo de derecho de indemnización; que las infraestructuras viarias deberían tener en cuenta las Servidumbres... evitando que la señalización (...) o el gálibo (...) las invadan; y finalmente recuerda que la ejecución de cualquier construcción o estructura (...) y la instalación de los medios necesarios para su construcción, requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), (...) circunstancia que se ha introducido en los documentos de planeamiento.

Ámbito de la MP nº12.

- Área 10.1 Espigón Norte de Raos.
- Área nº10.2 Espigón Central de Raos.

Objeto de la MP nº12 del PEOP de SDR.

- Introducción de uso pormenorizado INDUSTRIAL (I) aparte del existente actualmente de ALMACENAJE EN RECINTO (AR) en algunas parcelas de las áreas 10.1 y 10.2
- Modificación de la disposición del viario en el espigón Central de Raos para adecuarlo a la realidad construida del mismo.
- Aclaración de la definición de la tipología edificatoria de las Normas Particulares de las áreas 10.1 y 10.2, para evitar posibles problemas interpretativos derivados de la aplicación de la ordenanza subsidiaria del Plan General de Santander.

Alcance de la MP.

- Modificación del Plano nº2 de Calificación de Suelo, Hojas 5 y 7, y del Plano nº3 Normativa, Hojas 5 y 7: En el Áreas 10.1 y en una parcela del Área 10.2 se añade al uso pormenorizado previsto en la actualidad (Almacenaje en recintos - AR) el uso Complementario Industrial (I).
- Modificación del Plano nº2 de Calificación de Suelo, Hojas 7, y del Plano nº3 Normativa, Hoja7: Modificación de la Red Viaria Secundaria que une la red



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

c/ Lealtad, 14 Planta 1ª 39002 Santander

viaria secundaria del Polígono Industrial de Raos, con el espigón Central, con la introducción de una glorieta que facilite los movimientos de vehículos.

- Modificación del art. 60 Normas Particulares para el Área 10.1 ESPIGÓN NORTE DE RAOS y del art. 61 para el Área 10.2 ESPIGÓN CENTRAL DE RAOS. A continuación, se subraya el texto que introduce la presente MP nº12:

Al propio tiempo, se suprimen los apartados 5, 6 y 7 de condiciones de estacionamiento y red viaria, condiciones de vinculación de la ordenación, y de condiciones de tramitación o desarrollo, respectivamente.

Del mismo modo, se suprimen los apartados 5, 6 y 7 de condiciones de estacionamiento y red viaria, condiciones de vinculación de la ordenación, y de condiciones de tramitación o desarrollo, respectivamente.

Se han incorporado al documento todas las observaciones efectuadas en los informes sectoriales emitidos, sin que se hayan formulado alegaciones u observaciones en el trámite de información pública y notificaciones singularizadas que se han efectuado, de ahí que por unanimidad de los presentes, no variando el contenido del documento que fue objeto de aprobación inicial, no se aprecia inconveniente en aprobarlo provisionalmente, si bien que por parte de Aviación Civil se emitirá informe previo a la aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno.

PUNTO Nº 8.. EXPEDIENTES TRAMITADOS CONFORME A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Los expedientes que más abajo se relacionan se autorizan o deniegan en función de las propuestas jurídicas que constan en los mismos:

Autorizaciones en suelo rústico

PROMOTOR	MUNICIPIO	TIPO DE OBRA	ACUERDO
MIGUEL ÁNGEL SANTISTEBAN RUIZ	AMPUERO	CIERRE DE PORCHE	AUTORIZAR
BENITO ALONSO PILA	ARGOÑOS	SOLERA Y FOSA SEPTICA	AUTORIZAR
ANTONIO AURELIO FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ	BÁRCENA DE CICERO	CABIO DE USO A TURISMO RURAL	AUTORIZAR



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

c/ Lealtad, 14 Planta 1ª 39002 Santander

MARIA JOSEFA RUEDA HERRERIA	BARCENA DE CICERO	REHABILITACION DE EDIFICIO	AUTORIZAR
JOSE MARIA PEREZ REIGADAS	CABEZON DE LA SAL	VIVIENDA UNIFAMILIAR	AUTORIZAR
EDUARDO CARLOS MENENDEZ DIAZ	HERRERIAS	ESTABLO PARA CABALLOS Y SOCARREÑA	AUTORIZAR
ANGEL GARCIA ARCE	LIENDO	CAMBIO DE USO DE VIVIENDA A POSADA RURAL	AUTORIZAR
MARTA PIEDRA LANZA Y JOSE MANUEL SOBRENOS CAMIO	LIENDO	CANALIZACION DE AGUAS PLUVIALES	DEVOLVER
MIGUEL SANZ CAPA	LIERGANES	VIVIENDA UNIFAMILIAR	AUTORIZAR
PROMOCIONES HERMANOS QUINTNA COLIO, S.L.	MAZCUERRAS	VIVIENDA UNIFAMILIAR	AUTORIZAR
DAVID DIAZ DE CASTRO VIDAL	MAZCUERRAS	VIVIENDA UNIFAMILIAR	AUTORIZAR
MARIA PILAR PEREZ BARRIO	PIELAGOS	VIVIENDA UNIFAMILIAR	AUTORIZAR
JOSÉ FERNANDO SANTISTEBAN DEHESA	RAMALES	NAVE ANEXA A ESTABULACIÓN	DENEGAR
RAFAEL PICO SAINZ	RASINES	VIVIENDA UNIFAMILIAR	AUTORIZAR
AYUNTAMIENTO DE REOCÍN	REOCIN	APARCAMIENTO PUBLICO 1ª FASE	AUTORIZAR
ROSARIO ABASCAL ALONSO	RIBAMONTAN AL MONTE	PRENDEDERO	AUTORIZAR
JESUS MOLINO ESCALADA	SANTA MARIA DE CAYON	LEGALIZACION DE CASETA DE APEROS, PERRERA Y LEÑERA	AUTORIZAR
ISABEL DIAZ DIEGO	SANTIURDE DE TORANZO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	AUTORIZAR
PALOMA PARDO DE ANDRADE Y MARIA FERNANDEZ PUENTE	SOBA	ALMACEN AGROPECUARIO	AUTORIZAR
SERGIO FERNÁNDEZ PEÑA	SUANCES	CUBRICIÓN DE COMEDERO	AUTORIZAR
EVARISTO IGNACIO RODRIGUEZ RUIZ	SUANCES	LEGALIZACION DE VIVIENDA	AUTORIZAR
BLANCA NIEVES ARENAL CUESTA	LOS TOJOS	CAMBIO DE USO DE CUADRA A VIVIENDA	AUTORIZAR
JESÚS HOYOS MUELA	TORRELAVEGA	RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO	AUTORIZAR
EZEQUIEL BERRIO PALENCIA E/R MARINO BERRIO S.L.	TORRELAVEGA	LEGALIZACION DE MODULO PARA ALMACEN, VIVIENDA Y OTROS USOS	DENEGAR



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

c/ Lealtad, 14 Planta 1ª 39002 Santander

SAMUEL ARISTONDO AMOR	VALDERREDIBLE	INVERNADERO	AUTORIZAR
JULIO ERNESTO SAINZ FERNANDEZ	VILLACARRIEDO	RECONSTRUCCION DE CABAÑA	AUTORIZAR
RAFAEL BORDERAS SORIA Y JAVIER SANCHEZ GONZALEZ	VILLACARRIEDO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	DENEGAR
PEDRO EVARISTO AJA MARTÍNEZ	VILLAESCUSA	LEGALIZACIÓN DE SOTANO Y TERRAZA	AUTORIZAR
JOSÉ MANUEL OBREGÓN DIEGO	VILLAESCUSA	LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA	AUTORIZAR
MILAGROS DIAZ ARENAL	VILLAFUFRE	MODULO	DENEGAR
ALGARO POSADAS, S.L.	VOTO	PISCINA	AUTORIZAR

Expedientes en zona de servidumbre de protección de costas:

PROMOTOR	AYUNTAMIENTO	TIPO DE OBRA	ACUERDO
JOSE MARIA MUELA PEÑA	PIELAGOS	REPARACION DE CUBIERTA Y CAMBIO DE VENTANAS EN VIVIENDA	AUTORIZAR
JESUS FIDEL GUTIERREZ LEON	SUANCES	REPARACION DE GOTERAS EN COBERTIZO	AUTORIZAR
JUAN JOSE LOPEZ GONZALEZ	BARCENA DE CICERO	CIERRE DE FINCA	AUTORIZAR PARCIALMENTE
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS FINCA CAMPALAYA	VAL DE SAN VICENTE	ARREGLO DE TEJADO	AUTORIZAR
PEÑALOSA GONZÁLEZ JUAN JOSE	ARGOÑOS	RETEJADO DE VIVIENDA	AUTORIZAR

Y no habiendo más asuntos que tratar, se dio por finalizada la sesión, siendo las diez horas y treinta minutos, levantándose la presente acta que como secretario certifico.