



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

## ACTA DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO 4 DE JULIO DE 2012

En la Sala Multiusos de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, siendo las nueve horas del día cuatro de julio de 2012 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.

Fernando Silió Cervera, director general de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística.

Vocales:

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

Javier Uribe Mendieta, director general del Servicio Jurídico, de la Consejería de Presidencia y Justicia.

Eduardo Sierra Rodríguez, en representación del Colegio de Abogados.

Francisco Lorenzo Monteagudo, en representación del Colegio de Arquitectos de Cantabria.

Benjamín Piña Patón, en representación de la Administración General del Estado

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

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

José Antonio González Barrios, director general de Vivienda y Arquitectura de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

Joaquín Solanas García, director general de Cultura, de la Consejería de Cultura, Educación y Deporte.

Asesor Jurídico

Pablo Ortiz

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 31 de



mayo de 2012, abordándose a continuación los asuntos incluidos en el orden del día sobre los que recayeron los siguientes acuerdos:

**PUNTO Nº 2.- APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PUENTE VIESGO.**

El Ayuntamiento de Puente Viesgo remite en solicitud de aprobación definitiva expediente relativo al Plan General de Ordenación Urbana.

Vistos los distintos informes técnicos y jurídicos obrantes en el expediente administrativo, se realiza la siguiente propuesta en relación con el mismo:

I.- El municipio de Puente Viesgo cuenta actualmente con un planeamiento vigente desde el año 1998. Las Normas Subsidiarias vigentes fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Regional de Urbanismo, en sesión celebrada el 12 de agosto de 1998 (B.O.C. de 7 de octubre de 1998).

Según los datos del ICANE de 2008 el municipio de Puente Viesgo posee una población de 2.685 personas y el número de habitantes existentes en 1998 era de 2314. La Memoria de Información señala que en el desarrollo de las Normas Subsidiarias actuales se han construido o tienen licencia 497 viviendas, 274 corresponden a viviendas colectivas, la mayoría se localizan en Vargas con 260 y 14 en Puente Viesgo, 200 viviendas son de protección oficial. Según los datos aportados el número de viviendas existentes en suelo urbano consolidado es de 1.298 viviendas, se distribuyen en cinco núcleos población: Las Presillas (125 viv), Vargas (760 viv), Puente Viesgo (235 viv), Aés (72 viv) e Hijas (106 viv). En el cuadro siguiente, extraído de la memoria presentada, se indica el crecimiento poblacional previsto para el horizonte temporal del Plan General de 10 años (T2/48):

Desglose de viviendas

| Núcleos       | Capacidad residencial del SUC |            | Ámbitos de desarrollo |            |             | Horizonte del PGOU (10 años) |                 |
|---------------|-------------------------------|------------|-----------------------|------------|-------------|------------------------------|-----------------|
|               | existentes                    | Posibles   | SUNC                  | SUZD       | Total       | Total posibles               | Total Viviendas |
| Las Presillas | 125                           | 43         | 60                    | 53         | 113         | 156                          | 281             |
| Vargas        | 760                           | 96         | 283                   | 508        | 791         | 887                          | 1647            |
| Puente Viesgo | 235                           | 63         | 22                    | 88         | 110         | 173                          | 408             |
| Aés           | 72                            | 35         | 21                    | 23         | 44          | 79                           | 151             |
| Hijas         | 106                           | 51         | 0                     | 0          | 0           | 51                           | 157             |
| <b>Total</b>  | <b>1298</b>                   | <b>288</b> | <b>386</b>            | <b>672</b> | <b>1058</b> | <b>1346</b>                  | <b>2644</b>     |

El crecimiento poblacional en el periodo 1998-2008 fue de 371 habitantes, lo que supone una tasa de crecimiento de 37 hab/año, es decir 12 viv/año. El crecimiento de viviendas durante el desarrollo de las Normas Subsidiarias actuales,



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

desde finales de 1998 hasta el 2011, es de 497 viviendas, lo que supone una tasa de crecimiento de 41 viv/año. El crecimiento residencial previsto por el PGOU para los próximos 10 años es de 1.346 viviendas, muy superior al crecimiento que se ha producido en los últimos 12 años (497 viviendas). La tasa de crecimiento planificada en el año horizonte es de 134 viv/año, que triplica la tasa de crecimiento producida en el desarrollo de las Normas Subsidiarias actuales (12 viv/año).

Por su parte, las superficies de suelos urbanos y urbanizables que señala la Memoria en las Normas Subsidiarias actuales son las siguientes:

Urbano:

1.320.678 m<sup>2</sup>

Urbanizable

68.983 m<sup>2</sup>

Urbanizable no delimitado próximo a núcleo:  
m<sup>2</sup>

delimitado:

1.707.698

Las superficies de suelos urbano y urbanizable propuestos en el nuevo plan general son los siguientes:

SUC:

1.178.586 m<sup>2</sup>

SUNC:

199.522 m<sup>2</sup>

SUZD:

653.549 m<sup>2</sup>

Los desarrollos propuestos en este Plan General comparados con los contemplados en las Normas Subsidiarias vigentes son los siguientes:

- a) Los dos nuevos polígonos industriales cambian la clasificación de suelo no urbanizable protegido a suelo urbanizable con 259.137 m<sup>2</sup>.
- b) El crecimiento residencial de los suelos urbanizables delimitados se produce en suelos que en el planeamiento vigente clasifica como suelo urbanizable no delimitado próximo a núcleo con 336.012 m<sup>2</sup>.
- c) El nuevo plan general clasifica el sector delimitado de Las Presillas como suelo urbano, sector ULP-1 con 14.400 m<sup>2</sup>, y el otro sector clasificado como urbanizable delimitado situado en Vargas mantiene la clasificación actual, sector ZVA-3 con 58.400 m<sup>2</sup>;
- d) El resto del suelo urbanizable no delimitado con una superficie de 1.371.686 m<sup>2</sup> cambia su clasificación a suelo rústico, 500.000 m<sup>2</sup> de protección ordinaria y 872.000 m<sup>2</sup> de protección especial.

En el desarrollo de las Normas Subsidiarias vigentes no se ha ejecutado ningún sector en el suelo urbanizable no delimitado y en este suelo se han



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

construido viviendas unifamiliares aplicando el régimen de suelo rústico de protección ordinaria que posibilita la Ley de Suelo de Cantabria. En dicho suelo, según datos del plan se ha contabilizado 111 viviendas unifamiliares, la mayoría localizadas en la zona de Las Presillas. Ninguno de los dos sectores de suelo urbanizable delimitados por el planeamiento vi-gente ha sido desarrollado.

Según los datos que constan en la memoria del Plan, la ocupación del suelo propuesta -2.0312.657 m<sup>2</sup>- (suelos urbanos más urbanizables), es menor que la ocupación del suelo prevista en el planeamiento anterior 3.097.359 m<sup>2</sup>. Esta afirmación es cierta si computamos el suelo urbanizable no delimitado próximo a núcleo.

Dado el nulo desarrollo con crecimiento planificado que ha tenido el suelo urbanizable no delimitado y la no previsión de esta categoría de suelo urbanizable en el nuevo plan general los datos de los nuevos crecimientos residenciales hay que compararlos con el suelo urbanizable delimitado actual. Los suelos urbanizables delimitados propuestos con uso residencial (394.412 m<sup>2</sup>) son cinco veces mayores que los previstos en las Normas Subsidiarias (72.800 m<sup>2</sup>).

Para el desarrollo de suelo productivo el plan general delimita dos sectores urbanizables, uno situado en Vargas ZVA-1, con una superficie de 65.952 m<sup>2</sup>, y el otro en Las Presillas ZLP-1, de 193.185 m<sup>2</sup>. El primero, adyacente al área productiva existente en Vargas, justifica su dimensionamiento en relación al suelo productivo existente que se encuentra totalmente ejecutada la urbanización y la edificación. El segundo sector, situado en Las Presillas, tiene su desarrollo condicionado en la Memoria Ambiental, por lo que antes de iniciar su desarrollo debe demostrar el agotamiento en un 75% del suelo vacante para actividades productivas.

**II.-** 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:

El día 16 de noviembre de 2004, en sesión plenaria municipal, se produjo la aprobación de un documento de presupuestos iniciales y orientaciones básicas (Avance del nuevo Plan), que fue sometida a exposición pública (BOC de 25 de noviembre de 2004).

Paralelamente se tramitó la Memoria – Resumen o “Avance de Informe de Impacto Ambiental”, de conformidad con el Decreto de Cantabria 50/91.

Ante los cambios en la normativa urbanística y ambiental se reinicia la tramitación y se replantea el modelo inicialmente previsto.



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

Así, con fecha 2 de julio de 2007 se hace entrega ante el Órgano Ambiental de la Memoria-Resumen del Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA). Una vez efectuadas las consultas previas, se dicta Resolución de 19 de diciembre de 2007 aprobando el Documento de referencia.

En junio de 2008 se entrega un nuevo documento de Avance junto con el ISA previo ante el Órgano Ambiental, que posteriormente emite su Informe de Observaciones y Sugerencias.

Con fecha 14 de octubre de 2008 se somete a información pública el Avance, ISA previo y las Observaciones y Sugerencias.

Con fecha 1 de junio de 2009, se produce la Aprobación Inicial por el Pleno del Ayuntamiento de Puente Viesgo y su sometimiento a Información Pública por plazo de dos meses.

La Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, emite Memoria Ambiental con fecha diciembre de 2010

El Pleno del Ayuntamiento de Puente Viesgo aprueba el 23 de febrero de 2012 la Aprobación Provisional del PGOU, procediendo su remisión a la CROTU, siendo el registro de entrada en la Dirección General de Urbanismo el 7 de marzo de 2012.

En este punto cabe traer a colación lo establecido en el art. 71.4 de la Ley 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, según el cual:

*"Se entenderá producida la aprobación definitiva por el transcurso de cuatro meses desde la entrada del expediente completo en el registro del órgano competente para otorgarla sin que se hubiera comunicado la resolución. En tal caso, la aprobación se acreditará en los términos establecidos por la legislación del procedimiento administrativo común, sin perjuicio de la publicación del acuerdo y del Plan para conocimiento y efectos generales.*

*No se producirá el efecto a que se refiere el párrafo anterior si el Plan no incluyera su documentación formal completa, omitiera determinaciones establecidas como mínimas por esta Ley, o si contuviera otras determinaciones contrarias a la Ley o Planes de superior jerarquía."*

En consecuencia, y a salvo la existencia de contravenciones legales, el silencio positivo se producirá el día 7 julio de 2012.

**III.-** Íntimamente relacionado con lo anterior, es preciso reseñar los distintos informes sectoriales recabados con relación a la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana de Puente Viesgo.



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

A) En relación con los informes preceptivos, obran en el expediente administrativo los siguientes:

1.- 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. En el expediente constan los siguientes informes:

\* Informes sobre el Avance, de la Dirección General de Obras Hidráulicas y Ciclo Integral del Agua, de fecha 10 de agosto de 2009, referido a abastecimiento y saneamiento, se realizan diversas consideraciones y condiciones.

\* Informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico de 23 de septiembre de 2009, con consideraciones.

\* Informe complementario favorable, de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico de 4 de mayo de 2011.

2.- 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. Obrar en el expediente los siguientes informes:

\* Informe de 1 de septiembre de 2009 positivo con condiciones.

\* Informe positivo para aprobación provisional de 4 de marzo de 2011.

3.- 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 han emitido los siguientes:

\* Informe de 1 de julio de 2009, planteando diversas observaciones.

\* También consta un nuevo Informe complementario de la Demarcación de Carreteras del Estado de 10 de agosto de 2009.

\* Informe positivo para aprobación provisional de 18 de abril de 2011.

4.- MONTES. Informe de naturaleza vinculante impuesto por el artículo 39 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

\* Consta Informe de la Dirección General de Biodiversidad –Servicio de Montes- de 15 de octubre de 2009, realizando determinadas consideraciones. Según el Ayuntamiento, el informe plantea diez cuestiones asumidas (T1/177).

5.- TELECOMUNICACIONES. Informe de naturaleza vinculante exigido conforme al artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

\* Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones, Subdirección General de Infraestructuras y Normativa Técnica, de fecha 8 de julio de 2009, de consideraciones. Se incluyen dichas consideraciones.



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

6.- INFRAESTRUCTURA DEFENSA. Informe de naturaleza vinculante, exigible a tenor de la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo:

\* Informe de la Dirección General de Infraestructura de la Secretaría de Estado de Defensa, de fecha 15 de julio de 2009, favorable.

7.- PATRIMONIO. 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:

\* Informe de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de fecha 2 de diciembre de 2009, favorable.

8.- 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:

\* Informe de la Dirección General de Urbanismo de 7 de mayo de 2012.

9.- 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.

10.- 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 27 de abril de 2011, favorable con determinadas consideraciones.

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

1.- SANEAMIENTO/ABASTECIMIENTO.

Constan los Informes de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico e Informe técnico de la Dirección General de Urbanismo.

2.- OTROS. Igualmente constan los siguientes informes:

- Dirección General de Desarrollo Rural, de fecha 4 de noviembre de 2009.



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

- Dirección General de Vivienda de fecha 2 de septiembre de 2009.
- Dirección General de Turismo de 21 de julio de 2009.
- Oficina Técnica de la Consejería de Educación, de 10 de julio de 2009, con consideraciones. Se toman en consideración según el Ayuntamiento.
- Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, solicitado por la Dirección General de Urbanismo para aclaración sobre el cumplimiento de ciertos extremos de la Memoria Ambiental.

También se han formulado consultas a la Administración educativa y sanitaria sobre la adecuación de las superficies de cesión para este tipo de equipamientos.

#### IV.- En relación con las distintas clases de suelo:

A) En relación con la clasificación de **SUELO URBANO CONSOLIDADO** (SUC) se han efectuado pequeños ajustes en la clasificación del suelo urbano conforme al informe previo emitido por la Dirección General de Urbanismo de 23 de junio de 2011, emitido en el seno de la función de colaboración interadministrativa que impone el art. 4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. Así, se han excluido parcelas de borde de la trama urbana, redelimitando el límite urbano de los pequeños núcleos dispersos del municipio clasificados ahora como Núcleo Urbano Tradicional.

No obstante, se realizan las siguientes **observaciones**:

En relación con la delimitación de núcleos tradicionales que lleva a cabo el Plan, en la Memoria de Ordenación (T2/129 y siguientes) se especifican los criterios de delimitación de los núcleos urbanos. Sin embargo, existen ciertas contradicciones entre la descripción de la Memoria, que la jurisprudencia otorga naturaleza vinculante, y la plasmación gráfica de esos criterios, que debe corregirse. Como recuerda la STS de 28 de diciembre de 2005, al resolver el recurso de casación nº 6207/2002: "(...)«de la racionalidad en la actuación administrativa deriva una necesidad de coherencia en el desarrollo de los criterios de planificación» (STS 8 octubre 1990), y puesto que ha de presumirse que las reglas generales del plan «obedecen a un designio racional... apartarse de él supone una incoherencia si tal desviación no aparece respaldada por una justificación suficiente» (STS 20 marzo 1990). Añadiéndose que «esta coherencia del Plan, exigencia racional imprescindible salvo causa justificada, implica una importante reducción de la discrecionalidad, discrecionalidad ésta profunda en el momento inicial de la redacción y atenuada a medida que se va produciendo su concreto desarrollo. En efecto, sobre la base de una observación de la realidad y de una reflexión en la que atendiendo a diversos objetivos se contemplan y analizan las distintas alternativas posibles ha de producirse la elección de un determinado modelo territorial que además ha de justificarse; éste es el momento de máxima discrecionalidad pues son posibles varias –incluso muchas---soluciones jurídicamente indiferentes. Pero después, una vez elegido el modelo y fijados los criterios de la ordenación propuesta, con las líneas generales del planeamiento se





GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

*va atenuando la discrecionalidad como consecuencia de la propia decisión – elección– del planificador: las concretas calificaciones del suelo han de resultar coherentes con la decisión inicial, de donde deriva que el amplio abanico primario de posibles calificaciones se va reduciendo, siendo posible que incluso desaparezca la discrecionalidad cuando ya sólo resulte viable una única solución que se imponga por razones de coherencia»; así SSTS de 2 de abril de 1991, 15 marzo 1993, etc."*

En este sentido, en el núcleo de Las Presillas, se advierte su identificación en la Memoria (T2/129) del núcleo de carácter rural de La Represa, añadiéndose que se ha identificado este barrio como núcleo tradicional (T2/130). No obstante, en los planos no se recoge la plasmación gráfica de ese reconocimiento, si bien que debe limitarse a las edificaciones tradicionales existentes, y no a otras edificaciones cercanas de nueva planta o, habida cuenta de la entidad del barrio, suprimirlo de la Memoria.

En Puente Viesgo, se alude al núcleo de La Rotura, que sin embargo no se encuentra plasmado en la grafía. No obstante, y a la vista de la tipología de las edificaciones, reformadas o de nueva planta la mayoría, no parece reconocible el carácter de asentamiento tradicional. Parece oportuno suprimir esa referencia de la Memoria o bien acreditar el carácter de asentamiento tradicional.

En el núcleo de Aés (T2/309) se señala que dentro de la morfología polinuclear existen dos tipos de barrios: los más tradicionales, formados por agrupaciones de viviendas en hilera y ubicados a media ladera, y los formados por viviendas más modernas, generalmente más dispersos. Al describir los distintos barrios, se alude a tres barrios tradicionales: Cotillo, Quintana y La Tejera, "*todos ellos de carácter concentrado y con buenos ejemplos de viviendas en hilera. (...) se reconocen (...) entornos urbanos de menor entidad: el barrio del Cotillo, el continuo Quintana-La Tejera, Santa Ana y Villanueva. La calificación refleja la diversidad tipológica de este pequeño núcleo. Se reconocen como núcleos tradicionales concentrados los barrios de La Redonda, Las Cortes, La Calleja, Cotillo, Quintana, La Tejera y parte de Vallijo. (...)*". No obstante estas consideraciones, en los planos de clasificación se advierte la supresión del barrio de Cotillo.

Finalmente, en el núcleo de Hijas, en el barrio de Cantigalindo, se incluye una edificación de nueva planta, aislada de la trama tradicional, que debe excluirse de la delimitación del barrio, pues no se trata de una edificación inserta en el núcleo, que se ciñe a las edificaciones tradicionales.

B) En relación con el **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)**:

En lo relativo a la clasificación y determinaciones que contienen los sectores de suelo urbano no consolidado se realizan las siguientes observaciones:

El Plan General incorpora la ordenación detallada de los sectores de SUNC. Hay que tener en cuenta que existen sectores con condiciones topográficas muy



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

desfavorables respecto de los que el Plan General incorpora la necesidad de redactar un estudio de integración paisajística. Sin embargo, no se ha incorporado dicho estudio a la ordenación detallada finalista fijada en cada sector, por lo que no es posible analizar el impacto paisajístico que produce dicha ordenación. Los sectores afectados son los siguientes: ULP-2, UVA-2, UVA-6 y UPV-1.

No obstante, los ámbitos ULP-2, UVA-6 y UPV-1 sí que tienen ordenación detallada y también remiten a la necesidad de redactar un estudio de integración paisajística. A ello ha de añadirse la necesidad de dotar a esos ámbitos de una nueva ordenación, habida cuenta de que las pendientes de esos sectores exceden del 6%, por lo que se infringe la normativa de accesibilidad. En consecuencia, y atendiendo a tales condicionantes, resulta procedente suprimir la ordenación detallada de esos sectores y la necesidad de tramitar ulteriores planes parciales que, incorporando ya el estudio de integración paisajística, den cumplimiento a la Ley 3/1996 y a la Orden VIV/561/2010.

### C) SUELO URBANIZABLE

La clasificación de los suelos urbanizables se ha hecho en función de un nuevo modelo urbanístico que está relacionado con la necesidad del crecimiento planteado, y la programación del Plan General ha fijado criterios de sostenibilidad y compatibilidad frente a modelos de urbanización difusa según lo establecido en el RDL 2/2008. Estos suelos no tienen ordenación detallada (T2/121). No obstante, el Plan recoge una zonificación que el propio Plan aclara que es meramente indicativa; únicamente tienen naturaleza vinculante *“los principales parámetros que regulan el aprovechamiento lucrativo: aprovechamiento medio, total de viviendas construibles, y edificabilidad mínima destinada a la construcción de viviendas de protección pública y a usos no residenciales. Tendrán igualmente carácter vinculante la ordenanza u ordenanzas características para el suelo privado, las superficies mínimas de equipamientos y espacios libres y el diseño básico del viario estructurante y de ciertas dotaciones. (...)”*.

En relación con la clasificación de este suelo, habrá de estarse al cumplimiento de los condicionantes y limitaciones establecidos en la Memoria Ambiental emitida por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística.

En este sentido, la Memoria Ambiental del Plan señala, en relación con los suelos urbanizables, lo siguiente:

- a) todos los suelos urbanos o urbanizables afectados por el límite de la zona de inundabilidad o por la servidumbre de policía de aguas ajustarán sus límites u ordenaciones de detalle de forma que se puedan cumplir las limitaciones exigidas por las autorizaciones pertinentes del organismo competente en materia de aguas y se minimicen los riesgos. Por tal motivo deberán ser revisados los límites o, en su caso, la ordenación



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

- detallada de los sectores ZLP1, ZLP2, ZVA1, ZVA2, ZVA3, ZVA5, ZVA7, ZPV2, ZPV3 y ZPV4.
- b) También se indica que los instrumentos de desarrollo de los sectores ZPV2, ZPV3 incluirán en la justificación de la distribución de los espacios libres su conexión funcional con los pasos de fauna que, en su caso, pueda contemplar la nueva variante de la N-623.
  - c) En cuanto al sector ZLP2, se deberán ampliar los espacios libres propuestos para generar un corredor vegetal continuo que conecte los dos espacios propuestos en la ordenación detallada del PGOU.
  - d) Se deberán reajustar los límites del sector urbanizable ZLP2, o su ordenación, para evitar afectar a los terrenos con pendientes superiores al 20%.
  - e) En el sector de suelo urbanizable ZVA6 se reservará una franja perimetral en su límite Este para realizar las plantaciones suficientes que generen un apantallamiento visual del nuevo desarrollo.
  - f) Los Proyectos de Urbanización de los ámbitos productivos terciarios propuestos junto a los sectores urbanizables ZPV2 y ZPV3 deberán incluir una pantalla vegetal suficiente para reducir el impacto visual.
  - g) En los instrumentos que desarrollen los sectores de suelo urbanizable ZLP1, ZLP2, ZPV1, ZPV2, ZPV3 y ZVA6, así como el Centro de Interpretación del río Pas y el Parque Arqueológico del Monte Castillo, para poder obtener la correspondiente licencia municipal, se exigirá explícitamente un Estudio de Integración Paisajística que incluya una valoración de los aspectos asociados a la volumetría, materiales, acabados y colores, e incorpore una simulación paisajística o fotomontaje.

Pues bien, obra en el expediente informe complementario emitido por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística sobre el cumplimiento de las determinaciones de la Memoria Ambiental, siendo éste uno de los extremos sobre los que se pronuncia, para concluir que la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable no es vinculante en el PGOU. Por ello, algunas determinaciones de la Memoria Ambiental relativas a dicha ordenación deberán sustanciarse en el procedimiento de evaluación ambiental de los respectivos Planes Parciales, de forma que sean los correspondientes Informes de Sostenibilidad Ambiental (ISA) y posteriores memorias ambientales los encargados de su análisis y concreción.

No obstante, en relación con el sector productivo en Las Presillas, ZLP1, la memoria ambiental señala:



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

*"La delimitación y ordenación final del polígono industrial que se desarrolle dependerá de la valoración agrológica de los suelos resultante de elaborar un estudio de detalle de los suelos existentes en el ámbito del sector, a escala 1:2.000 o superior, tras el que podrían establecerse límites o fijar umbrales máximos de ocupación. Resultaría recomendable incorporar al ámbito de estudio las zonas de La Mies y Redondilla, colindantes con el actual Polígono Industrial La Mies."*

Aclara el informe complementario emitido por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística:

*"(...) la Memoria Ambiental no establece en ningún momento la imposibilidad de dicho desarrollo en atención a sus valores ambientales, pero sí un condicionado al planeamiento diferido. El PGOU recoge en su normativa las determinaciones de la memoria, ya que será el futuro Plan Parcial el que analice en detalle el valor agrológico de dicho ámbito. Fruto del mismo, que deberá considerar los informes sectoriales vertidos en la tramitación ambiental de dicho Plan Parcial, la delimitación del área edificada y la ordenación del sector garantizará la salvaguarda de aquellos suelos de mayor valor".*

Por su parte, el Plan General, en el T2/121, señala que en los suelos urbanizables delimitados, como el presente sector, las determinaciones, con carácter general, no son vinculantes, salvo los parámetros que regulan el aprovechamiento lucrativo, la ordenanza característica para el suelo privado, y las superficies mínimas para equipamientos y espacios libres y el diseño básico del viario estructurante y de ciertas dotaciones. Por su parte, en el T2/162, señala, en relación con este sector, que *"se plantea el trazado del viario perimetral que produce un viario estructurante con una sección suficiente para la circulación de camiones y un amplio espacio para aparcamiento"*.

A la vista de todo lo anterior, cabe concluir que el cumplimiento de la memoria ambiental demanda que sea en el Plan Parcial donde se estudie la más adecuada ordenación del sector, con el fin de no menoscabar los valores agrológicos del ámbito. Sin embargo, la existencia de un viario estructurante (así se califica en el Plan) parece condicionar la futura ordenación del sector, desconociendo por tanto las exigencias de la Memoria Ambiental. De ahí que deba especificarse en el sector que en este caso el viario tampoco tiene la condición de estructurante. También resulta pertinente la supresión de la alusión a la posibilidad de modificar puntualmente el Plan General en este ámbito, ínsita *ex lege* en el planeamiento urbanístico.

Por su parte, los sectores de suelo urbanizable que el PGOU considera de urbanización prioritaria a los efectos del artículo 48.1.g) de la Ley de Cantabria 2/2001 son el ZVA-1 y el ZVA-5, previstos en el programa de actuación como los primeros urbanizables a realizar. El 100% del uso residencial de estos sectores se va a destinar a vivienda protegida, dando con ello cumplimiento a la reserva mínima fijada en la Ley 2/2001. Sin embargo, la ficha de estos sectores no lo recogen



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

expresamente que son de urbanización prioritaria, pero por coherencia debería recogerse, con determinación de sus condiciones y plazos para su desarrollo

### **C) SUELO RÚSTICO**

Del análisis de la clasificación del suelo y sus determinaciones se ha de complementar régimen de usos y de edificaciones con cambios de usos en SRPO Prados de Mies, art. IV.3.44 y IV.3.45, ya que no se ha corregido la regulación de reformas y cambios de uso en edificaciones existentes en el SRPO Prados de Mies, requiere la redacción de un Catalogo al que alude la Ley de Cantabria 2/2009.

No obstante, y habida cuenta de la reciente aprobación de la Ley de reforma del régimen jurídico del suelo rústico, habrá de estarse al nuevo régimen jurídico en el momento de entrada en vigor.

Además, se detecta que, si bien en el plano de clasificación se clasifican suelos para actividades extractivas del municipio como SREP área extractiva y minera, sin embargo, la normativa aplicable a ese suelo se recoge dentro de Normativa del Suelo Rústico de Protección Ordinaria para Actividades Extractivas y Mineras, por lo que coherentemente deberá ubicarse esa normativa en la categoría de suelo donde se prevé.

### **V.- En relación con el cumplimiento de los estándares de sistemas generales de espacios libres y equipamientos:**

El Plan General de Ordenación Urbana de Puente Viesgo contiene un estudio pormenorizado de los sistemas generales de espacios libres y equipamientos (T2/55 y siguientes), recogiéndose en el T2/57 un listado de las superficies e instalaciones de sistemas generales existentes y propuestos, de forma que de la suma de las superficies se concluye el cumplimiento del estándar de 5m<sup>2</sup>/habitante, tanto para espacios libres como para equipamientos.

No obstante lo anterior, la relación que contiene el Plan plantea el problema de la adecuada diferenciación entre sistemas generales y sistemas locales, esto es, si cualquier espacio libre o equipamiento, con independencia de su magnitud y siempre que no haya sido obtenido por cesión obligatoria en cumplimiento de los deberes urbanísticos, puede ser considerado, indistintamente, sistema general o dotación local.

Señala la Memoria del Plan General que *"la distinción entre sistemas locales y generales tiende a diluirse el municipios de tamaño mediano en los que la entidad poblacional y lo reducido de las necesidades dotacionales de los pequeños desarrollos urbanísticos que se plantean dificultan la distinción de los elementos que sirven a toda la población o a una parte"*, añadiendo que en la mayoría de los municipios de Cantabria de menos de 5.000 habitantes, es muy difícil encontrar suelos específicamente vinculados a sistemas generales, sin que existan suelos



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

obtenidos por la Administración como sistema local, por lo inhabitual de la gestión urbanística en la mayoría de los casos.

En definitiva, la propuesta que recoge el Plan General, con una distinción convencional de los sistemas generales y locales, desvinculada de su magnitud y funcionalidad en relación con la población a la que sirve, plantea la cuestión de si esta decisión del planificador es correcta, o por el contrario no se ajusta a los parámetros de legalidad que son exigibles al distinguir adecuadamente unos sistemas generales de los locales.

Para el correcto enfoque de la cuestión conviene referirse a los parámetros legales en los que aquélla se enmarca: La Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, se refiere a los sistemas generales y locales básicamente en los artículos 39, 40 y 141; por otro lado, los artículos 142 y 143 contemplan únicamente los mecanismos para su obtención. Pues bien, en los citados preceptos, se establece lo siguiente:

### **Artículo 39.**

*"1. El planeamiento municipal preverá como sistema general una superficie mínima total de espacios libres públicos, en los que se incluirán, entre otros, parques, jardines, zonas deportivas al aire libre y áreas de ocio y descanso, que se distribuirán homogéneamente procurando la máxima accesibilidad de todas ellas. Las decisiones del Plan serán expresamente motivadas.*

*Se entiende a estos efectos por sistema general el conjunto de espacios libres y equipamientos destinados al servicio de la generalidad de los ciudadanos, que forman parte de la estructura global de la ciudad y tienen como función garantizar al conjunto de sus habitantes un mínimo inderogable de calidad de vida.*

*2. La superficie mínima de espacios libres a que se refiere el apartado anterior no será en ningún caso inferior a 5 metros cuadrados por habitante, o la superior a ésta que para los municipios turísticos en los que haya hecho uso de la opción que permite el apartado 3 del artículo 38 resulte proporcional a dicho aumento.*

*En el cómputo de la superficie no se incluirán los espacios naturales protegidos existentes, ni los sistemas locales al servicio directo de una unidad de actuación.*

*3. Asimismo, y con idéntico carácter general para todo el término municipal, el planeamiento municipal contemplará la existencia de suelo para construcciones y espacios destinados a equipamientos sociales, como centros sanitarios, educativos, culturales, religiosos, asistenciales, deportivos cerrados y otros en proporción no inferior a 5 metros cuadrados de suelo por habitante o la superior a ésta que para*



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

*los municipios turísticos en los que haya hecho uso de la opción que permite el apartado 3 del artículo 38 resulte proporcional a dicho aumento."*

#### **Artículo 40.**

*"1. Con independencia de lo dispuesto en el artículo anterior, en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable el planeamiento correspondiente preverá una superficie de espacios libres públicos no inferior a veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de superficie construida, cualquiera que sea su uso, o la superior a ésta que para los municipios turísticos en los que haya hecho uso de la opción que permite el apartado 3 del artículo 38 resulte proporcional a dicho aumento, en cuantía nunca inferior al 10 % de la total del sector y el planeamiento procurará su ubicación conforme a los criterios de accesibilidad del apartado 1 del artículo 39.*

*2. En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable el planeamiento correspondiente contemplará la existencia de al menos doce metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados construidos de vivienda para equipamientos sanitarios, educativos, culturales, deportivos y otros de carácter social o asistencial.*

*El Plan aumentará dicha superficie para los municipios turísticos en los que se dé la circunstancia a la que se refiere el apartado anterior de acuerdo con los mismos criterios que en él se especifican. Asimismo, el planeamiento podrá concentrar en uno o varios tipos de servicios la superficie mínima inicial.*

*En el caso de reservas para centros educativos se tendrá en cuenta los módulos mínimos para unidades escolares que establezca la normativa específica."*

#### **Artículo 141.**

*"1. Las infraestructuras y equipamientos urbanísticos de los municipios se calificarán como sistemas generales y dotaciones o sistemas locales.*

*2. Se consideran sistemas generales al conjunto de espacios libres y equipamientos destinados al servicio de todo el municipio y definidos conforme al artículo 39 de esta Ley. Se consideran dotaciones o sistemas locales los equipamientos al servicio prioritario de un Sector o unidad de actuación.*

*3. Tanto los sistemas generales como las dotaciones locales podrán obtenerse en el seno de los procedimientos de parcelación implícitos en cada uno de los sistemas de gestión urbanística, así como por expropiación y por alguno de los demás sistemas enumerados en los artículos siguientes."*



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

Por su parte, el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aplicable supletoriamente ex Disposición Final Segunda, apartado 2.c) de la Ley 2/2001, se refiere a los sistemas generales y locales en los siguientes artículos:

Por un lado, el art. 19, al regular el contenido de los planes generales municipales de ordenación establece las siguientes determinaciones de carácter general: b) *“Estructura general y orgánica del territorio integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, por el sistema general de comunicación y sus zonas de protección; el de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante; y el de equipamiento comunitario y para centros públicos.”*

Especifica al respecto el art. 25 del Reglamento:

*“1. Los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio se establecerán por el Plan general teniendo en cuenta el modelo de desarrollo urbano adoptado, definiendo:*

- a. *La asignación a las diferentes zonas de los correspondientes usos globales cuya implantación se prevea, y la intensidad de los mismos.*
- b. *El sistema general de comunicaciones, tanto urbanas como interurbanas, estableciendo las reservas de suelo necesarias para el establecimiento de redes viarias y ferroviarias, áreas de acceso a las mismas, y todas aquellas otras instalaciones vinculadas a este sistema, como son estaciones de ferrocarril y autobuses, puertos, aeropuertos y otras instalaciones análogas.*
- c. *El sistema general de espacios libres constituido por:*
  - o *Parques urbanos públicos, en proporción no inferior a cinco metros cuadrados de suelo por cada habitante, en relación al total de población prevista en el Plan. En estos parques solo se admitirán aquellos usos compatibles con su carácter que no supongan restricción del uso público.*
  - o *Áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo, como parques deportivos, zoológicos, ferias y otras instalaciones análogas.*
- d. *El sistema general de equipamiento comunitario, que comprenderá todos aquellos centros al servicio de toda la población destinados a usos:*
  - o *Administrativos.*
  - o *Comerciales.*
  - o *Culturales y docentes, en situación y extensión adecuadas para que puedan cumplir las previsiones de su legislación especial.*
  - o *Sanitarios, asistenciales, religiosos, cementerios y cualesquiera otros que se consideren necesarios para el mejor desarrollo de los intereses comunitarios.*
- e. *Aquellas instalaciones y obras cuya implantación pueda influir de forma sustancial en el desarrollo del territorio, como centros productores de energía, embalses, líneas de conducción y distribución y otras análogas.”*





GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

Y en el art. 29, se prescribe lo siguiente:

*"1. En suelo urbano, los Planes generales contendrán, además de las determinaciones de carácter general, las siguientes: d) Delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos, así como de las zonas deportivas, de recreo y expansión también públicas. Dichas dotaciones serán independientes de las establecidas en este tipo de suelo para la estructura general y orgánica del territorio que se refiere el artículo 25.1.c) de este Reglamento y se fijarán en proporción adecuada a las necesidades colectivas y a las características socio-económicas de la población y de acuerdo, en todo caso, con la legislación específica sobre materia. El Plan deberá puntualizar el carácter público o privado de la titularidad de cada una de las zonas deportivas, de recreo y expansión, diferenciándolas, en todo caso, de los espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos; e) Emplazamiento reservado para templos, centros docentes, públicos o privados, asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social que formen parte del equipo urbano comunitario, en proporción adecuada a las necesidades colectivas y a las características socio-económicas de la población."*

Del contenido de los artículos anteriores se desprende que los **sistemas** generales son considerados usualmente como dotaciones al servicio de la totalidad o de la mayor parte de la comunidad local, frente a los **sistemas** -o dotaciones- locales que están al servicio predominante de un «barrio» o ámbito de ejecución concreto -polígono, unidad de actuación o de ejecución-.

Por esa caracterización, tradicionalmente los **sistemas** generales - de **comunicaciones**, de **espacios libres** y de equipamiento comunitario (art. 25 RPU)- se obtenían -los respectivos terrenos- y se costeaban a cargo de la **Administración** correspondiente, pero nunca a cargo de los propietarios de un ámbito concreto, aunque fuera el próximo a ellos. Sin embargo, la doctrina científica, primero, y la **jurisprudencia** de los **Tribunales**, más tarde, han imprimido un **giro** a esa concepción, relativizando la distinción entre unos **sistemas** y otros, partiendo de que el sentido legal de tal distinción era el de atribuir -por razones de **justicia** material- la carga de obtener y costear tales **sistemas** a quienes se beneficiaban predominantemente de ellos.

Como puede apreciarse, la Ley cántabra sigue en principio el mismo esquema sistema general-dotación local, si bien existen determinados matices que las distinguen de la previa norma estatal: Aun cuando se parte de que los sistemas generales lo constituyen el conjunto de espacios libres y equipamientos destinados al servicio de la generalidad de los ciudadanos, que forman parte de la estructura global de la ciudad y tienen como función garantizar al conjunto de sus habitantes un mínimo inderogable de calidad de vida, sin embargo, lo cierto es que en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico no se exige una previsión mínima por habitante para los equipamientos y dotaciones, tanto para los sistemas generales como para los locales, mientras que en la Ley cántabra sí se exige con carácter general ese mínimo de 5 m<sup>2</sup> por habitante para los equipamientos generales (art.



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

39.3), y de 12 m<sup>2</sup> por cada 100 metros construidos de vivienda para dotaciones locales de equipamiento en los ámbitos de suelo urbano no consolidado y urbanizable (art. 40.2). Es ahí donde radica la principal diferencia,, puesto que en la legislación estatal la exigencia de un mínimo de metros cuadrados para espacios libres y equipamientos locales se contemplaba únicamente para el suelo urbanizable, mientras que no existía para las unidades de actuación en suelo urbano, donde se fijaban *"en proporción adecuada a las necesidades colectivas y a las características socio-económicas de la población"* (art. 29.1.d RPU).

Ha de repararse que la jurisprudencia ha hecho especial hincapié en la necesidad de que los sistemas generales de espacios libres se costeen por toda la colectividad, mientras que las dotaciones locales han de ser costeadas por los directamente beneficiados por las operaciones de transformación urbanística. Con ello se trata de garantizar el respeto al principio de equidistribución de beneficios y cargas, tal y como recuerdan las SSTs de 9 de octubre de 2002, recaída en el recurso número 10690/1998, 28 de enero de 2003, recurso de casación nº5102/1999, 16 de diciembre de 2005, en el recurso de casación nº 7349/2002, entre otras, al razonar, en relación con los sistemas generales:

*"En nuestras sentencias (...) ya habíamos adelantado éstas idea básicas de servicio al conjunto de la población y de estructura general básica de la ordenación urbanística, señalando que «el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 no contiene una definición de qué son sistemas locales y generales. No obstante y a partir del artículo 25 del Reglamento de Planeamiento pueden considerarse tales los destinados a emplearse para designar la red general de comunicaciones, los espacios libres públicos, el equipamiento comunitario y las instalaciones encaminadas a lograr el desarrollo del territorio. Son, pues, sistemas generales el conjunto de elementos fundamentales que integran la estructura general básica de la ordenación urbanística determinante del desarrollo urbano, constituidos por las comunicaciones y sus zonas de protección, espacios libres y zonas verdes, equipamientos comunitarios, redes arteriales, grandes abastecimientos, suministros de energía y otros análogos, que a nivel del Plan General, anulan o condicionan el uso lucrativo del suelo por los particulares a causa del interés general de la colectividad». Añadiendo que «esta condición de sistema general no se pierde por el hecho de que ciertas y específicas obras produzcan un beneficio particularmente intenso a ciertos particulares. Si así es, la legislación ofrece mecanismos suficientes para hacer efectivos sobre esos particulares el costo de las obras que a ellos especialmente favorecen. En ningún caso el procedimiento es el de transmutar la naturaleza de las cosas. Es decir, el beneficio especial que perciban unos particulares no autoriza a transmutar en sistema local lo que es un sistema general»".*

Sin embargo, resta por realizar una importante precisión, dirigida a determinar si cuando se trata de una concreta superficie ya obtenida y de propiedad pública, los criterios de la obtención pasan a un segundo plano, pues sólo habría un criterio negativo recogido en el art. 39.2, párrafo 2º de la Ley 2/2001, cual es que no pueden computarse como sistema general los terrenos obtenidos



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

por gestión urbanística. En estos casos, el problema radica en si todos los suelos preexistentes, esto es, ya obtenidos por el Ayuntamiento al margen de los procesos urbanísticos, que ya han sido transformados y que ya se encuentran al servicio de la colectividad, con independencia de su magnitud, pueden formar parte del sistema de espacios libres y de equipamientos, según se determine por el planificador urbanístico, o bien éste está sujeto a un límite que implícitamente se deriva de lo establecido en el art. 39 de la Ley 2/2001: sólo podrán calificarse como sistema general –ya sea de espacios libres o de equipamientos- y por tanto computarse como tal, los suelos en atención a la magnitud y funcionalidad del espacio, de forma que sólo serán sistema general aquellas superficies o equipamientos que realmente se entienda que prestan servicio a la totalidad de los ciudadanos, y se deberá calificar como dotación local aquella pieza cuya funcionalidad se limita a un ámbito más concreto, como el barrio o, en una estructura policéntrica, el núcleo o el pueblo.

No es posible obviar que las categorías de sistema general o dotación local son categorías urbanísticas derivadas de esta legislación sectorial, y que resultan de necesaria observancia cuando en un planeamiento se regula la obtención y gestión de los suelos destinados a dotaciones, así como su urbanización. Esto es, es el planeamiento urbanístico el que, por mor de la legislación urbanística, ha de calificar unos suelos como dotación local o sistema general, a los efectos de su obtención y urbanización. Sin embargo, no es posible desconocer que, con carácter general, los distintos núcleos de población de un ayuntamiento cuentan con espacios y dotaciones preexistentes al planeamiento respecto de los que nunca con carácter previo al planeamiento se han calificado como dotaciones urbanísticas, pues éste es un concepto derivado de la Ley y del propio Plan. Estas dotaciones ya se encontraban al servicio de la colectividad con independencia de su magnitud y calificación urbanística. Se trata entonces de determinar de qué manera los planeamientos, al adaptarse a la Ley, pueden calificar esos suelos e instalaciones. Si han de sujetarse a las categorías urbanísticas derivadas de los artículos 39 y 40 de la Ley 2/2001 tal y como estos preceptos las conciben, o por el contrario puede entenderse que existe un cierto margen de discrecionalidad municipal a la hora de calificarlos.

Para abordar la solución de este complejo problema, ha de recordarse que los sistemas generales de espacios libres y equipamientos forman parte de la estructura general y orgánica del territorio, como se desprende de lo establecido en el art. 25.1.d) RPU, y que corresponde al planificador municipal la determinación de esa estructura, en cuanto que determina el entorno de convivencia en el que se van a desenvolver las previsiones del Plan.

Esta línea es la que sigue cierto sector doctrinal, como por ejemplo Javier García Bellido, en “El costeamiento de los sistemas generales como carga urbanística en el ordenamiento jurídico vigente”, señalando que la distinción objetiva entre **sistemas** generales y locales es «difusa, ambigua o inexistente» por cuanto no se diferencian jurídicamente de modo sensible.



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

La distinción entre ambos conceptos es «meramente funcional por su capacidad rotacional de servicio y radio de acción, diseño, frecuencia de uso o magnitud de la función pública prestada en relación al conjunto en que se hallan inmersos», dándose la posibilidad de que el mismo equipamiento pueda ser un sistema general en una población pequeña y un sistema local en el barrio de una ciudad.

De las anteriores consideraciones, extrae la conclusión de que la distinción entre sistemas generales y locales es «estratégica, en cada Plan y en cada caso concreto, precisamente para conformar la estructura orgánica de la ordenación», y más adelante explica:

*«La diferencia entre los sistemas generales y locales, en cuanto a que la responsabilidad o competencia de sus obras de urbanización sea municipal o de los particulares directamente afectados, es una consecuencia del rango o nivel del servicio que prestan en cada Plan concreto, no de su naturaleza intrínseca como categoría absoluta y universal. Esta característica que los diferencia constituye no una causa originaria, determinada por su naturaleza urbanística o jurídica, sino un resultado de la función que, en cada caso, están llamados a prestar»; añadiendo que la distinción entre ambos conceptos es "meramente funcional por su capacidad rotacional de servicio y radio de acción, diseño, frecuencia de uso o magnitud de la función pública prestada en relación al conjunto en que se hallan inmersos, dándose la posibilidad de que el mismo equipamiento pueda ser un sistema general en una población pequeña y un sistema local en el barrio de una ciudad", de ahí que esta distinción es "estratégica en cada Plan y en cada caso concreto, precisamente para conformar la estructura orgánica de la ordenación".*

En definitiva, la decisión de que los distintos espacios preexistentes al planeamiento han de integrarse en la estructura general de sistemas generales que recoge el plan corresponde al planificador urbanístico municipal, pues es él el que define ese entorno de convivencia de la manera que estime más oportuna, y siempre teniendo en cuenta que existe un límite a esta esfera de decisión: que esos suelos se hayan obtenido por consecuencia de una previa gestión urbanística.

Advera esta conclusión el hecho de que las dotaciones locales, tanto de espacios libres como de equipamientos, se conciben por el art. 40 de la Ley 2/2001 como suelos obtenidos por el cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que impone a la promoción de suelo la legislación (art. 16.1.a) de la Ley de Suelo de 2008, y 100.b) y 106 de la Ley 2/2001). A sensu contrario, cuando esos suelos no se han obtenido por cesión urbanística no habrán de calificarse como dotación local. Esto es, falta el presupuesto de hecho necesario para la calificación como dotación local: la existencia de una previa gestión urbanística.

No obstante lo anterior, cabe plantearse si otro límite viene determinado por la doctrina jurisprudencial sobre el alcance del control de la discrecionalidad del planificador urbanístico. Como recuerda la STS de 26 de julio de 2006: "la discrecionalidad administrativa en el ámbito urbanístico, como se indica en la STS



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

21.1.97 entre muchas otras, opera a través de la verificación de la realidad de los hechos, valorando si la decisión planificadora discrecional guarda coherencia lógica con aquellos." En reciente sentencia de 19 de diciembre de 2008, el Alto Tribunal recuerda: "no conviene olvidar que el control jurisdiccional de la discrecionalidad en el ejercicio de la potestad de planeamiento ha de construirse, de un lado, sobre la comprobación y cotejo con la realidad de los hechos, pues la presencia de este elemento fáctico se sustrae a las alternativas inmanentes a la discrecionalidad y, de otro, sobre la apreciación de la decisión planificadora discrecional que debe tener la debida racionalidad, congruencia o coherencia lógica con aquéllos hechos determinantes". Al albur de este criterio, cabría entender que un espacio cuya magnitud no permita racionalmente más que un uso limitado, no podría clasificarse como sistema general.

Sin embargo, cabe concluir que tales parámetros jurisprudenciales no resultan aplicables al caso, pues no es posible desconocer que es el planificador el que, atendiendo a la realidad preexistente, califica los espacios en atención a la función que éstos desempeñan en la organización urbanística de la ciudad, o mejor, del núcleo de población, sin que frente a esa decisión quepa esgrimir argumentos cuantitativos relativos a la magnitud del espacio o equipamiento. Esa decisión se desenvuelve en el ámbito de la discrecionalidad administrativa, pues se trata de una decisión sobre la funcionalidad que se le pretende asignar a un determinado espacio o elemento que se desenvuelve en el entorno físico de una convivencia puramente local y sin trascendencia para intereses supralocales superiores.

En conclusión, sí será fiscalizable el cumplimiento del estándar de 5 m<sup>2</sup> de sistemas generales de equipamientos o de espacios libres, y que los terrenos que se incluyen como tales no se han obtenido por gestión urbanística, o que esos terrenos, en atención a sus condiciones físicas, por la topografía o los riesgos a que se sujetan, por ejemplo, no pueden prestar el servicio propio de esos sistemas generales. Pero no será enjuiciable, porque no trasciende del ámbito local, que espacios, de los que cumplen esas condiciones mínimas, se incluyen en esa categoría.

**VI.-** Por lo que respecta a la cuestión de la titularidad de los sistemas generales, tal y como se ha expuesto, el artículo 39 distingue entre espacios libres públicos entre los que se incluyen entre otros, parques, jardines, zonas deportivas al aire libre y áreas de ocio y descanso, que deben reunir los requisitos de distribuirse homogéneamente y procurando la máxima accesibilidad de todas ellas. Al contrario que en la legislación estatal, el carácter público se predica no solo de los parques y jardines, sino también del resto de espacios libres.

Junto a los espacios libres, la Ley se refiere a los equipamientos, si bien en este caso, no se exige esa titularidad pública, ya que únicamente se refiere a la existencia de suelo para construcciones y espacios destinados a equipamientos sociales, como centros sanitarios, educativos, culturales, religiosos, asistenciales, deportivos cerrados y otros que sirvan a la generalidad de los ciudadanos.



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

---

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

Por tanto, parece clara la distinción entre espacios libres y equipamientos en cuanto a su titularidad: los primeros siempre tienen que ser públicos, mientras que los segundos también podrán ser de propiedad privada, si bien tendrán como requisito el servir a la generalidad de los ciudadanos. A mayor abundamiento, el artículo 39.2 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, se refiere a equipamientos "sociales", y el término "social" en el diccionario de la Real Academia Española de la Lengua, significa "perteneciente o relativo a la sociedad", sin que por tanto debamos identificar social con público.

En este sentido, Iñaki Lasagabaster Herrarte, Catedrático de Derecho Administrativo de la Universidad del País Vasco en su artículo "Dotaciones públicas, sistemas generales y algunas perversiones del sistema urbanístico", señala lo siguiente:

*"Las dotaciones caracterizadas como sistemas generales pueden ser públicas o privadas según la perspectiva desde la que se contemplen. Si se trata de la planificación urbana, la idea de dotación de sistema general incluye tanto lo público como lo privado. Un centro comercial será parte del sistema general de comercio y servicios, aunque sea de propiedad privada. Lo mismo sucede si se trata de un centro educativo, que puede ser privado o público, y desde la perspectiva del planeamiento en ambos casos se trata de sistemas generales. Si se pasa del planeamiento urbanístico a la gestión urbanística la conclusión es muy otra. En la gestión no se puede igualar la condición de dotación de sistema general pública y dotación privada. Ambas tienen un régimen jurídico muy diferente. Para la gestión urbanística una dotación pública significa que la obtención de los terrenos y, en su caso, la urbanización de los mismos corre a cargo de los propietarios del ámbito o unidad correspondiente. Esto no sucede si se trata de una dotación o sistema general privado. La descripción que en el planeamiento se hace de los sistemas generales manifiesta con claridad la razón de ser de esta diferencia. Si se trata de la construcción de un centro de enseñanza privado, de un centro de culto, de las instalaciones comerciales, en todos estos casos, como instalaciones privadas que son, serán los particulares los que tendrán que subvenir al pago de esas instalaciones, incluido el costo de los terrenos. La idea de sistema general o de dotación de carácter general o local tiene un contenido cuando se trata de la planificación y otro contenido totalmente diferente cuando se refiere a la gestión urbanística. En la planificación se hace referencia al papel articulador de las dotaciones, a las que corresponde un lugar en el planeamiento como tal. En la gestión urbanística se trata de determinar quién corre con los gastos, sean estos gastos relativos a la obtención de los terrenos o al pago del costo de la urbanización. Estos dos ámbitos no se pueden confundir y las normas con frecuencia no utilizan con la debida precisión estas categorías. Se habla de sistemas generales sin diferenciar si se trata de públicos o privados, aunque se pueda deducir la diferencia del contexto del precepto..."*

Del mismo parecer es Menéndez Rexach, al señalar que "... los sistemas generales son, en efecto, aquellos elementos de la estructura del territorio destinados a satisfacer las necesidades del conjunto de la población, mientras que



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

*las dotaciones locales están al servicio de la unidad de ejecución o actuación concreta. En principio pueden ser de titularidad pública o privada y lo mismo ocurre con las dotaciones locales, si bien en este caso se fijan unos mínimos legales, en concreto para las relativas a zonas verdes, deportivas y de recreo y expansión, que deben ser necesariamente de dominio y uso público".*

De lo anterior se colige que hay instalaciones de titularidad privada que pueden calificarse como sistemas generales, pues prestan un servicio a la generalidad de los ciudadanos y no específicamente a un barrio o núcleo. Así, cabe citar centros educativos, ya sean colegios o universidades, que pueden participar de esa naturaleza: piénsese por ejemplo en colegios privados concertados que, indudablemente, prestan servicio educativo en aquellos ámbitos donde no alcanza la planificación pública; pero también existen equipamientos religiosos respecto de los que, sin duda, se predica una naturaleza eminentemente privada, pero que pueden servir a la colectividad, y no estar al servicio de un determinado desarrollo urbanístico; no es posible desconocer la existencia de equipamientos asistenciales de índole privada, que se encuentran al servicio de la generalidad de los habitantes de un municipio: piénsese en instalaciones de congregaciones religiosas o asociaciones sin ánimo de lucro, por ejemplo, que prestan ese servicio asistencial de forma indubitada. Quedan sin embargo fuera de esta concepción las instalaciones de asociaciones y entidades que pueden prestar un servicio a sus socios o integrantes de la entidad, pero no se permite ese uso por la generalidad de los ciudadanos, como puede ser un club privado.

Pues bien, en lo que se refiere al centro geriátrico de Puente Viesgo, el hecho de que se trate de un centro privado, concertado o público, no determina su consideración o no como sistema general, ya que no puede identificarse necesariamente con lo público. Lo relevante es que presta servicio a toda la colectividad, y no se encuentra concebido para servir a un determinado desarrollo urbanístico. Por tanto, sí cabe calificarlo como sistema general de equipamiento.

**VI.-** Por otro lado, el Plan General de Ordenación Urbana de Puente Viesgo incluye en el cómputo de espacios libres los equipamientos deportivos al aire libre, como las pistas deportivas y el campo de fútbol (T2/57). Se trata de determinar la correcta ubicación, como sistema general de espacios libres o de equipamientos deportivos, de ciertos espacios, como son los siguientes:

- pista deportiva y bolera de Las Presillas (QED-1-04);
- campo de fútbol de Vargas (QED-2-01);
- pista deportiva de Pajarillos (QED-2-08);
- pista deportiva del Ayuntamiento (QED-3-04);
- bolera de Puente Viesgo (QED-3-07);
- pista deportiva y bolera de Aés (QED-4-01);
- pista deportiva de Cohiño (QED-5-01);
- bolera de Cohiño (QED-5-02);
- pista deportiva de La Molina (QED-5-07).



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

Nos encontramos ante ciertos espacios destinados al uso deportivo que, de la documentación gráfica obrante en la Memoria de Ordenación (T2/88 y siguientes), se aprecia que se trata de instalaciones descubiertas, aun cuando algunas, como el campo de fútbol de Vargas o la pista deportiva y bolera de Las Presillas, cuenten con instalaciones cubiertas, y que se encuentran o no vinculadas a otros espacios libres.

La correcta identificación de los sistemas generales de espacios libres y equipamientos exige una adecuada interpretación de lo establecido en el art. 39 de la Ley 2/2001. En previos informes de la Dirección General de Urbanismo, como los emitidos con motivo del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, fechados los días 14 de septiembre de 2006 y 15 de diciembre de 2011, anticipa la interpretación que ha de hacerse del precepto, al objeto de deslindar correctamente los equipamientos. Ciertamente que el art. 39.1 incluye como sistema general de espacios libres los espacios libres públicos, como zonas deportivas al aire libre. Y resulta obvio que las pistas deportivas y las boleras o el campo de fútbol participa de esas características. Por otro lado, en el propio art.39, en el apartado 3º, al referirse a los equipamientos, se incluye los centros deportivos cerrados. Y nótese que el precepto alude a los centros deportivos cerrados, y no cubiertos. Por otro lado, el precepto se refiere a "*construcciones y espacios destinados a equipamientos (...)*", lo que exige no restringir el concepto de equipamiento social a una instalación, y ampliarlo, al menos conceptualmente, a otro tipo de equipamientos no cubiertos.

Pues bien, el que el centro calificado como equipamiento esté cerrado implica que carece de esa máxima accesibilidad que se predica de los espacios libres. Además, por su propia naturaleza, la actividad deportiva impide el paseo y la estancia para el ocio y descanso al común de la población, habida cuenta de los riesgos inherentes que para terceras personas puede tener la práctica de ese deporte. En consecuencia, un campo de fútbol o una pista deportiva, aun siendo un espacio descubierta en el que se desarrollan actividades deportivas, con dificultad puede incardinarse en el sistema general de espacios libres, pues la actividad que en él se desarrolla impide ese uso público de esparcimiento propio de los sistemas generales.

Esta interpretación parece confirmarse por los antecedentes legislativos del precepto, pues no cabe olvidar que la Ley 2/2001 se declara tributaria de la previa cultura jurídico-urbanística, de ahí que el precepto autonómico tenga como referente indudable el anterior bagaje normativo.

En este sentido, el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1976 ya se refería a los "*espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos y zonas deportivas de recreo y expansión*" (art. 12.1.c), 13.2.b). Igualmente, el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en el art. 25.c) introduce la exigencia de que se admitirán usos compatibles con el del parque urbano público siempre que no supongan restricción del uso público, lo que hace inadecuada la inclusión en el sistema de espacios libres de un campo de





GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

fútbol. Por otro lado, en el TR de la Ley del Suelo de 1992 se mantiene también la vinculación de la zona deportiva con el área de recreo y expansión.

En definitiva, cabe sostener que para que un área deportiva se califique como espacio libre ha de permitirse el acceso libre y la estancia como zona de ocio y de recreo y esparcimiento. No merecerá ese calificativo si el espacio se encuentra cerrado, aunque se desarrollen actividades deportivas al aire libre.

En consecuencia, deben suprimirse del cómputo de espacios libres las superficies destinadas a equipamientos deportivos citadas, si acaso con la salvedad del pequeño parque infantil que, según la ficha referida a la pista deportiva y bolera de Aés (QED-4-01), existe junto al complejo deportivo. Ello supone que de las superficies de espacios libres que se reflejan en el cuadro de la página 55 del tomo 2, han de descontarse 25.360 m<sup>2</sup>, que habrán de incorporarse a la suma de los equipamientos. Por tanto, la suma total de los espacios libres, una vez descontados los equipamientos, arroja la cifra de 43.506 m<sup>2</sup> (68.866-25.360). Teniendo en cuenta que la población prevista en el Plan asciende a 8.493 personas (T2/54), el cumplimiento del estándar de 5m<sup>2</sup>/habitante exige alcanzar los 42.465 m<sup>2</sup> de superficie de espacios libres, por lo que se puede concluir que el Plan General respeta los estándares exigidos en el art. 39 de la Ley 2/2001.

**VII.-** También relacionado con los equipamientos se encuentra la cuestión de incluir o no como tal equipamiento las ampliaciones previstas en los equipamientos religiosos existentes destinadas para estacionamiento de vehículos. Estos espacios se localizan en parcelas anexas, fuera del recinto que conforman las iglesias o cementerios existentes, y que cabe plantearse si son espacios vinculados a la infraestructura viaria y deberían calificarse como sistema viario, o por el contrario cabe incluirles en el cómputo del equipamiento. Así ocurre, por ejemplo, con ciertas superficies de aparcamiento como las que se encuentran adscritas a la iglesia de San Nicolás y el cementerio anexo, identificadas como QER-1-01, o el cementerio de Puente Viesgo, identificado como QER-3-01.

Es criterio consolidado el que al computar las superficies de sistemas generales de espacios libres o equipamientos se admita el cómputo de las superficies destinadas a aparcamientos cuando éstas son accesorias del equipamiento principal y están al servicio de éste, y no a la inversa. En el presente caso, es de advertir que en el equipamiento QER-1-01, el aparcamiento se encuentra, por su ubicación, absolutamente desligado de la trama urbana, y exclusivamente al servicio de la iglesia y cementerio de San Nicolás. Cabe concluir que su destino al servicio de ese equipamiento parece indubitado, y que participa de la naturaleza de éste. Por tanto, es asumible el cómputo de su superficie. En cuanto al equipamiento del cementerio de Puente Viesgo, el aparcamiento, no está desligado de la trama residencial, pero *a limine* no parece que esas superficie se haya ejecutado como consecuencia de los deberes de urbanización de los propietarios, y por tanto se trate de aparcamientos al servicio de las edificaciones residenciales, sino que ciertamente se pueden entender, atendidas las condiciones



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

físicas de ubicación y servicio, que se encuentra directamente ligado, con carácter accesorio, al servicio del cementerio, por lo que también participa de su naturaleza.

#### **VIII.- En relación con el cumplimiento de los estándares de dotaciones locales:**

Se plantea también la cuestión de si es posible computar o no los espacios libres de acuerdo con su función de integración ambiental, paisajística y acústica, así como los espacios de carácter residual, es decir, si a los efectos del cumplimiento del estándar de cesiones de espacios libres cabe incluir en la superficie computable aquellas superficies de espacios libres que pueden calificarse como residuales, anexas al viario, sujetas a afecciones acústicas y ambientales que impiden o dificultan su adecuado uso público.

Es constante la jurisprudencia al explicitar que se inserta dentro del núcleo de decisión política del planificador urbanístico dónde han de ubicarse los espacios libres. Y respecto de tal decisión cabe exigir, en primer lugar, que los motivos de esa decisión tengan adecuado reflejo en la Memoria del Plan General, si bien que admitiendo que la exigencia de motivación en materia de planeamiento urbanístico, como control de la arbitrariedad administrativa, no puede traducirse, como reiteradamente ha indicado la jurisprudencia, en una exigencia de motivación explícita de cada una de sus concretas determinaciones, sino de aquellas exigidas por la normativa, como el señalamiento de los objetivos y criterios de la ordenación del territorio, la justificación del modelo de desarrollo elegido y la descripción de la ordenación propuesta, sin que ello quiera decir que las concretas determinaciones que contiene el planeamiento queden huérfanas de motivación, pues los principios generales de racionalidad, proporcionalidad y congruencia aseguran suficientemente el encaje de la concreta determinación examinada dentro del conjunto.

En segundo lugar, como contrapunto a lo anterior, ha de tenerse en cuenta que la decisión del planificador ha de ser racional y, desde luego, congruente con los fines y objetivos de la planificación y con los hechos y la realidad física sobre la que se despliega esa decisión. Así lo recuerda la ya citada STS de 26 de julio de 2006: *"la discrecionalidad administrativa en el ámbito urbanístico, como se indica en la STS 21.1.97 entre muchas otras, opera a través de la verificación de la realidad de los hechos, valorando si la decisión planificadora discrecional guarda coherencia lógica con aquellos."* En reciente sentencia de 19 de diciembre de 2008, el Alto Tribunal recuerda: *"no conviene olvidar que el control jurisdiccional de la discrecionalidad en el ejercicio de la potestad de planeamiento ha de construirse, de un lado, sobre la comprobación y cotejo con la realidad de los hechos, pues la presencia de este elemento fáctico se sustrae a las alternativas inmanentes a la discrecionalidad y, de otro, sobre la apreciación de la decisión planificadora discrecional que debe tener la debida racionalidad, congruencia o coherencia lógica con aquéllos hechos determinantes"*.



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

Por su mayor especificidad para el caso concreto, ha de recordarse el razonamiento recogido en la STSJ de Cantabria de 13 de febrero de 2008, recaída en el recurso 768/2004:

*"DÉCIMO*

*Además en relación a las reservas, esta Sala ya lo ha resuelto en el recurso número 454/2004, en nuestra [Sentencia de 29 de marzo de 2007](#) y a su motivación jurídica nos remitimos para acreditar la existencia de las mismas, de las de suelo para equipamientos y por ello se manifiesta que:*

*"TRIGESIMOSEPTIMO: En torno a la reserva mínima para parques y jardines, el perito judicial señala que los previstos no pueden ser utilizados debido a las grandes pendientes cuando éstas sean superiores al 6%, cuestión a la que en fundamentos anteriores hemos hecho referencia, señalando el perito judicial, en aclaraciones al informe, que se supera el estándar mínimo para áreas de juego y recreo previsto por el [Reglamento de Planeamiento](#) de 3m2/vivienda, al alcanzar la cifra de 15 m2/vivienda, cuya pendiente debería ser inferior a 6% en aras a su utilización, lo que supone tanto como la creación de zonas verdes y de recreo que sólo existen físicamente pero que son de imposible acceso, dada la pendiente para acceder a las mismas.*

*A la vista de la indefinición de Plan Parcial sobre la topografía sobre espacios verdes el perito se mueve en el terreno de las especulaciones a la hora de materializar aquéllas sobre el Plan Parcial pero augura difícil que tales estándares previstos en el PP puedan llegar a cumplirse, so pena de desfiguración de la topografía y relieve natural del Alto del Cuco."*

*Y concluye la sentencia: "Analizando por último los restantes espacios libres ELr, destinada a área de recreo y juego para niños, presenta una pendiente muy acusada entre el 25% y el 33% lo que hace difícil la ubicación de elementos de juego y recreo adecuados para niños ya que son inmediatos a tres viales de fuertes desmontes cuyas alturas alcanzan entre 4 y 8 metros. se concluye que la topografía natural alcanza pendientes del 6%, la cual podrá predicarse del 95%de la superficie destinada a parques y jardines, con lo que su utilidad es nula o muy reducida para personas discapacitadas o reducida para cualquier otra persona, como niños o ancianos.*

*Con independencia de que se suscriban o no las afirmaciones contenidas en el informe pericial judicial con respecto a desniveles y taludes, tanto en los viarios peatonales y mixtos como en los demás sistemas de espacios libres, no dándose aquéllas por indubitadas ni compartiéndose las exactas magnitudes que arroja aquel, ya que el propio perito parte de la indefinición del Plan Parcial en lo que a este extremo se refiere, lo cierto es que la cláusula de cierre del perito en lo que a esta cuestión puntual afecta es que en el cómputo global de superficies verdes destinadas a parques y jardines las pendientes del 6% las hacen de imposible utilización no sólo para las personas físicamente discapacitadas sino para cualquier otro tipo de usuario".*



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

Pues bien, basten estos parámetros jurisprudenciales para llegar a la conclusión de que no resulta lícito calificar una superficie como espacio libre si esta superficie resulta inadecuada para su uso público, bien por su sujeción a riesgos o afecciones, bien por su inadecuada topografía, bien por ser un espacio residual, como suele ocurrir, con carácter general, con los espacios anexos a las vías de comunicación, a los que se dota de una configuración dirigida no ya al uso público de ocio y esparcimiento, sino al de amortiguación de los afecciones generadas por el propio viario.

Con ello no quiere decirse que sólo hayan de computarse como espacio libre las superficies que no se encuentren anexas o contiguas al viario. Antes al contrario, cuando la superficie, por su extensión, se revele técnicamente adecuada para el uso de ocio y esparcimiento, y, por ejemplo, en esa superficie pueda inscribirse un círculo de 12 metros de diámetro, que es una exigencia derivada del Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico para las zonas de juego y recreo para niños, nos encontraremos ante una superficie computable, aunque alguno de sus extremos guarden contigüidad con la red viaria.

Por tanto, aquellas superficies que por su ubicación se revelen inadecuadas en su mayor parte para cumplir su función de espacio libre, e impidan o menoscaben sustancialmente la funcionalidad que les es propia a estos espacios, podrán excluirse del cómputo de los espacios libres, pues con ellos no se garantiza lo que precisamente se pretende con el estándar: un mínimo inderogable de calidad de vida.

En coherencia con lo anterior, el Plan General de Ordenación Urbana de Puente Viesgo excluye del cómputo de los espacios libres las superficies anejas a viario. Así resulta de la gráfica de los planos en los ámbitos siguientes: ULP-2, ZLP-1, UVA-1, UVA-6, ZVA-1, ZVA-2, ZVA-3, ZVA-4 y ZVA-5 (T2/59). No obstante, en el ámbito ZVA-1 no se ha excluido el espacio verde longitudinal colindante con la carretera nacional. No obstante la necesidad de llevar a cabo esta corrección gráfica, sí se cumple el estándar legal.

## IX.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN

El PGOU ha extendido la programación un quinquenio, y se estima adecuado el periodo de 15 años fijado para el desarrollo urbanístico previsto. El Programa de Actuación contiene las determinaciones que exige la Ley de Suelo de Cantabria que queda recogido en el artículo I.1.7 Programación y prioridad en el desarrollo:

- Señala cuáles son los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo para todo el territorio comprendido en el ámbito del Plan, habiendo adoptado unos criterios para la programación, con carácter general, que se adecuan al desarrollo sostenible que evoca el RDL 2/2008 (T2/345).



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

- Fija un orden de prioridades concernientes a la realización de las infraestructuras, construcción de viviendas de protección pública, espacios libres y equipamientos, estableciendo para ello calendarios de tiempos en función del desarrollo.
- Establece etapas de desarrollo para los ámbitos de desarrollo.
- Establece vinculaciones entre la ejecución de las actuaciones aisladas y el desarrollo de los ámbitos que condicionan.
- Conforme determina el art. 28 del Reglamento de Planeamiento el plan general señala el límite temporal al que se refiere el conjunto de sus previsiones, a partir del cual, y según el grado de realización de éstas, deba procederse a su revisión, establece que el programa de actuación debe ser revisado al tercer año de la vigencia del PGOU y, como mínimo, al final de cada quinquenio.

## X.- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Se han realizado cambios en el informe de sostenibilidad económica derivados de lo que la Dirección General de Urbanismo estableció en el informe de servicios, básicamente son los siguientes:

- Establecen una financiación municipal del 100% de las inversiones necesarias para las actuaciones de mejoras de infraestructuras generales existentes que demandan los nuevos desarrollos.
- Imponen la carga de financiación correspondiente a los promotores de los desarrollos, determinando para ello unos coeficientes de reparto en función del aprovechamiento medio de los sectores que demanden cada infraestructura nueva.
- Incluyen el coste de adquisición del suelo que no es municipal para dichas infraestructuras
- En cuanto a la construcción de los equipamientos generales se establece que el Ayuntamiento lo financia al 100%.
- Sin embargo, no se recoge expresamente el impacto sobre la Hacienda Pública del mantenimiento de los nuevos servicios que se implanten como consecuencia de la ejecución del Plan General.

## XI.- NORMATIVA URBANÍSTICA

Del análisis de las Ordenanzas propuestas para el suelo urbano se realizan las siguientes **observaciones**:

**a) Aclarar o introducir precisiones en aspectos concretos de la Ordenanza Residencial Aislado RA:** En relación con las condiciones de densidad y compatibilidad con el uso característico determinados en los artículos VI.3.5 y VI.3.6 de las Normas (T3/129), se prevé que la edificabilidad máxima es la existente. Sin embargo, la ordenanza RA en los grados RA-5 y RA-6 permite un



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

número máximo de viviendas del resultado de dividir la superficie bruta de la parcela entre la superficie mínima edificable definida en cada grado, fijado en 800 m<sup>2</sup> y 2.000 m<sup>2</sup> respectivamente. Si bien se trata de aspectos discrecionales del Plan, lo cierto es que existe una contradicción que ha de aclararse a fin de evitar un reproche sobre la racionalidad y coherencia del Plan.

En lo referente a la posibilidad de permitir la tipología colectiva en construcciones existentes se entiende que la preexistencia es vivienda unifamiliar con usos complementarios, en cuyo caso puede ser admisible el cambio de tipología siempre que las nuevas viviendas mantengan la relación de una vivienda por parcela mínima edificable definida en la ordenanza en cada grado.

**b) Rectificar usos permitidos en la ordenanza de los espacios libres y aclarar aspectos concretos en las fichas de ámbitos de desarrollo:** En lo relativo a las condiciones particulares de las zonas verdes y espacios libres que regula el artículo V.3.34 se debe rectificar en siguientes aspectos:

1. La ordenanza de espacios libres permite instalaciones deportivas descubiertas y cubiertas ocupando una superficie menor del 50 y 10% del total del parque respectivamente. Para ello se prevé la posibilidad de vallarlo con un sistema transparente de calidad, así como otras previsiones referidas a superficies máximas de edificios, aparcamientos, etc. Se plantea entonces la corrección legal de esa previsión del artículo V.3.34 (T3/115). La cuestión estriba en determinar si con tal previsión no se desvirtúa la naturaleza de espacio libre del ámbito.

Ha de comenzarse señalando que el propio art. 39.1 de la Ley 2/2001 prevé que formen parte del sistema de espacios libres las "*zonas deportivas al aire libre*". Por tanto, no existe óbice legal alguno para que el propio Plan prevea la posibilidad de ubicar instalaciones deportivas descubiertas, siempre que éstas se integren en el espacio libre, y no impidan esa máxima accesibilidad que se predica de los espacios libres. Además, la actividad deportiva no debería impedir el paseo y la estancia para el ocio y descanso al común de la población.

Sin embargo, también se posibilita la ubicación de equipamientos deportivos cubiertos en esos espacios. Tal previsión sólo encuentra su límite en que al ubicar esos equipamientos se pierde la naturaleza de espacio libre y por tanto ha de dejar de computarse como tal, pasando a computarse como equipamiento. Esta cuestión puede ser relevante en la medida en que, al ubicar un equipamiento nuevo, y minorar así la superficie de parque, esto es, de espacio libre, puede desconocerse la exigencia legal del estándar de espacio libre que, en todo caso, ha de respetarse.

2.- También autoriza aparcamientos públicos en superficie en contacto del espacio libre con el sistema viario circundante, en este sentido se debe aclarar que la ocupación de suelo de dichos aparcamientos no puede mermar la superficie de cesión de los espacios libres fijada en los nuevos desarrollos, y se ubicarán en suelo calificado como uso viario.



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

3.- Asimismo, en las fichas de los sectores urbanizables ZLP-1, ZVA-1, ZPV-2 y ZPV-3 permite que se podrá ubicar aparcamientos en los espacios libres de cesión, igualmente se tiene que aclarar la ocupación de dichos aparcamientos conforme a lo señalado en el apartado anterior.

4.- En cuanto al aparcamiento público existente en el sector UVA-2 se nos informa que ha sido ejecutado con carácter provisional, esta circunstancia debe señalarse expresamente en la ficha del sector.

c) Por otra parte, el art. VI.2.1 apartado 4º de las Ordenanzas (T3/127), permite edificaciones complementarias de la edificación principal por encima del 5% de los límites señalados para la edificabilidad y ocupación máxima. Se plantea la cuestión de si tal previsión resulta legalmente lícita.

Al respecto cabe señalar que el límite vendrá constituido, en primer lugar, por la existencia en esa previsión de una reserva de dispensación, de modo que algunas parcelas se vean beneficiadas de esta excepción en detrimento de los demás. No parece que quepa apreciar ese vicio, pues se trata de una norma ubicada sistemáticamente dentro del capítulo dedicado a normas comunes para todas las categorías de suelo.

Por otro lado, la determinación del grado de ocupación es una determinación propia del planeamiento, que puede variarlo con carácter general en función de la distinta calificación de suelo, por lo que tampoco parece que haya impedimento legal para establecer la posibilidad de exceder el parámetro de la ocupación en un 5%.

Desde esa perspectiva ha de enjuiciarse también la previsión en lo que a la edificabilidad se refiere. No es lícito desconocer que este parámetro se configura como el determinante de los derechos edificatorios de los propietarios de suelo, y que esos derechos materializables han podido adquirirse en un proceso de equidistribución. También es cierto que tal previsión se realiza de forma incondicionada para todos los propietarios, por lo que, en principio, no cabe deducir restricción o discriminación alguna al respecto.

Sin embargo, también ha de tenerse en cuenta que una vez iniciada la gestión de plan, existirán propietarios de suelo cuyos derechos, en los distintos procesos de equidistribución en los que hayan podido verse inmersos, se materializarán en metálico, bien porque hayan podido ser expropiados a favor de la Junta de Compensación (art. 152.3 de la Ley 2/2001), bien porque, perteneciendo a la Junta, al adjudicar las parcelas de reemplazo se haya convenido que su derecho se abone en metálico (art. 137.1 de la Ley 2/2001). En tales casos, con dificultad los propietarios habrán tenido en cuenta ese potencial incremento del 5% de edificabilidad para calcular los derechos indemnizatorios que corresponden a aquellos propietarios, que verán menoscabados sus derechos al no poder materializar ese incremento del 5%.



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

Atendiendo a lo anterior, no cabe que se establezca la previsión del incremento de la edificabilidad en un 5%.

d) En cuanto a la previsión recogida en el art. 1.1.7 de la normativa (T3/11), concretada en la posibilidad de que el ayuntamiento pueda sustituir a la iniciativa privada para la ejecución de los ámbitos que tengan un destino público (sic), lo cierto es que esa previsión no puede interpretarse al margen de lo establecido en la Ley. Es por ello que, si bien el art. 148 de la ley 2/2001 reconoce un amplio margen de discrecionalidad para la elección del sistema de actuación, lo cierto es que también establece una serie de cautelas formales que han de ser respetadas por el Ayuntamiento:

*"1. La Administración municipal elegirá el sistema de ejecución según sus necesidades y en consideración a los medios económico-financieros con que cuente, su capacidad de gestión, la colaboración de la iniciativa privada y las demás circunstancias que concurren.*

*2. Cuando el planeamiento correspondiente no precise el sistema de ejecución, su elección se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de actuación. La modificación justificada del sistema elegido se tramitará con arreglo al procedimiento previsto para la delimitación de unidades de actuación.*

*3. Cuando se hubiera fijado un sistema de gestión privada y no estuviera siendo desarrollado conforme al ritmo y plazos establecidos por el planeamiento o, en su defecto, si hubieran transcurrido cuatro años desde la delimitación de la unidad de actuación sin que su urbanización y ejecución estuviera concluida, la Administración podrá sustituir el sistema de ejecución, previa audiencia de los interesados y con sometimiento a información pública por plazo de veinte días. El cambio de sistema no se producirá si los afectados ofrecen en dicho plazo garantías bastantes de los gastos de urbanización pendientes y formalizan dichas garantías en el plazo no superior a tres meses que el Ayuntamiento acuerde."*

Del precepto transcrito se colige también que el cambio de sistema de actuación ha de predicarse de todo el ámbito, y no solo de la ejecución de los ámbitos que tengan destino público, como son los espacios libres y equipamientos.

e) Se advierte una cierta contradicción entre la normativa y las fichas de los sectores, en cuanto que los SUNC tienen ordenación detallada, a diferencia de los SUZB, cuya ordenación es indicativa. Sin embargo, el artículo, el II.1.4 (Actuaciones Aisladas y Ámbitos de desarrollo) del Plan General, señala expresamente lo siguiente:

*"... b) El suelo urbano no consolidado y el urbanizable delimitado para el que no se establezcan en el Plan General las condiciones detalladas de la ordenación se desarrollará mediante la redacción de Planes Parciales que ordenen sectores*





GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

*completos, definiéndose para su gestión las unidades de actuación necesarias de acuerdo a lo establecido en la Ley de Cantabria 2/2001 y en el presente Plan.*

Tal previsión sólo tiene sentido si se estima que existirán ámbitos, como los señalados antes, ULP-2, UVA-6 y UPV-1, respecto de los que no se incorpora la ordenación detallada.

## **XII.- En relación con la reserva de vivienda de protección pública en régimen general y especial del art. 40 bis.**

Conforme a lo previsto al efecto por el art. 40 bis de la Ley de Cantabria ha de tenerse en cuenta que es posible realizar en el procedimiento de revisión de los planeamientos urbanísticos el cumplimiento del porcentaje de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública se haya de calcular respecto de toda la superficie destinada a vivienda, y no atendiendo a sectores individualmente, y teniendo en cuenta tanto el suelo urbano no consolidado como el suelo urbanizable.

Sin embargo, aun cuando en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable delimitado el porcentaje asciende 56.7% y 41% respectivamente, por encima de los estándares legales 30%, lo cierto es que de dichas reservas debe destinarse al menos el 40% a régimen general y el 10% para régimen especial. Únicamente en la ordenanza residencial agrupada RG1p se justifica la reserva mínima de vivienda de protección pública con el régimen general y especial, en el resto de las ordenanzas donde se contempla la reserva de vivienda de protección pública, es decir en las ordenanzas RG1, RA2 y RA3, no se contempla la reserva mínima del tipo de régimen de protección fijada en el art. 40 bis.

Puesto que la Ley no especifica nada al respecto, cabe entender que habrán de reservarse en cada sector de vivienda protegida esos porcentajes, o bien que no haga falta especificar los porcentajes estipulados en el tipo de régimen de protección de forma individualizada en cada sector, si globalmente cumple dichos porcentajes sobre la reserva de viviendas de protección pública total previsto en los nuevos desarrollos. En esta segunda opción, el Plan debería recoger en la ficha del sector o sectores donde se acumularan esos porcentajes de viviendas protegidas que debe destinarse el porcentaje que globalmente cumpla con las previsiones del Plan, y no sólo del sector.

Por lo que respecta a la previsión del artículo 58 bis de la Ley 2/2001, de 25 de junio, debe señalarse que este artículo señala, en su apartado 1º, que *"los Planes Parciales podrán señalar plazos para el cumplimiento de los deberes establecidos en los artículos 100 y 106; en su defecto, el plazo será de ocho años desde la aprobación definitiva del instrumento. Los plazos para cumplir con los deberes urbanísticos se establecerán de forma que las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se finalicen de forma previa o simultánea con las demás"*. De esta previsión se colige que será cada Plan Parcial el que decida qué plazo fijar para el cumplimiento de los deberes de urbanización y edificación, o en



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

otro caso, se aplicará la previsión legal recogida como cláusula supletoria. En todo caso, ha de quedar a salvo el las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública han de finalizar de forma previa o simultánea con las demás.

### **XIII.- Sobre el cumplimiento de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.**

En relación con las normas específicas de urbanización relativas a la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas ha de señalarse que las normas específicas de urbanización establecidas en el artículo V.2.1 establecen que los proyectos de urbanización deberán cumplir la Ley de Cantabria 3/1996, en particular señala que deberá justificar en un apartado independiente y específico el cumplimiento de la las condiciones establecidas en la citada Ley y en la Orden VIV/561/2010, de 12 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la urbanización de espacios públicos.

No obstante, lo cierto es que los proyectos de urbanización no pueden alterar determinaciones de planeamiento que son propias de instrumentos urbanísticos que se encargan de la zonificación del suelo, identificando los suelos para viario por donde habrán de ubicarse, en su caso, los recorridos o itinerarios peatonales accesibles. En consecuencia, habrá de ser el Plan General o, en su caso, los planes parciales, los que recojan una zonificación que posteriormente permita al proyecto de urbanización el cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad. En definitiva, los proyectos de urbanización son proyectos de obras que ejecutan lo establecido en el PGOU, por lo que es el diseño previsto en el Plan el que debe cumplir los criterios de la Ley.

Aplicando los anteriores criterios al presente Plan, cabe señalar que la ordenación detallada que contienen los sectores de suelo urbano no consolidado justificarán, sin remitir al proyecto de urbanización, el cumplimiento la Ley de Cantabria 3/1996 y de la Orden VIV/561/2010.

Por otro lado, la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano consolidado debe corregir o ampliar las siguientes determinaciones:

- Todos los espacios de nueva urbanización deben cumplir con todos los requisitos de accesibilidad. La mayor parte de los viales de nueva creación son mixtos, englobando en su sección tanto la zona destinada a vehículos como a los itinerarios peatonales.
- Existen sectores, ULP-2, UVA-6 y UPV-1, con viales de acceso a espacios públicos y edificaciones de pendientes longitudinales superiores al 6% permitido, donde no se garantiza la existencia de itinerario peatonal alternativo, tal y como exige el artículo 6 de la Ley de Cantabria 3/1996.



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

- Debe garantizarse la accesibilidad a todas las edificaciones desde el propio sector o vinculando la ejecución de urbanizaciones completas de viarios exteriores al sector.
- Eliminar de las fichas, apartado resumen de la regulación normativa del desarrollo, la remisión que se hace al proyecto de urbanización sobre el cumplimiento de la obligación de reservar plazas de aparcamiento para gente con movilidad reducida.
- La ordenación detallada además de especificar la localización de las plazas de aparcamiento, con una reserva mínima de 1 por cada fracción de 50, debe ajustar las dimensiones a las establecidas en el art. 35 de la Orden VIV/561/2010.
- En relación con la previsión de elaboración de planes especiales de accesibilidad, establece el art. 4.2 de la Ley 3/1996, lo siguiente:

*"2. Las vías públicas, los parques y los demás espacios de uso público existentes, así como las respectivas instalaciones de servicios y mobiliarios urbanos deberán ser adaptados gradualmente, de acuerdo con un orden de prioridades que tendrán en cuenta la mayor eficacia y concurrencia o tránsito de personas, a las reglas y condiciones previstas reglamentariamente.*

*A tal efecto los entes locales deben elaborar planes especiales de actuación para adaptar las vías públicas, los parques y los demás espacios de uso público a las normas de accesibilidad. Con esta finalidad los proyectos de presupuestos de los entes públicos deberán contener, en cada ejercicio presupuestario, las consignaciones necesarias para la finalización de dichas adaptaciones".*

Tales planes especiales de mejora de la accesibilidad, aun cuando pudieran tener encaje en alguno de los supuestos del art. 59.2 de la Ley 2/2001, lo cierto es que no tienen por qué tener un carácter urbanístico, y es indiferente que se recojan en el Plan General, ya que se trata de vías públicas, parques y demás espacios públicos existentes, en los que los Ayuntamientos deben procurar la máxima accesibilidad mediante la formulación de este tipo de planes, impuestos por el art. 4.2 de la Ley 3/1996, o bien de forma voluntaria, a través de un instrumento de naturaleza urbanística, a los que se alude en el art. 59.2 de la Ley 2/2001. Es decir, esa obligación la tienen todos los ayuntamientos, con independencia de que dispongan de Plan General.

**XIV.-** En cuanto a la necesidad de someter el expediente a un nuevo trámite de información pública, ya señala el informe técnico que la magnitud de los cambios, aisladamente considerados, no es trascendente para merecer el calificativo de sustancial, ya que no afectan al modelo del Plan.

En este sentido, en cuanto al carácter sustancial o no de las modificaciones, han tenido ocasión de pronunciarse profusamente los tribunales, debemos atender a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, que partiendo del artículo 130 del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978 ( RCL 1978, 1965) ha señalado en sentencia de 11 de mayo de 2009 ( RJ 2009, 4274) , recurso



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

4814/2006 (Ponente Sr. Yagüe Gil) que: *"Partiendo de lo anterior, la fundamentación jurídica de la sentencia impugnada no contradice la jurisprudencia de esta Sala interpretativa del artículo 130 RPU -de contenido análogo al artículo 52.5 Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo y de Castilla y León-. Así, hemos señalado, entre otras muchas, en nuestras sentencias de 9 de febrero de 2009 ( RJ 2009, 3678) (casación 6714/2004 ), 9 de diciembre de 2008 ( RJ 2009, 458) (casación 7459/2004 ), 15 de diciembre de 2005 (casación 7376/2002 ) y 19 de abril de 2005 ( RJ 2005, 4446) (casación 7293/2001 ), que, conforme a lo dispuesto en dicho precepto, en la tramitación de los Planes urbanísticos debe reiterarse la fase de información pública siempre que tras su aprobación inicial se modifique su ordenación de una manera sustancial, entendiéndose por tal la alteración global del Plan, en sus aspectos esenciales, afectándose a sus elementos estructurales y, como consecuencia de ello, al propio modelo de Planeamiento elegido".*

También ha señalado la jurisprudencia de manera reiterada que se trata de un concepto jurídico indeterminado, debiendo recordar la sentencia del Tribunal Supremo de 6 de noviembre de 2003 ( RJ 2003, 8036) , recurso 6193/2000 , (Ponente Sr. Yagüe Gil) que dice: *" Pues bien, ese concepto de modificaciones substanciales, puede ser concretado a modo de resumen en las sentencias de esta Sala de 27 de febrero y 23 de abril de 1996 ( RJ 1996, 3267) , en las que se entiende que tales modificaciones implican que los cambios supongan alteración del modelo de planeamiento elegido, al extremo de hacerlo distinto no solamente diferente en aspectos puntuales y accesorios, habiendo de significar una alteración de la estructura fundamental del planeamiento elaborado, un nuevo esquema del mismo, que altere de manera importante y esencial sus líneas y criterios básicos y su propia estructura, no cuando las modificaciones afecten a aspectos concretos del Plan, y no quede afectado el modelo territorial dibujado".*

Así, partiendo de que se trata de un concepto jurídico determinado, que debe ser analizado en cada supuesto concreto, dice la sentencia del Tribunal Supremo de 24 de abril de 2009, recurso 10814/2004 (Ponente Sra. Teso Gamella): *" Ahora bien, lo cierto es que las modificaciones introducidas tras la aprobación provisional no se limitaron a los sistemas de comunicaciones que afectan al recurrente, sino que afectaron al suelo urbano y áreas de crecimiento, así como a las unidades de actuación. En este sentido, destaca que se hayan trasladado sectores, el terciario y dotacional, se hayan modificado parámetros urbanísticos en varias unidades de actuación, se haya alterado el porcentaje de ocupación y edificabilidad. También se alteran los porcentajes de ocupación, reducción de edificabilidad para la apertura de viales públicos a ordenar por un plan especial, y la concreción de la franja libre a lo largo del río. En fin, entre otras variaciones, se establecen nuevas parcelas mínimas y la condición de establecimiento único, se mantiene el uso industrial y elimina del uso comercial a una unidad de actuación, grafiando la distancia de no edificación desde la autopista, en determinadas unidades de actuación. Teniendo en cuenta, además, que los informes periciales -uno acompañado con la demanda y el otro realizado por perito*



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

*designado por la Sala de instancia en el proceso-- no resultan relevantes para la determinación del alcance de las modificaciones, pues se centran esencialmente en la valoración del perjuicio invocado por la recurrente.*

*Ciertamente, como antes adelantamos y reiteradamente venimos declarando, el concepto de modificación "sustancial " es un concepto jurídico indeterminado que ha de acotarse en cada supuesto concreto. Debiendo entender por variación sustancial del planeamiento aquélla que implica una modificación sustancial del modelo territorial concebido por el Plan. La modificación "sustancial " ha de contemplarse, desde la perspectiva que suministra examinar el Plan en su conjunto. Ello comporta, por regla general, que las modificaciones concretas y específicas del planeamiento, por muy importantes y "sustanciales" que resulten para los propietarios de los terrenos afectados, son irrelevantes desde la perspectiva del Plan, considerado en su conjunto."*

Expuestos los parámetros jurisprudenciales, procede analizar los concretos cambios que se han producido desde la aprobación inicial a la provisional.

Señala el informe técnico:

*"Al documento aprobado inicialmente en 2009 se presentaron un total de 48 alegaciones, 2 de ellas fuera de plazo que no fueron consideradas. De ellas son aceptadas 7, parcialmente aceptadas 5 y el resto no son aceptadas 36.*

*Gran parte de las alegaciones se refieren a parcelas concretas que pierden la condición de urbanizable o de urbano, y algunas sugieren ajustes en las unidades de actuación planteadas. La alegación del grupo popular es reseñable por disponer de 19 puntos con diversas solicitudes y motivaciones, la mayoría se refieren a la clasificación de suelo urbano.*

### **2.5.1.- Como consecuencia de la Memoria Ambiental**

*Se han adoptado medidas para la adecuación del PGOU a la Memoria Ambiental, en este sentido señalar que el cumplimiento de los condicionantes de la Memoria Ambiental produce cambios cuantitativos de cierta entidad en lo que a clasificación de suelo se refiere, dado que se desclasifican dos sectores de suelo urbanizable, ZVA-2 y ZPV-4, de 56.758 m<sup>2</sup> de superficie, lo que supone una variación de 8,7 % respecto al total de la superficie urbanizable, por lo que si bien desde un punto de vista técnico y estrictamente ambiental la superficie de suelo a urbanizar disminuye, desde un punto de vista jurídico se afecta al régimen de derechos y deberes aplicables a los propietarios del suelo cuestión que también debe valorarse, en el informe jurídico que se emita para la aprobación del Plan, a la hora de justificar la necesidad o no de una nueva información pública.*



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

*El planificador señala que efectivamente se han producido cambios en la clasificación de suelo entre el documento de junio de 2009 y el de marzo de 2011, aunque el modelo es exactamente el mismo, y que el mero hecho de "afectarse los derechos y deberes de los propietarios del suelo" es inherente a la modificación y no es sustancial en sí mismo, por lo que no sirve de argumento para adoptar una postura motivada.*

#### **2.5.2.- Derivadas de la adecuación del PGOU a los informes sectoriales emitidos.**

*Igualmente se han efectuado pequeños cambios derivados del cumplimiento de las observaciones señaladas en los informes sectoriales emitidos, generalmente son meras correcciones gráficas y precisiones concretas de la normativa, sin trascendencia en la estructura general y orgánica del Plan.*

#### **2.5.3.- Modificaciones relativas a la relación interadministrativa del PGOU**

*El documento redactado en enero 2012 y aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento ha producido cambios al documento redactado en marzo de 2011, en atención a la subsanación de las deficiencias señaladas en los informes remitidos por la Dirección General de urbanismo en fecha 23 de junio de 2011, son los siguientes cambios:*

- *Pequeños ajustes en la clasificación del suelo urbano, excluye parcelas de borde de la trama urbana en cuatro puntos concretos y redelimita el límite urbano de los núcleos de carácter tradicional.*
- *Extiende el programa de actuación a un tercer quinquenio, con lo que la vigencia del PGOU se amplía a quince años.*
- *Modifica el Informe de Sostenibilidad Económica, contempla la financiación completa por parte del Ayuntamiento de la totalidad de las mejoras de infraestructuras existentes, y establece coeficientes de reparto de la carga entre los sectores beneficiarios de los nuevos desarrollos.*
- *Introduce precisiones menores en aspectos concretos de la normativa*

Por tanto deben realizarse los siguientes cambios:

1. Reflejar en los planos de clasificación de suelo los núcleos tradicionales de La Represa, en las Presillas, y Cotillo, en Aés, tal y como se señala en la Memoria. Respecto al núcleo de La Rotura, o bien suprimir la referencia de la Memoria, o bien, delimitar adecuadamente el asentamiento tradicional.
2. En los ámbitos ULP-2, UVA-6 y UPV-1, suprimir la ordenación detallada y, previo estudio de integración paisajístico, dotarles de una vialidad que cumpla con las pendientes máximas del 6% establecidas en la normativa



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

---

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

3. En el ámbito ZLP-1 suprimir la ordenación del viario estructurante y la referencia a la posibilidad de tramitar una modificación puntual.
4. Especificar en la ficha que los sectores ZVA-1 y ZVA-5 son de urbanización prioritaria.
5. Ubicar sistemáticamente la Normativa del Suelo Rústico de Protección Ordinaria para Actividades Extractivas y Mineras, en la categoría de suelo SREP, donde se prevé.
6. Debe suprimirse en el cómputo de los espacios libres las superficies destinadas a equipamientos deportivos.
7. Corregir la grafía de zona de espacios libres no computable el espacio verde de la ZVA-1.
8. En el Informe de Sostenibilidad Económica debe recogerse el coste del mantenimiento de los nuevos servicios que se implantan como consecuencia de la ejecución del PGOU.
9. Realizar las correcciones de normativa urbanística que afectan a los artículos VI.3.5, y VI.3.6; V.3.34; VI.2.1.apartado 4º; I.1.7; II.1.4.
10. Se debe aclarar que la ocupación de suelo de dichos aparcamientos no puede mermar la superficie de cesión de los espacios libres fijada en los nuevos desarrollos, y se ubicarán en suelo calificado como uso viario.
11. Asimismo, en las fichas de los sectores urbanizables ZLP-1, ZVA-1, ZPV-2 y ZPV-3 permite que se podrá ubicar aparcamientos en los espacios libres de cesión, igualmente se tiene que aclarar la ocupación de dichos aparcamientos conforme a lo señalado en el apartado anterior.
12. En los sectores de ordenación detallada:
  - a. Todos los espacios de nueva urbanización deben cumplir con todos los requisitos de accesibilidad. La mayor parte de los viales de nueva creación son mixtos, englobando en su sección tanto la zona destinada a vehículos como a los itinerarios peatonales.
  - b. Existen sectores, ULP-2, UVA-6 y UPV-1, con viales de acceso a espacios públicos y edificaciones de pendientes longitudinales superiores al 6% permitido, donde no se garantiza la existencia de itinerario peatonal alternativo, tal y como exige el artículo 6 de la Ley de Cantabria 3/1996.
  - c. Debe garantizarse la accesibilidad a todas las edificaciones desde el propio sector o vinculando la ejecución de urbanizaciones completas de viarios exteriores al sector.
  - d. Eliminar de las fichas, apartado resumen de la regulación normativa del desarrollo, la remisión que se hace al proyecto de urbanización sobre el cumplimiento de la obligación de reservar plazas de aparcamiento para gente con movilidad reducida.
  - e. La ordenación detallada además de especificar la localización de las plazas de aparcamiento, con una reserva mínima de 1 por cada



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

fracción de 50, debe ajustar las dimensiones a las establecidas en el art. 35 de la Orden VIV/561/2010.

Atendiendo a la jurisprudencia anterior, y a la vista de lo señalado en el informe técnico, no se considera necesario someter a un nuevo trámite de información pública el presente Plan General, al no tratarse de modificaciones sustanciales los cambios introducidos en el documento como consecuencia del trámite de alegaciones; cumplimiento de las determinaciones de la Memoria Ambiental; las derivadas de los informes sectoriales y las introducidas como consecuencia de los informes emitidos por la Dirección General de Urbanismo, que se relacionan en el citado informe.

Sin embargo, sí que procede realizar las correcciones indicadas, aunque, como se ha señalado, no parece que tengan la virtualidad de alterar el modelo diseñado por el Ayuntamiento.

En consecuencia, resulta de aplicación lo establecido en el art. 72.2 de la Ley autonómica, según el cual:

*"2. La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo sólo podrá denegar la aprobación del Plan y obligar a introducir modificaciones por razones de legalidad o para tutelar intereses supramunicipales en relación con los cuales el Gobierno de Cantabria haya asumido competencias.*

*A tal efecto, la Comisión Regional podrá devolver el Plan al Ayuntamiento, para que éste subsane eventuales deficiencias formales o de documentación. En otro caso, y salvo que proceda la denegación, aprobará el Plan en su totalidad o parcialmente, señalando en este último caso las deficiencias y subsiguientes modificaciones que se deban introducir para que, subsanadas por el Ayuntamiento, se eleve de nuevo el Plan para su aprobación definitiva, salvo que ésta se considere innecesaria por la escasa importancia de las rectificaciones".*

Por su parte, el art. 132.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico establece:

*"3. Cuando el expediente esté formalmente completo, la Administración competente podrá adoptar alguna de estas decisiones:*

- a) Aprobar pura y simplemente el Plan sometido a su consideración.*
- b) Suspender la aprobación del Plan por deficiencias que debe subsanar la Entidad u Organismo que hubiere otorgado la aprobación provisional, devolviendo a ésta el expediente.*

*Si las deficiencias señaladas obligaren a introducir modificaciones sustanciales en el Plan, éste se someterá de nuevo a información pública y, en su*





GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

*caso, a audiencia de las Corporaciones Locales a cuyo territorio afecte, elevándose finalmente, y previo acuerdo de la Entidad, a la aprobación definitiva.*

*Si las deficiencias no exigieren modificaciones sustanciales el órgano competente para la aprobación definitiva señalará en su acuerdo si, una vez subsanadas por la Entidad que hubiere otorgado la aprobación provisional, debe elevarse de nuevo a la aprobación definitiva o si el Plan entra en vigor directamente sin necesidad de este último trámite, una vez realizada la subsanación por la Entidad u Organismo citado, de la que se dará cuenta a la Administración competente.*

*c) Denegar la aprobación definitiva del Plan."*

Habida cuenta de la escasa trascendencia de los reproches que se predicen del Plan, la cuestión estriba entonces en determinar si la suspensión de la aprobación definitiva implica que una vez corregidas las deficiencias por el Ayuntamiento Pleno se ha de remitir de nuevo el texto para su aprobación definitiva por la Comisión Regional o por el contrario una vez realizada la subsanación por la Entidad local, de la que se dará cuenta a la Administración competente, se puede proceder directamente a la publicación del Plan por el Ayuntamiento.

Ante esa tesitura, cabe recordar que los reproches, con ser menores, sí que tienen cierta trascendencia en relación a la clasificación de ciertos suelos, como ocurre en los núcleos tradicionales, así como en la Memoria del Plan; en la adecuación de ciertas fichas a la normativa de accesibilidad; en ciertas previsiones de la normativa; en la aclaración de los estándares de vivienda protegida en régimen general y especial, que no se concreta; y, en fin, otra serie de determinaciones también menores pero que exigen un adecuado control autonómico al respecto. Es por eso que lo procedente en Derecho es acordar la devolución del documento para que el Ayuntamiento Pleno lo corrija y vuelva a aprobarlo para remitirlo a la aprobación definitiva de la Comisión Regional.

A la vista de todo ello por unanimidad de los presentes, se acuerda

Devolver el expediente al Ayuntamiento, a fin de que incorpore las observaciones recogidas en la anterior propuesta y previa aprobación por el pleno, lo remita de nuevo para su aprobación definitiva.

### **PUNTO Nº 3.- APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CABEZON DE LIEBANA**

El Ayuntamiento de Cabezón de Liébana remite en solicitud de aprobación definitiva su Plan General de Ordenación Urbana.



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

Vistos los distintos informes técnicos y jurídicos obrantes en el expediente administrativo, se realiza la siguiente propuesta en relación con el mismo:

**PRIMERA.-** Conviene en primer lugar precisar el alcance de la competencia de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la aprobación definitiva de un Plan General, ya que el artículo 71.2 de la Ley 2/2001, establece que:

*“La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo sólo podrá denegar la aprobación del Plan y obligar a introducir modificaciones por razones de legalidad o para tutelar intereses supramunicipales en relación con los cuales el Gobierno de Cantabria haya asumido competencias”.*

La jurisprudencia se ha ocupado profusamente de deslindar las competencias locales y autonómicas, y así como recuerda la STS de 26 de septiembre de 2006, recaída en el recurso de casación núm. 4770/2002, *“la sentencia de esta Sala de 13 de julio de 1990 (RJ 1990, 6034) inició una doctrina jurisprudencial, en la actualidad plenamente consolidada, según la cual el principio de autonomía municipal proclamado en el artículo 140 de la Constitución impone – en términos generales– limitar las potestades de la Administración de la Comunidad Autónoma en la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística, aprobados inicial y provisionalmente por los Ayuntamientos, a un control de los aspectos reglados del plan, restringiendo el control en los supuestos de decisiones discrecionales a aquellos casos en que entren en juego intereses supramunicipales.*

*Así, esta Sala, desde entonces, ha declarado repetidamente (Sentencias de 30 de enero de 1991 [ RJ 1991, 614], 25 de abril de 1991 [RJ 1991, 3430], 18 de mayo de 1992 [ RJ 1992, 4219], 21 de febrero de 1994 [ RJ 1994, 1455], 25 de octubre de 1995 [ RJ 1995, 7711], 10 de abril de 2000 [ RJ 2000, 4928], 27 de enero de 2001 [ RJ 2001, 1362], 14 de noviembre de 2002 [ RJ 2003, 1190] y 4 de abril de 2003 [ RJ 2003, 3459], entre otras muchas), que «si bien el artículo 41 de la Ley del Suelo de 1976 y 132 del Reglamento de Planeamiento, configuran la aprobación definitiva de los planes como el resultado del estudio del plan en todos sus aspectos, tanto los reglados como los discrecionales, tales preceptos han de ser interpretados a la luz de las exigencias constitucionales de autonomía municipal – artículos 137 y 140 de la Constitución–, de donde resulta que la extensión del control de la Comunidad Autónoma en el momento de la aprobación definitiva del planeamiento queda reducida, en definitiva, a los aspectos reglados del plan, y a aquellos aspectos discrecionales que inciden en materias de interés supramunicipal, al entenderse éste siempre predominante sobre el puramente local o municipal». En otras de las citadas sentencias –con alguna variación– se añade que resulta «de ello que la diversidad de los intereses concurrentes en el ámbito del urbanismo hacen del planeamiento una potestad de titularidad compartida por los Municipios y las Comunidades Autónomas, determinando el principio constitucional de autonomía municipal la extensión del control de la Comunidad Autónoma en el momento de la aprobación definitiva del planeamiento, que queda reducida, en*

*definitiva, a los aspectos reglados del Plan, respecto a los cuales existe el control pleno de la Comunidad Autónoma, y a aquellos aspectos discrecionales que inciden en materias de interés supramunicipal y comunitario, al entenderse siempre predominante éste sobre el puramente local o municipal».*"

La citada STS de 13 de julio de 1990 precisa más y añade:

*"(...) destacando la alusión que acaba de hacerse a la conexión de los intereses locales y supralocales, es de señalar que una acomodación del art. 41 del Texto Refundido al principio constitucional de la autonomía municipal ha de concretar la extensión del control de la Comunidad Autónoma en el momento de la aprobación definitiva del planeamiento en los siguientes términos:*

*A) Aspectos reglados del plan: control pleno de la Comunidad con una matización para el supuesto de que entren en juego conceptos jurídicos indeterminados -es bien sabido que éstos admiten una única solución justa y que por tanto integran criterios reglados-:*

*a) Si la determinación del planeamiento que se contempla no incide en aspectos de interés supralocal, el margen de apreciación que tales conceptos implican corresponde a la Administración municipal.*

*b) Si el punto ordenado por el plan afecta a intereses superiores ese margen de apreciación se atribuye a la Comunidad.*

*B) Aspectos discrecionales. También aquí es necesaria aquella subdistinción:*

*a) Determinaciones del plan que no inciden en materias de interés comunitario. Dado que aquí el plan traza el entorno físico de una convivencia puramente local y sin trascendencia para intereses superiores ha de calificarse como norma estrictamente municipal y por tanto:*

*a') Serán, sí, viables los controles tendentes a evitar la vulneración de las exigencias del principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos tal como en este terreno las viene concretando la jurisprudencia -sentencias de 1 y 15 de diciembre de 1986 (RJ 1987\417 y RJ 1987\1139), 19 de mayo y 11 de julio de 1987 (RJ 1987\5815 y RJ 1987\6877), 18 de julio de 1988 (RJ 1988\5914), 23 de enero y 17 de junio de 1989 (RJ 1989\427 y RJ 1989\4730), 20 de marzo, 30 de abril y 4 de mayo de 1990 (RJ 1990\3799), etc.-.*

*b') No serán en cambio admisibles revisiones de pura oportunidad: en este terreno ha de prevalecer el modelo físico que dibuja el Municipio con la legitimación democrática de que le dota la participación ciudadana que se produce en el curso del procedimiento.*



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

*b) Determinaciones del planeamiento que tienen conexión con algún aspecto de un modelo territorial superior: además de lo ya dicho antes en el apartado a'), aquí y dado que «en la relación entre el interés local y el supralocal es claramente predominante este último» -sentencia ya citada del Tribunal Constitucional 170/1989- resulta admisible un control de oportunidad en el que prevalece la apreciación comunitaria."*

Añade la STS de 4 de abril de 2003 (RJ 2003/3459), que "entre aquellos elementos reglados, susceptibles de ser revisados por la Comunidad Autónoma en el acuerdo de aprobación definitiva se encuentran todos aquellos que, aunque no se resuelvan con la simple aplicación de una norma a la situación de hecho contemplada, sirven para dotar de lógica y coherencia interna al plan pues respecto de ellos no cabe hablar de que el Ayuntamiento disponga de potestades discrecionales".

En definitiva, ese es el ámbito en el que debe desenvolverse la CROTU en la aprobación definitiva de los distintos instrumentos de planeamiento.

**SEGUNDA.-** 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:

El día 26 de septiembre de 2006, el Ayuntamiento de Cabezón de Liébana remite a la entonces Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, copia íntegra del documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Cabezón de Liébana.

Así, con fecha 29 de septiembre de 2006 se inicia expediente de evaluación ambiental del Plan, mediante la entrega ante el Órgano Ambiental de la Memoria-Resumen, dictándose Resolución de 18 marzo de 2008 por la cual se aprueba el Documento de Referencia.

Con fecha 24 de junio de 2010, se produce la **Aprobación Inicial** por el Pleno del Ayuntamiento de Cabezón de Liébana y su sometimiento a Información Pública por plazo de cuarenta y cinco días (publicación en BOC 09.07.10 y en diario regional).

La Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, emite **Memoria Ambiental** con fecha 30 mayo de 2011.

El Pleno del Ayuntamiento de Cabezón de Liébana aprueba el 12 de abril de 2012 la **Aprobación Provisional** del PGOU, procediendo su remisión a la CROTU, teniendo registro de entrada en la Dirección General de Urbanismo en fecha 6 de junio de 2012.



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

Debe hacerse mención del artículo 71.4 de la Ley 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, según el cual:

*"Se entenderá producida la aprobación definitiva por el transcurso de cuatro meses desde la entrada del expediente completo en el registro del órgano competente para otorgarla sin que se hubiera comunicado la resolución. En tal caso, la aprobación se acreditará en los términos establecidos por la legislación del procedimiento administrativo común, sin perjuicio de la publicación del acuerdo y del Plan para conocimiento y efectos generales.*

*No se producirá el efecto a que se refiere el párrafo anterior si el Plan no incluyera su documentación formal completa, omitiera determinaciones establecidas como mínimas por esta Ley, o si contuviera otras determinaciones contrarias a la Ley o Planes de superior jerarquía."*

**TERCERA.-** Informes sectoriales recabados con relación a la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana de Cabezón de Liébana.

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

1.- **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. En el expediente constan los siguientes informes:

\* Informe previo a su Aprobación Inicial, por la entonces Confederación Hidrográfica del Norte, de fecha 6 de marzo de 2008, referido a abastecimiento, saneamiento e inundabilidad.

\* Informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico de 14 de julio de 2010, con **consideraciones**.

\* Informe 3º **favorable**, de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico de 11 de noviembre de 2011.

2.- **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. Obran en el expediente los siguientes informes:

\* Informe de fecha 2 de febrero de 2010 **favorable con condiciones**. Igualmente, se indica la necesidad de emitir nuevo Informe para la aprobación provisional del Plan. **No consta dicho documento**.

3.- **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 han emitido los siguientes:



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

\* El nuevo PGOU no se encuentra afectado por carretera estatal.

4.- **MONTES.** Informe de naturaleza vinculante impuesto por el artículo 39 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

\* Consta Informe de la Dirección General de Biodiversidad de 26 mayo de 2010, realizando determinadas consideraciones referidas a Montes, Red Ecológica Europea Natura 2000, Habitats y Especies Protegidas. Debe comprobarse.

5.- **TELECOMUNICACIONES.** Informe de naturaleza vinculante exigido conforme al artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

\* Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones, Subdirección General de Infraestructuras y Normativa Técnica, de fecha 10 de febrero de 2012, con determinadas observaciones al Plan.

6.- **INFRAESTRUCTURA DEFENSA.** Informe de naturaleza vinculante, exigible a tenor de la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Suelo 8/2007. Constan los siguientes informes:

\* Informe de la Dirección General de Infraestructura de la Secretaría de Estado de Defensa, de fecha 22 de febrero de 2010, significa que no existe propiedad de titularidad del Ministerio que pudiera verse afectada por el Plan.

7.- **PATRIMONIO.** 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. Obran los siguientes informes:

\* Informe de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de fecha 24 de febrero de 2010. Considera necesario elaborar un Catálogo que incluya los elementos de patrimonio cultural. Si bien consta dicha elaboración, la propia Dirección General de Cultura señala el 04.08.10 la necesidad de disponer de toda la documentación para emitir el informe sectorial.

8.- **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:

\* Informe de la Dirección General de Urbanismo emitido al efecto.

9.- **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



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

contrato de concesión de obras públicas. No consta, si bien – a tenor de la información facilitada por el Ayuntamiento- habiéndose solicitado informe con fechas 19 de julio y 18 de octubre de 2010, no consta contestación 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.

10.- **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.

\* El Ayuntamiento informa que ha sido solicitado, no habiéndose obtenido contestación alguna.

B) En relación con los **Informes facultativos**, sobre el abastecimiento y saneamiento, constan los Informes de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico e Informe técnico de la Dirección General de Urbanismo.

También obra en el expediente un informe complementario emitido por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística sobre el cumplimiento del condicionado de la Memoria Ambiental.

**CUARTA.-** El municipio de Cabezón de Liébana dispone, como figura de planeamiento vigente, de una Delimitación Gráfica del Suelo Urbano, aprobada el 31 de mayo de 2004. El Plan parte de que ese instrumento resulta muy restrictivo, que lleva a cabo una clasificación de suelo que amén de imposibilitar el desarrollo, constriñe los barrios de forma inconexa, ultracompacta.

Frente a ello, y en relación con la clasificación del suelo, la Memoria ofrece los siguientes criterios de delimitación:

A) Por lo que al **SUELO URBANO** respecta, el apartado VII.3.1 de la Memoria de Ordenación (T1/D2/53 y siguientes), se señala:

*“Como se deduce de los planos de ordenación, el suelo clasificado como urbano, que representa una superficie de 696.821 m2 (medida en plano), contiene la mayor parte del suelo que ya figuraba como tal en la Delimitación Gráfica de Suelo Urbano con algunas restricciones y ampliaciones también. Se opta por delimitar la proporción de este tipo de suelo a estas áreas por la presencia de edificaciones consolidadas y de grandes parcelas que están en situación de estancamiento constructivo y que contribuirían a afianzar la tradicional compacidad de los núcleos poblacionales (tanto por motivos de mantenimiento del modelo urbano de asentamientos de esta zona, como por cuestiones de sostenibilidad ecológica).*

*Se realiza una primera aproximación distinguiendo entre suelo Urbano No Consolidado, con un total de 60.762 m2, que se corresponde en su mayoría con aquellos espacios que están incluidos dentro de las mallas urbanas del municipio pero que, por distintas razones, no se han desarrollado urbanísticamente y aquellos*



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

*que están destinados a una transformación por parte del planeamiento; y Suelo Urbano Consolidado que se corresponde con el Suelo Urbano ocupado por la edificación y las parcelas de las mismas y que ocupa un total de 636.059 m<sup>2</sup>.*

*La propuesta realizada de Suelo Urbano parte, como ya se ha comentado, de la Delimitación Gráfica de Suelo Urbano vigente en el municipio. Dicha Delimitación Gráfica parte de una visión muy restrictiva de este tipo de suelo no considerando en muchos casos Suelos Urbanos que sí tienen dicha condición.*

*En este contexto, recordar que la figura de planeamiento vigente en el municipio se concibió como un documento de transición para solventar las dificultades urbanísticas que mantenía y sigue manteniendo el municipio.*

*Esta visión restrictiva de Suelo Urbano ha sido abandonada por parte de la redacción del Plan General de Ordenación Urbana, ofreciendo y definiendo nuevos suelos urbanos en aquellos ámbitos anexos a los espacios ya edificados y que mantienen los requisitos que marca la Ley del Suelo de Cantabria. De esta manera, se han definido algunas bolsas de Suelo Urbano No Consolidado y además parcelas anexas a la malla urbana existente que, manteniendo los requisitos legales, se pueden clasificar como Suelo Urbano Consolidado.*

*De esta manera, desde la redacción del Plan General de Ordenación Urbana y desde la Corporación municipal, se quiere poner en el "mercado" nuevos Suelos Urbanos Consolidados que favorezcan la gestión del suelo por parte de los particulares para la construcción de viviendas tanto de primera como de segunda residencia, todo ello sin romper la estructura y tipología tradicional de los núcleos urbanos.*

*En todo caso, tanto el Suelo Urbano Consolidado como el Suelo Urbano No Consolidado propuestos mantienen y conservan la estructura y morfología original de los núcleos existentes, no generando en ningún caso procesos de crecimiento exógenos a los mismos.*

*Por otro lado, desde la redacción del Plan General de Ordenación Urbana se han definido nuevos espacios urbanos que la Delimitación Gráfica vigente no contemplaba. Se han incluido a la malla urbana barrios y entidades de población como algunos barrios en Cambarco o Frama.*

*En conjunto, el Suelo Urbano propuesto, como se observa en la siguiente tabla asciende a 714.426 m<sup>2</sup>, 335 666 m<sup>2</sup> más que la delimitación actual. Este incremento responde a los hechos anteriormente descritos y además, a satisfacer las necesidades de un territorio que tiene el espacio urbano prácticamente agotado".*

En total, y teniendo en cuenta los cuadros que obran en la Memoria, se pueden señalar las siguientes superficies de suelo urbano:

|  |                |
|--|----------------|
| <b>TOTAL DE SUPERFICIE CONSOLIDADA:</b>    | <b>671.187</b> |
| <b>TOTAL DE SUPERFICIE NO CONSOLIDADA:</b> | <b>42.349</b>  |
| <b>TOTAL SUPERFICIE SUELO URBANO:</b>      | <b>143 243</b> |

Más específicamente, y referido al núcleo de Frama, se señala (T1/D2/15):





GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

*"(...) respecto al Suelo Urbano, se parte de la configuración previa del mismo, realizada en la Delimitación Gráfica de Suelo Urbano. En esta ocasión, dicha Delimitación no define al núcleo como una sola entidad, sino que lo divide en varios barrios o unidades, estableciendo una división artificial del núcleo original. La propuesta realizada pretende homogeneizar el núcleo, darle continuidad a lo largo de los elementos que le han configurado hasta el día de hoy, y otorgarle una sola unidad urbana. Tradicionalmente, el núcleo de Frama se ha caracterizado por un crecimiento urbano a ambos márgenes del río Bullón y, más recientemente, a lo largo de la carretera CA-184. Esta realidad no puede ser obviada y tiene que ser continuada en el espacio. Por lo tanto, lo pretendido en la propuesta de ordenación es unir todas las entidades urbanas existentes, darlas continuidad y otorgarlas una verdadera sensación de núcleo compacto.*

*A su vez, la propuesta está encaminada a incluir como Suelo Urbano parcelas que al amparo del derogado artículo 44.2 del Reglamento de Gestión urbanística de 1978 se construyeron en Suelo Rústico y que, por su cercanía al Suelo Urbano, se han incluido como tal.*

*Igualmente, se le otorga la clasificación de Suelo Urbano Consolidado a ciertos espacios que mantienen una marcada presión urbanística, en la margen derecha del río Bullón, al Norte y al Sur del núcleo y, que por sus condiciones tipológicas se ha decidido incluir dentro de la malla urbana, al disponer de los servicios requeridos para tal clasificación y con el propósito de que se incorporen a la malla urbana a través de una tipología de edificación laxa.*

*De igual manera, la delimitación del Suelo Urbano realizada en la propuesta para la presente Aprobación Inicial no se ha basado en los límites de las propias edificaciones, como realiza el planeamiento vigente, sino que se incluye como tal las parcelas que sostienen la edificación, fijándose en lindes de parcelas, caminos o elementos geográficos.*

*Todas estas circunstancias condicionan de forma sustancial el incremento de la superficie del Suelo Urbano comparando la propuesta con la Delimitación vigente. Esta circunstancia es extensible al conjunto de los núcleos de población que configuran el municipio de Cabezón de Liébana."*

De la lectura de la Memoria se advierte cierto voluntarismo en la clasificación de suelo urbano, puesto que si bien se pueden asumir el criterio de clasificar el suelo no limitándolo a la edificación, sino incluyendo la parcela, en el entendimiento de que la ordenanza aplicable no ha de permitir una edificación sustancialmente distinta de la existente, aun cuando de esa manera se doble la superficie de suelo urbano, lo cierto es que se incluyen también otras parcelas que actualmente están clasificadas como SREP y que por tanto no parece que desde el año 2004 hayan podido experimentar una transformación urbanística.

En este sentido, el informe técnico emitido en relación con el suelo urbano especifica que no se justifica el criterio de la consolidación por la edificación adoptado de cara a poder justificar como suelos urbanos consolidados ámbitos vacíos de edificación colindantes a los núcleos existentes o grupo mínimo de viviendas sobre los que se plantea una ordenación sustancialmente diferente a la actual. Tampoco se justifica cómo se han incorporado ámbitos de parcelas carentes



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

de acceso directo desde el camino actual a suelos urbanos consolidados, siéndoles de aplicación la ordenanza de edificación concentrada o en su defecto no indican la manera de cómo se pueden desarrollar a través de la gestión.

En definitiva, no se justifica el carácter de urbanos de distintos suelos que se incorporan a la malla urbana ex novo. Tampoco resulta justificada la consolidación de esos suelos novedosamente incorporados a la clasificación de SUC, teniendo en cuenta que hasta este momento han sido SREP.

En este sentido, el Plan recoge distintos tipos de ordenanza para usos residenciales. En lo que aquí interesa, se especifican 3 ordenanzas distintas: de edificación concentrada, abierta y extensiva, con parcelas que oscilan entre los 250 m<sup>2</sup> (art. 153.2 para EC), 350 m<sup>2</sup> para EA (art. 164) y 1.000 m<sup>2</sup> para EE, si bien con la posibilidad de crear complejos inmobiliarios de hasta 4 viviendas agrupando parcelas de 600 m<sup>2</sup> (art. 182). Pues bien, la aplicación de estas ordenanzas a los SUC de nueva creación determina la posibilidad de construir en algunas bolsas de suelo más viviendas de las realmente existentes a fecha de hoy en el núcleo del que forman parte, lo que determina un volumen edificatorio que se compadece mal con lo que habría de posibilitar un SUC.

Por tanto, han de suprimirse esos suelos de nueva creación.

B) En relación con el **SUELO URBANIZABLE**, se establecen las siguientes consideraciones en el T1/D2/55):

*“VII.3.2.- Suelo Urbanizable*

*Además del Suelo Urbano, se ha delimitado el Suelo Urbanizable, cuyo objetivo es dar una adecuada respuesta a las apuestas por un posible crecimiento de mayor entidad que el que se corresponde con las operaciones de remate y consolidación definidas por el Suelo Urbano.*

*Simultáneamente, deben crearse nuevas expectativas en un municipio que, como el de Cabezón de Liébana, debe asumir algunos de los desarrollos derivados de su localización en el área de influencia de la capital comarcal, Potes, y de su desarrollo derivado de las actividad turística. El uso predominante en el Suelo Urbanizable será el residencial, puesto que en la mayoría de las ocasiones se trataría de dar respuesta a la demanda de nuevas construcciones tanto de primera como de segunda residencia. Todas las áreas destinadas a uso residencial se concentran alrededor de los núcleos de población intentando cerrar la estructura de éstos.*

*Como es lógico, el número de actuaciones previstas está directamente relacionado con el dinamismo económico e inmobiliario de cada una de las entidades de población, ya que la ordenación que se propone propicia el funcionamiento eficaz del núcleo como espacio de actividad económica, de relación y de habitabilidad.*

*Para la definición de estas áreas de nuevo desarrollo se han tenido en cuenta tanto las demandas actuales como futuras, apostando por un posible crecimiento y la oportunidad obligada de crear expectativas, en un municipio como*



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

*el de Cabezón de Liébana que, por la ventaja en la mejora de la comunicaciones y por los valores de su entorno rural, puede captar una parte de la demanda de segunda y primera residencia generada por el turismo rural y activo de la comarca lebaniega.*

*Por otra parte, gracias a la definición de sectores de Suelo Urbanizable, el municipio, en el futuro, podrá contar con una serie de Espacios Libres y Equipamientos que actualmente no posee, además de establecer viviendas bajo algún régimen de protección oficial."*

Se clasifican 143.243 m2 como superficie total de SUZ, destinándose 115.659 m2 a viviendas, lo que, en función de la ordenanza aplicable, posibilita la construcción de 241 viviendas, y 27.584 m2 de uso productivo. A eso ha de añadirse la posibilidad que, según el T1/D2/54, se ofrece en el SUNC de construcción de 45 viviendas, aunque estas cifra varían en los distintos documentos del Plan.

Se añade en la página 58 del T1/D2, al referirse a la calificación de suelo:

*"La propuesta de Suelo Urbanizable del Plan General de Ordenación Urbana tiene dos objetivos esenciales:*

*- Dotar al municipio de suficiente suelo para hacer frente a las demandas residenciales de primera y segunda residencia.*

*- Establecer unas reservas de suelo para una red de Espacios Libres y Equipamientos que actualmente el municipio no dispone.*

*La definición de Suelo Urbanizable, en todos los casos calificado como delimitado, se concentra en el corredor del río Bullón y las principales carreteras, lo que posibilita una situación favorable en cuanto al comunicaciones y conexión con infraestructuras generales.*

*Todos los sectores definidos son de carácter residencial excepto el localizado en Puente Asnil, que tiene carácter productivo. No con la intención de crear un complejo industrial de grandes dimensiones, sino con la voluntad de que el Ayuntamiento disponga de una oferta de suelo productivo que sirva para satisfacer las demandas existentes. Se favorecerá además el posible traslado de algunas actividades localizadas en núcleos rurales. Este sector únicamente se desarrollará, como indica su correspondiente ficha de ordenación, cuando disponga de las infraestructuras de saneamiento obligatorias para su desarrollo, con la forzosa conexión a la red de saneamiento de Liébana, así como cuando obtenga las pertinentes autorizaciones."*

Con carácter previo ha de recordarse que la decisión del modelo se configura como una decisión que directamente se incardina en el ámbito de decisión municipal, y, a salvo la inobservancia de ciertos parámetros legales o la incidencia en algún interés supramunicipal, la Administración autonómica no puede controlar ni fiscalizar esa decisión en sede de aprobación definitiva.

Así lo han recordado los tribunales, reprochando a la Administración autonómica su injerencia en relación con la clasificación de suelo, cuando ello



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

responda a una decisión de oportunidad o conveniencia de la Administración de control (STS de 16 de febrero de 2008); o también con las previsiones de crecimiento de la ciudad, por mucho que se juzguen desproporcionadas (STSJ de Cantabria de 9 de mayo de 2000, STS de 19 de mayo de 2011); o, en definitiva, con el modelo de ciudad elegido por el Ayuntamiento. En este último supuesto se engarzan las decisiones de clasificación de nuevo suelo o de regeneración de la ciudad existente, o incluso de programación espacial, esto es, condicionando la necesidad de desarrollar nuevos suelos urbanizables a que se hayan desarrollado previamente los suelos urbanos no consolidados ya existentes.

Por tanto, el control autonómico ha de abstenerse de entrar en ese núcleo de decisión, a salvo el supuesto de que con esa decisión se incida y colisione con intereses supralocales concurrentes, o se desconozcan parámetros de legalidad susceptibles de fiscalización. En este sentido, la racionalidad en la planificación constituye uno de esos parámetros, y por tanto es susceptible de control autonómico si resulta acreditada la irracionalidad de la decisión planificadora municipal.

Para comprobar la adecuación a Derecho de la clasificación de suelo urbanizable que lleva a cabo el Ayuntamiento, ha de acudirse a lo establecido en el art. 103 de la Ley 2/2001, según el cual:

*"Tendrán la consideración de suelo urbanizable los terrenos que, motivadamente y conforme al planeamiento general, puedan ser objeto de transformación por ser los suelos precisos e idóneos para atender las necesidades de transformación urbanística."*

Este precepto, incorporado tras la reforma operada por la Ley 7/2007, de 27 de diciembre, tiene su origen en la Ley estatal 8/2007, de Suelo, cuya exposición de motivos ya razona: "(...) todo el suelo rural tiene un valor ambiental digno de ser ponderado y la liberalización del suelo no puede fundarse en una clasificación indiscriminada, sino, supuesta una clasificación responsable del suelo urbanizable necesario para atender las necesidades económicas y sociales, en la apertura a la libre competencia de la iniciativa privada para su urbanización y en el arbitrio de medidas efectivas contra las prácticas especulativas, obstructivas y retenedoras de suelo, de manera que el suelo con destino urbano se ponga en uso ágil y efectivamente. Y el suelo urbano -la ciudad ya hecha- tiene asimismo un valor ambiental, como creación cultural colectiva que es objeto de una permanente recreación, por lo que sus características deben ser expresión de su naturaleza y su ordenación debe favorecer su rehabilitación y fomentar su uso." Esta motivación encuentra su acomodo en la prescripción recogida en el actual art. 2.2.b) de la Ley de Suelo 2/2008, que impone la clasificación de suelo urbanizable que fuere necesario e idóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.

La cuestión estriba entonces en una adecuada motivación de las necesidades residenciales y productivas, que ampare esa clasificación de suelo que realiza el Plan. Sin embargo, de la lectura de la Memoria de Ordenación no se aprecian,



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

siquiera someramente, esas motivaciones, sino que, supuesta la necesidad de crecimiento urbanístico, se delimita suelo al margen de cualquier motivación.

En consecuencia, debe completarse la memoria para reflejar los motivos o razones que amparan la clasificación de suelo urbanizable.

**QUINTA.-** Por otro lado, en el informe complementario emitido por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística se pone de manifiesto el incumplimiento de ciertos extremos del condicionado de la Memoria Ambiental, como ocurre, entre otros aspectos, en relación con el SUZB FR-1-RE de Frama, donde la aplicación de las condiciones adicionales de la Ordenanza EE que posibilita urbanizaciones y complejos inmobiliarios formados por 4 viviendas podría dar lugar a tipologías no características de los núcleos del municipio. Eso mismo cabe predicar de la aplicación de la ordenanza nº4, VPO, que permite viviendas plurifamiliares y colectivas, que puede generar tipologías que no se corresponden con las tradicionales del entorno.

A estos efectos, recuérdese que según el art. 33.2 de la Ley 2/2001, *"el planeamiento municipal incluirá las previsiones necesarias para la conservación y realce del patrimonio cultural, con especial referencia a los espacios urbanos relevantes, hayan sido o no catalogados de acuerdo con otra legislación sectorial de protección. Los Planes Generales velarán asimismo por la conservación de la trama urbana en los núcleos tradicionales"*.

**SEXTA.-** Cabe reseñar una serie de errores en la Memoria de Información (T1/D1) del Plan General, que las más de las veces responden a una falta de actualización de la documentación:

1. en la página 41 se alude a las NUR en tramitación, siendo así que se encuentran aprobadas por Decreto 65/2010, de 30 de septiembre, por el que se aprueban las Normas Urbanísticas Regionales (B.O.C. extraordinario Nº26, de 8 de octubre de 2010).
2. en la página 46 se alude al Área de Conflicto con Potes, habiéndose producido ya el deslinde de ambos términos municipales mediante el Decreto 7/2006, de 26 de enero, como por otro lado recoge el propio T5/D10/9, anexo 3.1.

También se advierten errores en la Memoria de Ordenación (T1/D2):

1. En la página 2 se alude aún a la Ley 8/2007 y a la Ley del Suelo de 1992. sin embargo, en la página 1 del Tomo 3 sí que se alude a la Ley estatal 2/2008.
2. en la página 3 también se hace referencia al Decreto 57/2006, por el que se aprobaron las NUR, hoy derogado por el ya citado Decreto 65/2010.



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

3. en la página 4, al referirse a la legislación en materia de accesibilidad, ha de aludirse al obligado cumplimiento 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.
4. en la página 13 se alude aún al "documento de aprobación inicial".
5. En la página 73-74 del T1/D2 se prevé un crecimiento de 88 viviendas en SUNC y 175 viviendas en SUZB. Sin embargo, en la página 54 se recogen 45 y 241 viviendas, respectivamente; por último, las fichas arrojan una suerte de 86 viviendas para el SUNC y 142 para el SUZB. Debe corregirse esta contradicción.
6. en la página 75, al referirse a los sistemas generales de espacios libres, se invoca el art. 40.2 de la Ley 2/2001, siendo así que es el art. 39.1 el que se refiere a ellos.

El Tomo nº3, que recoge la Normativa, también contiene ciertos errores:

1. Por un lado, el art. 7.1.b) de las ordenanzas establece que no tendrán carácter de revisión ni modificación del Plan: "*Ajustes previstos en estas normas, referentes a límites municipales, de ámbitos de planeamiento, áreas de reparto, unidades de actuación, sistemas generales y locales, elementos dotacionales u otros aspectos*". Tal previsión excede con mucho del marco de una mera corrección de errores, o de aplicación de la normativa del Plan, y se enmarca dentro de una verdadera modificación del planeamiento.
2. En varios preceptos se alude, no al Ayuntamiento de Cabezón de Liébana, sino al de Cieza. Así por ejemplo, los artículos 14, 23 ó 78.
3. el art. 23, apartados 3 y 4 reproduce lo establecido en el art. 59 de la Ley 2/2001, al regular las distintas clases de planes especiales. Siendo la previsión conforme a la Ley, lo cierto es que al reproducirlo se alude al resto de los ayuntamientos, con carácter general, lo que peca de extraterritorialidad, y a la Administración autonómica, respecto de la que delimita las atribuciones para aprobar el planeamiento. Este contenido excede del propio de un planeamiento urbanístico.
4. El art. 50 establece: "*En cualquier caso, los proyectos de edificación habrán de ser redactados por técnico competente, pudiendo requerir el Ayuntamiento el visado de los mismos*". La previsión reglamentaria referida a la exigencia de habilitación técnica para la redacción de los proyectos constructivos es, en principio, conforme con lo establecido en los artículos 2 y 10 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Más dificultades tiene la previsión relativa al visado, puesto que, según el art. 2.a) del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, "*es obligatorio obtener el visado colegial únicamente sobre los trabajos profesionales siguientes: a) Proyecto de ejecución de edificación. A estos efectos se entenderá por edificación lo previsto en el artículo 2.1 de la Ley 38/1999, de 5 de*



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

*noviembre, de Ordenación de la Edificación. La obligación de visado alcanza a aquellas obras que requieran proyecto de acuerdo con el artículo 2.2 de dicha Ley". Por tanto, debe matizarse esa previsión de la normativa, en cuanto que no es facultativa para el Ayuntamiento.*

5. El art. 60.1 de la normativa establece: *"Están sujetas a previa licencia"* entre otros actos que se relacionan, *"los demás que señalen el planeamiento urbano u otras normas legales o reglamentarias"*. Si bien la previsión es correcta respecto de la remisión al resto de normas legales y reglamentarias, resulta inadecuada en su remisión al planeamiento, cuando es el propio Plan General el que se remite a sí mismo.
6. En relación con las licencias, señala el art. 61.2: *"Las autorizaciones en suelo rústico no son actos sujetos a licencia sino a autorización especial según lo establecido en los artículos 115 y ss de la Ley 2/2001 de Cantabria"*. Si bien ha de aclararse que lo que no se sujeta a licencia no puede ser la autorización, en cuanto que acto administrativo, sino la construcción, lo cierto es que con tal previsión parece que se excluye de la licencia urbanística la construcción en suelo rústico, de forma contraria a lo que establece el art. 116 de la Ley 2/2001, que establece que *"la autorización a que se refiere este apartado (para la construcción en suelo rústico) es independiente de la licencia urbanística, que se regulará por su normativa específica"*.
7. El art. 98.2, al referirse a las obligaciones del promotor en suelo, invoca el art. 100 de la Ley 2/2001, reproduciéndolo en su integridad salvo la obligación de edificar en el plazo fijado por la ley y el planeamiento. La reproducción en el planeamiento de normas legales resulta una técnica peligrosa amén de inadecuada cuando no se reproduce correctamente.
8. En el art. 99 se recoge, en relación con la programación, la siguiente previsión:  
*"Artículo 99.- Programación*
  1. *El sector de suelo urbano no consolidado no podrá edificarse en tanto y cuanto no se haya ocupado al menos el 50% del nuevo crecimiento residencial de Villayuso reflejado en la ficha incluida en las presentes ordenanzas.*
  2. *El apartado anterior no será de aplicación en caso de que el nuevo crecimiento residencial de Villayuso no pueda edificarse en plazo por causas sobrevenidas o por condicionantes derivados de la legislación sectorial.*
  3. *En caso de que, de forma previa al segundo cuatrienio, el nuevo crecimiento residencial de Villayuso se colmate, se podrá adelantar la edificación del SN"*.  
Tal previsión condiciona el desarrollo de Cabezón de Liébana en la medida en que Villayuso es una población del Ayuntamiento de Cieza.
9. El art. 103 de la normativa reproduce los artículos 108 y 109 de la Ley 2/2001. Como se ha expuesto, esa previsión se revela inadecuada cuando, como ocurre, esas definiciones están en trance de modificarse



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

por la Ley de reforma de la Ley 2/2001, que afecta al régimen jurídico del suelo rústico.

10. Se advierte un error en la enumeración del art. 111, apartado g).
11. En el art. 114 de las ordenanzas, al reproducir los usos autorizables según el art. 113 de la Ley 2/2001, para el suelo rústico de protección ordinaria, amén de quedar desfasados –con la inseguridad jurídica que ello entraña–, aluden a la letra h) del art. anterior, siendo así que esa letra no existe en la normativa del plan.
12. En el art. 116.i) también se remite, para las condiciones de la vivienda, al artículo siguiente. Sin embargo, tal artículo regula los usos prohibidos.
13. en la ficha del sector de urbanizable productivo de Puente Asnil se alude, al regular los usos del sector, a lo establecido en el Capítulo V del Título IX, que sin embargo se refiere a los montes de utilidad pública.

**SÉPTIMA.-** En cuanto al cumplimiento de los estándares legales, la Memoria de Ordenación prevé la obtención, a cargo de los sectores de suelo urbanizable, de los suelos necesarios para alcanzar y superar la ratio de 5 m<sup>2</sup>/habitante que para sistemas generales de espacios libres y equipamientos establece el art. 39 de la Ley 2/2001. Así resulta de las previsiones recogidas en el apartado XII.3 del documento de Memoria de Ordenación.

**OCTAVA.-** En relación con el cumplimiento del porcentaje de vivienda protegida que se exige según el art. 40.bis de la Ley 2/2001, ha de señalarse que no se cumple el porcentaje del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, puesto que del examen de las fichas de los 5 sectores de SUNC y 7 de SUZB, resultan los siguientes datos: en SUNC, la superficie construible para uso residencial es de 11.882,48 m<sup>2</sup>, y en SUZB de 17.786,85. , que arroja un total de 29.669,33 m<sup>2</sup> construibles de uso residencial. El 30% lo constituirían 8.900,799 m<sup>2</sup> construibles. Sin embargo, la superficie destinada en global a vivienda protegida asciende a 9.822 m<sup>2</sup>, por lo que se puede concluir que cumple el estándar.

**NOVENA.-** En relación con el Informe de Sostenibilidad Económica, recogido en el documento 2, páginas 79 y siguientes, no se recoge 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.

**DÉCIMA.-** Respecto a la accesibilidad, en el informe técnico emitido se recoge la necesidad de que en las ordenanzas se recojan específicas consideraciones de la Orden VIV/561/2010 y de la Ley 3/1996.

A la vista de lo anterior, y teniendo en cuenta la necesidad de incorporar los distintos extremos señalados anteriormente en relación con la motivación de los crecimientos, la adecuación a derecho de la clasificación de suelo urbano consolidado de nueva creación, la necesidad de corregir las previsiones reseñadas en relación con la Memoria Ambiental, la de Información, la de Ordenación y de la





GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

Normativa, el Informe de Sostenibilidad Económica y la normativa de accesibilidad, por unanimidad de los presentes se acuerda

Devolver el Plan General al Ayuntamiento de Cabezón de Liébana a fin de corregir los defectos reseñados, que se consideran sustanciales, debiendo someter el documento a un nuevo periodo de información pública con carácter previo a su remisión a esta Comisión Regional para su aprobación definitiva.

En el debate del presente punto del orden del día, por el Sr. Lorenzo, representante del Colegio de Arquitectos, se señaló la conveniencia de que se recomendara al Ayuntamiento el introducir en el documento un estudio de los efectos de la nueva regulación del suelo rústico en los distintos núcleos para su posible desarrollo mediante la vivienda unifamiliar aislada, señalando el Sr. Sierra, representante del Colegio de Abogados, que dado que la CROTU debe ceñirse a cuestiones de legalidad, ni siquiera deberían efectuarse recomendaciones por intromisión en la competencia municipal.

Por parte del consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo, se señala que el control de legalidad que se efectúa por la CROTU, impide en este momento procedimental dar una aplicación retroactiva de la modificación legal en el suelo rústico, independientemente de que en futuros planes se contemple esa exigencia en el informe de sostenibilidad ambiental.

Se plantea la dicotomía de si es procedente recomendar algo al Ayuntamiento, o se ciñe el acuerdo de la CROTU al mero control de legalidad sin efectuar ninguna recomendación, sin que ningún miembro de la CROTU, salvo el Sr. Lorenzo, opine que ello es procedente.

#### **PUNTO Nº 4 .- INFORME PREVIO A APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE CARMONA, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CABUERNIGA**

El Ayuntamiento de Cabuerniga remite en solicitud de aprobación definitiva expediente relativo al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Carmona.

Mediante Decreto 50/1985, de 7 de junio, se declaró Conjunto Histórico-Artístico el lugar de Carmona, juntamente con el Barrio San Pedro, procediéndose por el Consejo de Gobierno de Cantabria mediante acuerdo de 23 de julio de 2009 a delimitar el entorno de protección del BIC declarado Conjunto Histórico de Carmona juntamente con el barrio San Pedro.

De esta forma, se procedió a la redacción del presente Plan Especial, que fue objeto de aprobación inicial por acuerdo plenario de 18 de abril de 2011, publicándose los correspondientes anuncios en el Boletín Oficial de Cantabria y



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

diario regional, sufriendo 15 alegaciones, para ser provisionalmente aprobado en 14 de octubre de 2011.

El expediente cuenta con los preceptivos informes sectoriales, debiendo tenerse en cuenta que al encontrarse parte del ámbito afectado por el monte de utilidad pública Carmona nº 7, si bien debe respetarse la clasificación que se establecen en las Normas Subsidiarias, cualquier actuación en dicho ámbito deberá ser acorde con lo previsto en la legislación forestal.

El Plan Especial presentado incluye:

- Memoria
- Informe de Alegaciones
- Informe de modificaciones respecto de la Aprobación Inicial
- Estudio Económico-Financiero
- Plan de Etapas
- Ordenanzas
- Catálogo
- Planos de Información
- Planos de Ordenación

Por otro lado, consta Resolución de 20 de mayo de 2010 de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística en el que se estima que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

En cuanto a la adecuación del Plan Especial a las determinaciones de las Normas Subsidiarias, debe señalarse que en éstas la densidad máxima es de 20 viv/ha, de ahí que en la parcela en la que se plantea una unidad de actuación, de 5.486 m<sup>2</sup>, solamente se podrían edificar 10 viviendas.

Referido igualmente a esta previsión, debe señalarse que el Plan Especial de Protección no tiene carácter de instrumento urbanístico, de ahí que no pueda prever la delimitación de unidades de actuación, (aspecto éste que ya señalaba el informe emitido en el trámite de consultas ambientales por la Dirección General de Urbanismo), por lo que procede derivar, en su caso, las condiciones impuestas en el artículo 14 de las Ordenanzas, a una ficha del catálogo, sin necesidad de delimitar la unidad de actuación.

Por lo que respecta al contenido del Plan Especial, el informe técnico formula las siguientes observaciones:

- Se ha detectado una leve diferencia entre el límite de Suelo Urbano reflejado en el plano de Ordenación 02 y el límite de Suelo Urbano de las NNSS en la Zona Noroeste de Carmona, lo que deberá ser corregido o, en su caso, justificado.
- Existen espacios en blanco entre el límite del suelo urbano reflejado en los planos de Ordenación y las áreas tramadas como urbanas (públicas y privadas), situación que deberá corregirse o, en su caso, justificarse.



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

- El límite del Entorno de Protección señalado en el plano de Ordenación 01 no coincide con el límite del Entorno de Protección representado en el BOC 156 de 14/08/09, lo que deberá ser corregido o, en su caso, justificado.
- Se deberá reflejar, en el plano de clasificación del suelo, además del suelo urbano, los diferentes tipos de suelo rústico.
- En el plano de Ordenación 03 la trama que parece corresponder con las zonas arqueológicas se representa en azul, mientras que en la leyenda se señala en granate, lo que deberá ser corregido o, en su caso, justificado.
- En el Título VI. Condiciones de los Usos, de las Ordenanzas del PE, se describen de manera general los usos característicos, compatibles y prohibidos, estableciéndose un artículo específico para el entorno de protección, ya que, al ser suelo Rústico de Especial Protección "será de aplicación lo establecido en materia de usos en este tipo de suelo por la Ley de Cantabria de Ordenación Territorial y Régimen del suelo". No obstante se debe tener en cuenta que el límite del Conjunto Histórico no coincide con el límite del Suelo Urbano, por lo que existen ciertas áreas del Conjunto Histórico que también corresponden a Suelo Rústico, debiendo tenerse la misma precaución, con el objeto de no contradecir los usos permitidos en Suelo Rústico por la LOTRUSCA.
- El punto 5 de la memoria se proponen una serie de modificaciones del planeamiento vigente, entre las cuales se encuentra la adaptación y ampliación del límite de suelo urbano. Deberá recalcarse que dichas propuestas tienen un carácter meramente propositivo, sin derivarse vinculación alguna para un futuro PGOU.
- En el estudio Económico-Financiero (Art. 63 Ley 11/1998 y Art. 60 LOTRUSCA) se señalan las actuaciones previstas y su presupuesto estimado, no obstante solamente se nombran las fuentes de financiación con carácter general, no concretándose una previsión de inversiones, tal y como señalan los artículos mencionados de las Leyes 11/1998 y 2/2001. El límite de Suelo Urbano reflejado en el plano de Ordenación 02 no coincide exactamente con el límite de Suelo Urbano de las NNSS (Ej. Zona Norte de Carmona), lo que deberá ser corregido o, en su caso, justificado.

A la vista de todo ello, por unanimidad de los presentes se acuerda devolver el expediente al Ayuntamiento de Cabuerniga al objeto de subsanar las anteriores deficiencias, y que sea nuevamente elevado a la CROTU para su aprobación definitiva.

**PUNTO N° 5.- APROBACIÓN DEFINITIVA DEL MODIFICADO 15.1.2 Y PLAN PARCIAL DE "LA BÁRCENA" EN SUANCES.**

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su sesión de 20 de diciembre de 2011 acordó devolver el presente expediente al Ayuntamiento de Suances, al objeto de subsanar una serie de deficiencias que eran las siguientes:



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

1. *Excluir del ámbito de la modificación puntual el suelo urbano consolidado como es el Palacio del Amo. Coherentemente, habrá de reformularse la memoria de la modificación puntual y el estudio económico-financiero del PGOU.*
2. *Justificar la inclusión o exclusión de parcelas del suelo urbano en base a lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley del Suelo de Cantabria.*
3. *Modificar el estudio económico-financiero del PGOU incorporando la previsión de la obtención de los sistemas generales incluidos o adscritos a los sectores de suelo urbanizable que, como consecuencia de la Ley 2/2004 no pueden desarrollarse.*
4. *Excluir del ámbito de la modificación puntual los terrenos clasificados como espacios libres de mayor pendiente donde se concentra el arbolado, procediendo en consecuencia a una rectificación de la superficie del ámbito, edificabilidad, densidad, etc.*
5. *Dar cumplimiento a la Ley autonómica 3/1996 y normativa estatal (Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero), respecto de la accesibilidad de los itinerarios peatonales que permitan el uso y disfrute de los espacios libres propuestos, modificándolos de forma que no se exceda del 6% de pendiente.*
6. *Reflejar en las correspondientes parcelas áreas de movimiento donde se concrete posteriormente la edificación, o dar cumplimiento a lo señalado en el artículo VIII.2.3 de la normativa del Plan General.*
7. *Debe justificarse la suficiencia de plazas de aparcamiento públicas proyectadas en la red viaria teniendo en cuenta los vados de las zonas de contenedores, pasos de peatones y cualquier otro elemento que suponga merma de las mismas. Asimismo deben preverse y justificarse la reserva de plazas de aparcamiento establecida en la legislación vigente en materia de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas anteriormente citada.*
8. *Justificar en el estudio económico-financiero la ejecución de las infraestructuras de conexión con las redes y suministro de energía eléctrica en el ámbito de la modificación puntual.*

Por lo que respecta a la primera y a la tercera de las deficiencias, los apartados 1 y 2 del informe técnico obrante en el expediente, señalan que la superficie de 7.115 m<sup>2</sup> del sistema general referente al Palacio del Amo se han excluido, modificando el estudio económico financiero al variar el sistema de obtención del mismo.

En cuanto a la necesidad de incorporar en dicho estudio económico financiero la previsión de la obtención de los sistemas generales incluidos o adscritos a los sectores de suelo urbanizable que como consecuencia de la Ley 2/2004, no pueden desarrollarse, señala el informe técnico que igualmente se ha modificado en dicho sentido.

Añade el informe técnico que el estudio económico no recoge el impacto sobre la hacienda pública del mantenimiento de los nuevos equipamientos. Se refiere al informe de sostenibilidad económica contemplado en el artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 28 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

En este sentido, y tal y como señala el informe jurídico, debe señalarse que la Ley 7/2007, de 27 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/2001, de 25 de junio, para su adecuación a la Ley 8/2007, señalaba en su disposición transitoria primera:

“Los planeamientos urbanísticos en tramitación, así como sus modificaciones, que no hubiesen sido aprobados provisionalmente a la entrada en vigor de la presente Ley deberán adaptarse a los contenidos y determinaciones de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo en Cantabria, en su redacción modificada por la presente Ley”.

La entrada en vigor de la Ley 7/2007, de 27 de diciembre, se produjo, según su Disposición Final 2ª, el día 1 de enero de 2008.

Pues bien, en el presente caso, la modificación puntual se aprobó provisionalmente en el Pleno de 28 de junio de 2006, por lo que en principio no cabe exigir la aplicación de las determinaciones introducidas por la Ley 7/2007.

Sin embargo, con posterioridad a esa aprobación provisional, el expediente ha experimentado ciertos avatares que no es lícito desconocer: así, tras la remisión a la Administración autonómica, en el año 2006, se acordó por la CROTU la devolución del documento a fin de subsanar ciertos extremos, por lo que se han verificado sucesivos acuerdos plenarios ya bajo el imperio de la Ley 7/2007. En este sentido, cabe citar el acuerdo del pleno de 10 de marzo de 2009, por el que se aprobaba un nuevo texto refundido que se publicó en el BOC del día 8 de abril de 2009; el ulterior acuerdo plenario de 3 de marzo de 2011, por el que se aprobaba el documento con la incorporación de las determinaciones de la Memoria Ambiental y la ulterior remisión a la Administración autonómica; el acuerdo de la CROTU de 20 de diciembre de 2011, por el que se acordaba de nuevo la devolución para subsanar ciertas deficiencias, y el nuevo acuerdo plenario de 8 de marzo de 2012, que se sometió a información pública; finalmente, el documento se aprobó por el Pleno en sesión de 31 de mayo de 2012.

Al presente caso resulta de aplicación el razonar de la STSJ de Cantabria de 7 de mayo de 2004, dictada en el recurso 678/2003, en el siguiente sentido:

*“La primera de las alegaciones de la parte recurrente es de índole exclusivamente formal, centrada en la falta de sometimiento a un nuevo trámite de información pública de las modificaciones introducidas en el documento de Revisión de las NNSS del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana a instancias de la Comisión Regional de Urbanismo, que requirió al efecto al mismo para la subsanación de las deficiencias advertidas en el texto aprobado provisionalmente, las cuales debieran dar lugar, a juicio de la parte actora, a un nuevo acuerdo de aprobación provisional y subsiguiente trámite de información pública antes de ser sometidas de nuevo a la aprobación definitiva por la Comisión Regional de Urbanismo.*”



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

*La cuestión reviste además una trascendencia añadida, ya que dado que dichas modificaciones introducidas y aprobadas por el Ayuntamiento con fecha 27 de junio de 2002, una vez subsanadas las deficiencias advertidas por la Comisión Regional de Urbanismo, se han producido después de la entrada en vigor de la Ley 2/2001, lo que tuvo lugar el día 5 de septiembre de 2001, debieran sujetarse a los contenidos y determinaciones de la misma, tal y como establece la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 2/2001, mientras que si la aprobación provisional se hubiera ya producido antes de su entrada en vigor no sería necesaria dicha adaptación.*

*En el trámite final de aprobación definitiva parcial la Comisión Regional de Urbanismo requiere al Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana para que subsane deficiencias advertidas en el texto de la Revisión de las NNSS. sometido a su aprobación y obliga a realizar de nuevo el trámite de información pública para aquéllas correcciones o modificaciones introducidas en el trámite de aprobación definitiva, tanto las que merecen ser consideradas como sustanciales como las que no tienen este carácter, aprobando el texto en todo aquello que no ha resultado modificado, pues no otra cosa cabe extraer de la lectura literal del Acuerdo de la Comisión Regional de Urbanismo de fecha 2 de julio de 2002 obrante en el expediente administrativo.*

*Ello no quiere decir que una vez producida ésta deba de nuevo remitirse el texto a una nueva aprobación provisional por el Pleno del Ayuntamiento, sino que, tal y como señala el Reglamento de Planeamiento en su art. 132.3: "si las deficiencias señaladas por la Comisión Regional de Urbanismo obligaren a introducir modificaciones sustanciales en el Plan, éste se someterá de nuevo a información pública, y, en su caso, a audiencia de las Corporaciones Locales a cuyo territorio afecte, elevándose finalmente, previo acuerdo de la entidad, a la aprobación definitiva".*

Dicho acuerdo, producido tras el nuevo trámite de información pública y que se eleva al órgano autonómico, no tiene naturaleza de nueva aprobación provisional, que ya se produjo en su día, con fecha 12 de julio de 2001, sino que se trata pura y simplemente del acuerdo de aprobación o rechazo de las alegaciones formuladas en dicho trámite y que debe de nuevo someterse a aprobación definitiva de la Comisión Regional de Urbanismo.

Tampoco merece la consideración de nueva aprobación provisional la Resolución municipal de fecha 27 de junio de 2002, en la que una vez subsanadas las deficiencias apuntadas por la Comisión Regional de Urbanismo al devolver el expediente al Ayuntamiento el día 4 de junio de 2002, ya que según dispone el art. 114.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 «si el órgano a quien corresponde la aprobación definitiva no la otorgare señalará las deficiencias y subsiguientes modificaciones que procediere introducir para que, subsanadas por la entidad u organismo que hubiere efectuado la aprobación provisional, se eleve de



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

nuevo a aprobación definitiva, salvo que hubiere sido relevado de hacerlo por la escasa importancia de las rectificaciones".

En ningún momento la normativa indicada señala que la subsanación de las deficiencias requiera un nuevo acto de aprobación provisional con respecto al cual deba ser reiterado el trámite de información pública, sino que tan sólo se requiere sea verificadas dichas correcciones, con la consiguiente elevación de nuevo a aprobación definitiva a la Comisión Regional de Urbanismo, tal y como se ha realizado en el supuesto de autos, en el que la aprobación definitiva parcial se produce una vez subsanadas las deficiencias advertidas por dicho órgano con fecha 4 de junio de 2002, constatándose, por tanto el respeto de la normativa procedimental aplicable en trámite de Revisión de las NNSS".

Por tanto, los nuevos acuerdos plenarios no tienen por qué considerarse nueva aprobación provisional, y por tanto no cabe exigir la aplicación de la Ley 7/2007.

Por consiguiente, se encuentran cumplidas las deficiencias 1 y 3 del acuerdo de la CROTU, sin necesidad de incorporar dicho informe de sostenibilidad económica.

Por lo que respecta a la segunda de las deficiencias, relativa a la necesidad de justificar la inclusión o exclusión de dos parcelas de 1.440 m<sup>2</sup> y 2.580 m<sup>2</sup> del suelo urbano, el apartado 8 del informe técnico emitido señala que la justificación aportada se fundamenta en "que dichos fragmentos forman parte de parcelas catastrales integradas de hecho en el tejido urbano, con su misma morfología y características, y dotadas de todos los servicios requeridos para tener la condición de suelo urbano, según los requisitos establecidos en el artículo 95 de la LOTRUSCA".

Obra en el expediente informe técnico, fechado el día 3 de julio de 2012, en el que se concluye con el carácter de suelo urbano consolidado de las parcelas de 1.886 m<sup>2</sup> y 5.621 m<sup>2</sup>, y como suelo urbano no consolidado la parcela de 7.971 m<sup>2</sup>. En consecuencia, se encuentra justificada la exclusión de las citadas parcelas.

En cuanto a la exclusión del ámbito de la modificación puntual de los terrenos clasificados como espacios libres con mayor pendiente, señala el informe técnico que no se han excluido todos los terrenos que cuentan con una pendiente superior al 30%, restando aún una zona arbolada con pendientes superiores.

Ciertamente que el acuerdo de la CROTU no señalaba expresamente la superficie que debía suprimirse de la modificación puntual, entendiéndose el Ayuntamiento que con la reducción propuesta se daba cumplimiento al acuerdo.

Se plantea la cuestión, apuntada en el informe técnico, de si esas superficies arboladas de mayor pendiente han de cumplir lo establecido en el artículo VI.3.23 del Plan General, lo que ha sido objeto de análisis en el informe jurídico.



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

Según el apartado 2.a) del citado precepto: "2. El proyecto del jardín cumplirá las siguientes condiciones: a) Pendiente máxima del treinta por ciento (30%), y en los paseos del diez por ciento (10%)."

Dejando aparte el límite del 10% para los paseos, habida cuenta que con posterioridad la legislación de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas ha establecido parámetros más exigentes (6%), y centrándonos en el parámetro del 30% de pendiente máxima del jardín, ha de examinarse si al incluir el espacio libre propuesto una superficie con pendientes superiores al 30%, se está incumpliendo el Plan General, estableciendo, a estos efectos, una reserva de dispensación.

Para el adecuado examen de la cuestión, ha de partirse de que el Plan General de Suances contempla en su artículo IX.5.1 el uso de Parques y Jardines Públicos, aclarando que comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado, jardinería y al desarrollo de juegos infantiles, distinguiendo las siguientes clases:

- a) Parques Urbanos: que corresponden a los espacios forestales y acondicionados para su disfrute por la población de superficie mayor a una (1) hectárea.
- b) Áreas ajardinadas: corresponde a las áreas con superficie mayor a 1.000 m<sup>2</sup>, en las que pueda inscribirse una circunferencia de treinta (30) metros de diámetro y acondicionamiento vegetal destinadas al disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.
- c) Áreas de juego y recreo: corresponde a las áreas con superficie no inferior a 200 m<sup>2</sup> en las que se pueda inscribir una circunferencia de 12 (doce) metros de diámetro y que cuente con los elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

El citado artículo VI.3.23, se encuentra ubicado, sistemáticamente, en la Sección 4ª del Capítulo VI, bajo el título "CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN", título éste que comprende los artículos VI.3.13 al VI.3.25, haciendo todos ellos referencia al contenido de los proyectos de urbanización, esto es: Pavimentación, Señales Verticales, Mobiliario Urbano, Abastecimiento de agua potable, Red de riego e hidratos contra incendios, Red de saneamiento, Condiciones de los vertidos, Red de distribución eléctrica, Alumbrado, Áreas ajardinadas y parques, Red Telefónica y Red de distribución de gas.

De esta interpretación sistemática resulta que los citados artículos no se refieren con carácter general a los espacios libres que debe contemplar el planeamiento, sino a los parámetros concretos a los que deben ajustarse los correspondientes proyectos de urbanización, y específicamente en el art. VI.3.23 se regulan las "Áreas ajardinadas y parques", señalándose en su número 1 que "el proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido...", mientras que el número 2 señala que "el proyecto de jardín cumplirá las siguientes condiciones: a)





GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

Pendiente máxima del treinta por ciento (30%), y en los paseos del diez por ciento (10%)...". Es decir, no se está refiriendo a los espacios libres como tales previstos en el Plan General o en los correspondientes planes parciales, concepto aquél mucho más amplio, sino a algo más concreto: se refiere al supuesto de que en unos determinados espacios libres donde se pretenda implantar un área ajardinada, es preciso que el proyecto de jardín que se redacte o que forme parte del correspondiente proyecto de urbanización cumpla con las condiciones a que se refiere dicho apartado. Por otro lado, el art. II.4.1.2.h) del PGOU prevé que los proyectos de urbanización pueden comprender distintos tipos de obras: "Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres". De ello resulta la improcedencia de asimilar jardines con espacios libres, en cuanto que el propio Plan General los distingue, e incluye dentro de los espacios libres una suerte de parques urbanos, comprensivos de espacios forestales acondicionados para su disfrute por la población. También hay que tener en cuenta que el Plan, al regular la recepción de las obras de urbanización, alude, de modo genérico, a los "los terrenos destinados a viales, zonas verdes, equipamientos públicos (...)". Esto es, tampoco identifica las zonas verdes con jardines.

Además debe tenerse en cuenta que las pendientes que pueden tener los terrenos objeto de cesión, tanto en este caso o como en el supuesto del Plan de Ordenación del Litoral, se consideran cuando se trate de terrenos ya urbanizados y adaptados a su finalidad. Es decir, un terreno puede tener originariamente una pendiente superior al 30 por ciento, pero el proyecto de urbanización puede conseguir unas inferiores que se adapten a las prescripciones legales, sin que por el simple hecho de que el Plan contemple terrenos con pendientes superiores, determine automáticamente que no puedan computarse como espacios libres.

En consecuencia, la propuesta municipal no incumple el citado artículo del Plan General de Ordenación Urbana de Suances.

Por lo que respecta al cumplimiento del apartado 5º, referido al cumplimiento en materia de accesibilidad, el informe técnico emitido señala que la nueva ordenación de los espacios libres contempla diversos itinerarios peatonales con una pendiente máxima del 6%, debiendo tener un ancho mínimo libre de obstáculos de 1,80 metros, pero sin que pueda exigirse la necesidad de aportar ahora sección transversal que justifique dicha circunstancia, pudiendo diferirse al correspondiente proyecto de urbanización.

En consecuencia, se da cumplimiento a la observación quinta del acuerdo.

Por lo que respecta al apartado sexto, señala el informe técnico que en las edificaciones residenciales se ha acertado la longitud máxima de fachada, dando cumplimiento al artículo VII.2.3 del Plan General, si bien en la parcela de uso productivo hotelero debe reflejarse el área de movimiento o dar cumplimiento al citado artículo, así como a la necesidad de que el futuro edificio se ajuste a las determinaciones de los artículos VIII.2.10 y VII.28 del Plan General.



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

Por tanto, la observación recogida en el apartado 6º ha sido atendida parcialmente, por lo que ha de procederse a su subsanación por el Ayuntamiento, a fin de evitar una reserva de dispensación.

En cuanto a las plazas de aparcamiento, señala el informe técnico que deben incrementarse con las referidas a la zona de equipamiento.

En este sentido, debe señalarse que si bien el artículo 40.3 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, establece la obligatoriedad de reservar al menos una plaza de aparcamiento público por cada cien metros de superficie construida, la modificación puntual no concreta el destino de la parcela que se cede para equipamiento, y por tanto no se sabe a priori la superficie construida que resultará.

En cualquier caso, si se toma como referencia el tope de edificabilidad correspondiente a la posible construcción a implantar en dicha parcela, dada la superficie de cesión (4.552 metros cuadrados), parece factible que en ese ámbito pueda reservarse superficie suficiente para dar cumplimiento al citado estándar.

Por último, el apartado octavo, referente a la justificación en el estudio económico-financiero de la ejecución de las infraestructuras de conexión con las redes generales, el informe técnico señala que se ha incluido el coste total de las obras.

De todo lo anterior resulta el cumplimiento de las observaciones recogidas en el acuerdo de la CROTU de 20 de diciembre de 2011, a salvo la observación recogida en el apartado 6º, relativo al señalamiento del área de movimiento de la parcela destinada al uso productivo hotelero, o a que se dé cumplimiento al artículo VII.2.3 del Plan General, al contemplarse una edificación de superficie de fachada superior a 54 metros.

A la vista de lo anterior, resulta de aplicación lo establecido en el art. 132.3.b) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aplicable supletoriamente ex DF2ª de la Ley 2/2001, según el cual, la Administración podrá adoptar alguna de las siguientes decisiones:

- "a. Aprobar pura y simplemente el Plan sometido a su consideración.
- b. Suspender la aprobación del Plan por deficiencias que debe subsanar la entidad u organismo que hubiere otorgado la aprobación provisional, devolviendo ésta al expediente.

Si las deficiencias señaladas obligaren a introducir modificaciones substanciales en el Plan, éste se someterá de nuevo a información pública y, en su caso, a audiencia de las Corporaciones Locales a cuyo territorio afecte, elevándose finalmente, y previo acuerdo de la entidad, a la aprobación definitiva.

Si las deficiencias no exigieren modificaciones substanciales el órgano competente para la aprobación definitiva señalará en su acuerdo si, una vez subsanadas por la entidad que hubiere otorgado la aprobación provisional,



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

debe elevarse de nuevo a la aprobación definitiva o si el Plan entre en vigor directamente sin necesidad de este último trámite, una vez realizada la subsanación por la entidad u organismo citado, de la que se dará cuenta a la Administración competente.

c. Denegar la aprobación definitiva del Plan”.

A la vista de las circunstancias concurrentes, y la escasa entidad de la subsanación, parece pertinente la aplicación de la posibilidad que ofrece el art. 132.3.b) RPU de aprobar definitivamente la modificación puntual del Plan General y el Plan Parcial de “La Bárcena” si bien devolviéndoselo al Ayuntamiento a fin de que subsane la observación reseñada respecto de la parcela de uso productivo hotelero y, una vez dada cuenta a la Administración autonómica, se proceda a la publicación de la modificación puntual y del Plan Parcial.

#### **PUNTO Nº 6.- INFORME PREVIO A APROBACIÓN DEFINITIVA DE MODIFICADO NÚMERO 45 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORRELAVEGA**

El Ayuntamiento de Torrelavega remite en solicitud de informe previo a aprobación definitiva, expediente relativo al modificado número 45 de su Plan General de Ordenación Urbana.

Ha tenido la tramitación reglamentaria, constando en el expediente Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, de fecha 25 de noviembre de 2011, resolviendo que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

Tal y como señala el informe técnico, el objeto de la modificación Puntual es posibilitar la realización de obras para dotar a las edificaciones dotacionales que no se encuentren en situación de fuera de ordenación de las adecuadas medidas de seguridad, con especial previsión al caso de incendio. Concretamente la modificación se refiere, únicamente, a “...edificios existentes destinados a equipamientos de titularidad pública y situados sobre suelos dotacionales según el planeamiento...”

Según el informe emitido por la Dirección General de Urbanismo en fecha 21 de octubre de 2011, en el marco del trámite ambiental, la modificación puntual encaja en lo establecido en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del suelo, al referirse a equipamientos de titularidad pública, si bien precisa el informe técnico que se entiende que la superficie que se aumenta en aplicación del artículo 2.2.5.a no computará a efectos de edificabilidad, ya que de lo contrario se estarían modificando los parámetros urbanísticos, recomendando realizar una aclaración al respecto en el acuerdo de aprobación definitiva.



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

En definitiva, tratándose de aspectos de exclusiva competencia municipal, sin afectar a cuestiones de legalidad o de incidencia supramunicipal, por unanimidad de los presentes se acuerda emitir informe favorable respecto de la presente modificación puntual.

### **PUNTO Nº 7.- INFORME PREVIO A APROBACIÓN DEFINITIVA DEL MODIFICADO NÚMERO 46 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORRELAVEGA**

El Ayuntamiento de Torrelavega remite en solicitud de informe previo a aprobación definitiva expediente relativo a la modificación puntual número 46 de su Plan General de Ordenación Urbana.

La presente modificación puntual deriva de sendas Sentencias del Juzgado de los Contencioso Administrativo nº3 de Santander de 17 de diciembre de 2009 y del TSJC de 14 de junio de 2011 que declaran la naturaleza de suelo urbano para la parcela objeto de las mismas. De este modo, se procede a la rectificación del límite del suelo clasificado como urbano en el núcleo de Tanos para incluir en su ámbito una parcela (de unos 891 m<sup>2</sup>) descrita en el Proyecto que sirvió de base a la petición de licencia denegada que, de acuerdo con la redacción inicial del PGOU, se encontraba clasificada como suelo urbanizable no programado.

Señala el informe técnico emitido que el Ayuntamiento ha optado por la alternativa de aplicarle los parámetros urbanísticos de la calificación de Zona homogénea de Vivienda Unifamiliar (Código UR-2) por considerarse la más acorde para su integración como suelo urbano edificable, ya que las parcelas colindante al norte y oeste dispone de esa clasificación y calificación.

Iniciado el correspondiente trámite ambiental, se formuló por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística Resolución por la que se concluye no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, publicándose en el Boletín Oficial de Cantabria de 8 de febrero de 2012.

De este modo, se produjo la aprobación inicial por acuerdo plenario de 17 de febrero de 2012, siendo sometida al correspondiente trámite de información pública sin sufrir alegaciones, para ser posteriormente provisionalmente aprobada.

Si bien la Disposición Transitoria Primera apartado 4 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo no contempla de forma expresa entre las modificaciones puntuales admisibles en municipios con planeamiento general aún no adaptado a la misma, las que consisten en clasificar como suelo urbano terrenos que de forma indubitada reúnen los requisitos legales a que se refiere su artículo 95, lo cierto es que por parte de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en base a la denominada "fuerza normativa de lo fáctico", se han admitido este tipo de modificaciones que no hacen sino reconocer una situación de hecho.



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

En el presente caso, se da además la circunstancia de que existe una Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, que confirma la del Juzgado de instancia que reconoce dicho carácter urbano de la parcela, por lo que por unanimidad de los presentes se acuerda la emisión de informe favorable.

### **PUNTO Nº 8.- INFORME PREVIO A APROBACIÓN DEFINITIVA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE SANTOÑA EN EL ÁMBITO DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MARISMAS.**

El Ayuntamiento de Santoña remite en solicitud de informe previo a aprobación definitiva expediente relativo a la modificación puntual de su Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del Polígono Industrial Marismas.

Consta Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, de fecha 24 de abril de 2012, en la que se señala que la misma no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, habiendo tenido la tramitación reglamentaria.

A tenor del informe técnico emitido en el trámite de consultas ambientales (el documento no ha sufrido ninguna modificación tras la exposición pública), tiene por objeto ampliar el régimen de compatibilidades del uso terciario en la categoría de equipamiento comunitario, posibilitando la instalación de guarderías, gimnasios, centros de ocio infantil o similares, y establecer la posibilidad de ejecución de entreplanta, dentro del volumen máximo establecido, cuya ocupación respecto a la planta baja sea un máximo de 59,40%.

En el citado informe se señalaba la necesidad de incorporar el informe de la Demarcación de Costas, así como la conveniencia de presentar un texto refundido con los planos y textos que son objeto de modificación, al tiempo que hacía referencia a la necesidad de tramitar una modificación puntual del Plan Parcial Las Marismas.

En cuanto a esta última cuestión, el citado Plan Parcial ha sido ejecutado en su totalidad, de ahí que conforme a lo dispuesto en el artículo 95.1.c) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo se trata de suelo urbano en ejecución del citado Plan, en donde serían de aplicación directamente las determinaciones del Plan General, de ahí que proceda únicamente la modificación puntual de éste, pues el Plan Parcial agotó su contenido al ser totalmente ejecutado.

Se trata de aspectos de exclusiva competencia municipal, teniendo encaje la modificación puntual en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 2/2001, de 25 de junio, por lo que por unanimidad de los presentes se acuerda emitir informe favorable a la misma, con dos matizaciones:



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 117 de la Ley de Costas, previamente a la aprobación definitiva deberá contar con el preceptivo informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar.

Sería conveniente incorporar un documento refundido con los planos y los artículos que son objeto de la modificación para mayor seguridad jurídica.

### **PUNTO Nº 9.-INFORME PREVIO A APROBACIÓN DEFINITIVA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SANTA CRUZ DE BEZANA Y DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 53**

El Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana remite en solicitud de informe previo a aprobación definitiva expediente relativo al Plan Parcial del sector 53, que en un primer momento se tramitó conjuntamente con una modificación puntual que ampliaba su delimitación con un suelo urbanizable de uso productivo sin delimitar, modificación que fue objeto de informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en la anterior sesión.

El aprovechamiento tipo es de 0.8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la superficie construida máxima es de 86.101 m<sup>2</sup> de los que 12.915,15 corresponden al 15% de cesión municipal.

La superficie de equipamiento comunitario asciende a 5450 m<sup>2</sup>, superior a lo establecido en las NNSS que es el 5%.

Se prevén 888 plazas de aparcamiento públicas y 939 plazas de aparcamiento privadas conforme al artículo 40-3 de la LOTRUSCA.

En la contestación a la consulta ambiental, remitida desde la Dirección General de Urbanismo con fecha 1 de septiembre de 2009, se consideró necesario limitar los impactos visuales de las instalaciones industriales mediante la utilización de pantallas vegetales con especies arbóreas y arbustivas de la zona, evitando cuencas visuales cerradas con pantallas continuas de construcción en paisajes abiertos.

Se señalaba también la necesidad de recabar los informes que garantizaran la capacidad de saneamiento y de abastecimiento así como el informe de la compañía suministradora de energía eléctrica que garantice el suministro eléctrico previo.

También se indicaba que se procurará que las zonas verdes públicas se concentren en los tramos de la ribera del arroyo que atraviesa el sector y mayoritariamente en contacto con las áreas de suelo no urbanizable de especial protección que colinda el sector.

Respecto a los accesos se indicaba que la conexión del viario con el entorno deberá estar asegurada, a cuyos efectos el ámbito de urbanización incluirá el viario



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

exterior que fuera preciso. En concreto, incluirá la ejecución completa, tanto al glorieta de conexión con la carretera autonómica CA-301, como del ensanchamiento del camino existente que delimita el sector en le lindero norte.

En el informe de la Dirección General de Carreteras Vías y Obras remitido el 15 de octubre de 2008 se obliga a la reposición del carril peatonal existente al sur. La dimensión exacta de la glorieta se deberá establecer en un proyecto de accesos independiente, debiendo contrastarse con el Ministerio de Fomento.

Se cumplen las previsiones del artículo 40 de la LOTRUSCA referidas a espacios libres y equipamientos de sistemas locales del 10 de la superficie del ámbito y de 12 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de vivienda.

También se superan las plazas de aparcamiento públicas mínimas establecidas en el mismo artículo (una por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida y la reserva para otra en desarrollo de la urbanización interior).

Consta en el expediente un informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico de fecha 26 de abril de 2011 en el que se indica que una futura prolongación del eje viario oeste-este que se proyecta paralelo al cauce (margen izquierda) afectaría al dominio público hidráulico aguas abajo de la presente actuación al disponerse el trazado sobre el cauce y la zona inundable (derivada de estudios de este organismo de cuenca) que el redactor asume.

Indica que está previsto que único vertido a cauce de dominio público sea el de las aguas pluviales previa decantación.

Con fecha 15 de junio de 2009 se emite el informe de la Dirección General de Obras Hidráulicas y Ciclo Integral del Agua. Respecto al abastecimiento de agua potable se señala que corresponde íntegramente al municipio.

En cuanto al saneamiento, señala que está incorporado al Plan Bahía de Santander y menciona que la EDAR de San Román esta dimensionada para una población en el horizonte 2016 de 357.945 habitantes, de los que 20.200 corresponden a Santa Cruz de Bezana. Por último hace mención a la necesidad de que la red de saneamiento sea separativa.

El Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Castilla, León y Cantabria informa desfavorablemente por considerar que las zonas mejores desde el punto de vista agrológico y más productivas se han clasificado como urbanizables. Hace mención a la aparición de inmensos espacios intersticiales libres entre las urbanizaciones y los bordes de crecimiento urbano consolidado de los principales núcleos de Santa Cruz de Bezana.

Con fecha 29 de noviembre de 2011 se emite la Memoria Ambiental y en su apartado 4-2 se señala, entre otras consideraciones, que destacan como factores significativamente afectados los producidos sobre la hidrología, el paisaje y la



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

atmosfera. Por ello se establecen determinaciones tendentes a minorar los impactos sobre el paisaje.

Con fecha 14 de marzo de 2012 se emite el informe de los Servicios Técnicos Municipales. Entre otras consideraciones señala que la valoración económica del Plan asciende a 5.640.800,26 euros. Concluye proponiendo la aprobación provisional.

En las secciones y alzados aportados donde se reflejan las edificaciones, se ha grafiado con una misma trama la altura correspondiente a los 9 metros inicialmente previstos en el Plan General y se ha marcado con línea discontinua la altura de 12 metros. El estudio compositivo induce a error por cuanto que se produce una diferencia sustancial tanto gráfica como compositivamente de grafiar con trama hasta los 12 metros que se plantean. La incidencia sobre el soleamiento del ámbito es significativa, empeorándolo con la altura de 12 metros.

A la vista de todo lo anterior, se formulan las siguientes observaciones:

- Se deberá garantizar documentalmente la suficiencia de los recursos hídricos y la capacidad de las instalaciones de depuración. Las obras necesarias que garanticen su consecución se ejecutarán previamente a cualquier autorización a fin de garantizar su consecución e incluyendo los costes de conexión en el estudio económico y financiero.

- A la vista del informe de la Confederación Hidrográfica se deberá garantizar la suficiencia del recurso hídrico dado que el umbral de población establecido de 10.000 habitantes está superado. Se deberán garantizar por el Organismo competente en su vigilancia y control la suficiencia de los recursos hídricos, capacidad de las infraestructuras de saneamiento y suficiencia de infraestructuras de todo tipo, incluyendo el viario exterior que fuera preciso.

- Se deberá garantizar la conexión a los sistemas generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y sistema viario, entre otras, así como establecer el sistema de obtención de los terrenos necesarios y las obras de urbanización necesarias. Se asegurarán las adecuadas conexiones de la totalidad de los viales existentes en el sector con la red principal de carreteras.

- En el estudio económico y financiero se deberá garantizar el desarrollo de la trama urbana prevista en las Normas Subsidiarias y en especial el viario próximo que discurre por suelo rústico del que no se tiene constancia de su forma de obtención.

- Los planes especiales de abastecimiento que se citan en el expediente administrativo deberán estar aprobados definitivamente antes de la aprobación del Plan Parcial.





GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

- El desarrollo del Plan Parcial deberá ajustarse a los informes de los organismos sectoriales competentes incorporados en el expediente.

- Se deberá asumir la completa implantación de todos los elementos de la urbanización exterior que resulten necesarios para la puesta en uso del Plan Parcial previsto.

- Se deberá estudiar la implantación de medidas correctoras para evitar afecciones paisajísticas.

- La Orden VIV/561/2010 establece que el itinerario peatonal accesible para todas las personas no puede resultar discriminatorio, ni por su longitud, ni por transcurrir fuera de las áreas de mayor afluencia de personas.

- Conforme al artículo 5-1 de la Orden VIV/561/2010, siempre que exista más de un itinerario posible entre dos puntos y en la eventualidad de que todos no puedan ser accesibles, se habilitarán las medidas necesarias para que el recorrido peatonal accesible no resulte en ningún caso discriminatorio, ni por su longitud ni por transcurrir fuera de las zonas de mayor afluencia de personas.

- El promotor del Plan Parcial y el Ayuntamiento garantizarán que la puesta en funcionamiento de la vialidad no dependa del desarrollo de nuevos viales adscritos a otros Planes Parciales.

- El artículo 39-1 de la LOTRUSCA considera espacios libres públicos, entre otros, parques, jardines, zonas deportivas al aire libre y áreas de ocio y descanso, que se distribuirán homogéneamente procurando la máxima accesibilidad a todas ellas. En ese sentido no se pueden computar como espacios libres los taludes derivados de la ejecución del sistema viario.

- Por otra parte en el cómputo de los equipamientos de sistemas locales se ha incluido una superficie que se corresponde con el talud junto a la CA 301 que no se puede computar a los efectos del cómputo de equipamientos. Se deberá redistribuir y aumentar la zona de equipamientos para cumplir con el artículo 40-2 de la LOTRUSCA.

- Se deberá garantizar por el Ayuntamiento que las obras previstas en el Plan Especial de Infraestructuras de abastecimiento estén finalizadas antes de acometer cualquier obra de urbanización.

Se deberá dar cumplimiento a los preceptos 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.

- El artículo 25-1-a de la Orden VIV/561/2010 establece que la instalación del mobiliario urbano, de forma fija o eventual, en las áreas de uso



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

peatonal (*todo espacio público destinado al tránsito o estancia peatonal*) no invadirá el itinerario peatonal accesible. Ser dispondrán preferentemente alineados junto a la banda exterior de la acera y a una distancia mínima de 0,40 m del límite entre el bordillo y la calzada.

Salvo las aceras para las que las NNSS establecen una anchura mayor, el ancho libre mínimo de las aceras será de 2,30 metros, dadas las determinaciones de la Orden de Vivienda 561/VIV72010 y en cumplimiento de sus artículos 5-2-b y 25-1-a. dado que en desarrollo del Plan Parcial se han previsto elementos del mobiliario urbano que se ubican en la acera, como las farolas, con un ancho mínimo de 10 cm.

Se deberán limitar los impactos visuales de las instalaciones industriales mediante la utilización de pantallas vegetales con especies arbóreas y arbustivas de la zona, evitando cuencas visuales cerradas con pantallas continuas de construcción en paisajes abiertos.

A la vista de todo ello, con la abstención del Sr. Lorenzo, representante del Colegio de Arquitectos, se acuerda informar desfavorablemente el presente Plan Parcial en tanto no se subsanen las deficiencias a que se ha hecho referencia.

#### **PUNTO Nº 10.- INFORME PREVIO A APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 108 EN SANTA CRUZ DE BEZANA**

El Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana remite en solicitud de informe previo a aprobación definitiva expediente relativo al Plan Parcial del sector 108.

Ha tenido la tramitación reglamentaria, siendo aprobado inicialmente mediante resolución de la Alcaldía de fecha 17 de octubre de 2008, sometido al correspondiente trámite de información pública e informes, para ser provisionalmente aprobado por el Pleno municipal de 28 de marzo pasado.

El informe técnico emitido señala que el Sector limita al norte con suelo urbano de Sancibrián, al sur con el Sector 101 (informado desfavorablemente el 18/03/2008 por la CROTU) y al este y oeste con suelo urbanizable UZ2 de carácter residencial sin delimitar encontrándose incluido dentro del Área Periurbana de Ordenación Litoral de la Ley de Cantabria 2/2004 de 27 de septiembre, POL.

Los parámetros principales son los siguientes: 61 viviendas -33 familiares y 28 colectivas; aprovechamiento tipo de 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; 11.881 m<sup>2</sup> construidos totales de uso residencial incluido el bajo cubierta, destinando un 25% de la superficie construida residencial a vivienda sometida a algún régimen de protección aunque no especifica ni la cuantía ni el tipo de cada régimen.

Cuenta con los siguientes informes sectoriales: Dirección General de Urbanismo de 24/04/2009; E-ON Españade 30/04/2009; Dirección General de



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

Cultura de 23/07/2009; Dirección General de Obras Hidráulicas y Ciclo Integral del Agua de 13/11/2009; Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística del 06/05/2009 informando respecto la previsión de vivienda sometida a algún régimen de protección que en lugar de la cesión recogida del 25% prevista en la LOTRUSCA, es necesario ceder un porcentaje del 35% previsto en el POL; Dirección General de Biodiversidad de 19/05/2009; Confederación Hidrográfica del Cantábrico de 29/06/2009 desfavorable, y de 22/02/2012 favorable y Dirección General de Medio Ambiente de 27/10/2009.

Por otro lado, señala el informe técnico que en la documentación presentada no se ha localizado la evaluación de los costes de implantación de los servicios de conexión de las infraestructuras planteadas con la existentes en el municipio así como el modo de obtención o gestión o disponibilidad respecto la necesidad de obtener suelos para ampliar las secciones actuales del viario para el caso de que no fuesen públicas así como la previsión de las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras que exija la ejecución del plan. Respecto el soterramiento de la línea de alta tensión, el promotor señala la dificultad técnica y económica "para que este desarrollo asuma esta obra".

Debe señalarse por otro lado, que la CROTU ha informado desfavorablemente los últimos planes parciales tramitados por el Ayuntamiento de Bezana, señalado que:

"Las Normas Subsidiarias de Santa Cruz de Bezana prevén la obtención de los sistemas generales por adquisición directa o por cualquiera de los medios previstos en la Ley 2/2001, sin que se encuentren adscritos a ningún sector de suelo urbanizable o unidades de actuación en suelo urbano.

Con los Sistemas Generales existentes se llegaría al siguiente máximo de población:

- 27.000 habitantes para Espacios Libres (135.633 m<sup>2</sup> x 5 m<sup>2</sup>/hab)
- 28.800 habitantes para Equipamientos (144.002 m<sup>2</sup> x 5 m<sup>2</sup>/hab).

De este modo, se señalaba como propuesta la siguiente:

El crecimiento poblacional previsto en los planes parciales aprobados provisionalmente de 32.466 habitantes supera estos valores, por ello se requiere la obtención de nuevos sistemas generales para dar cumplimiento al estándar legal mínimo de 5 m<sup>2</sup>/hab señalado en el Art 39.2 Ley 2/2.001."

Por otro lado, y en cuanto a las infraestructuras, el proyecto prevé la conexión de las infraestructuras interiores con infraestructuras no ejecutadas en la actualidad previstas en los planes parciales de los sectores 100, 101, y 109, informados desfavorablemente por la CROTU.



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

Respecto la suficiencia del recurso para las infraestructuras planteadas en dicho sector, referente al recurso agua únicamente se ha localizado entre la documentación del expediente el informe emitido por el Técnico Municipal de 05/05/2008 determinando que "con las debidas correcciones...deberían ser suficientes para atender la demanda de una población de derecho de 20.000 habitantes en el horizonte 2017". La Dirección General de Obras Hidráulicas, el 20/10/2009 respecto el saneamiento y depuración indica que la EDAR de San Román prevé atender una población para Santa Cruz de Bezana de 20.200 habitantes. Respecto al suministro eléctrico, se adjunta en el Plan Parcial la obligación de conexión, refuerzo e implantación de la red general de distribución de energía eléctrica en la que, respecto los datos recogidos para la totalidad del municipio señala que la demanda que se puede atender para un crecimiento residencial y anejos oscila entre 9000 y 11000 viviendas estimando una repercusión de 1.300 -1.500 €/viv.

La Confederación Hidrográfica del Cantábrico, tras su primer informe desfavorable, emite un informe complementario el 13/02/2012, en el que hace referencia a un informe de ACUALIA en el que señalan que con los "recursos potenciales" se garantizarían "el suministro para una población de unos 41.500 habitantes", informando favorablemente el Plan Parcial.

Por último, en cuanto al cumplimiento de la Ley de Cantabria 3/1996 de 24 de septiembre, el Plan recoge en sus ordenanzas aspectos que deberá cumplir el PP remitiéndose al proyecto de urbanización correspondiente su concreción aunque no se ha localizado entre la documentación aportada la relación final de las rasantes previstas en los bordes del Sector con su entorno inmediato.

Como conclusión, debe señalarse lo siguiente:

- Respecto de la documentación presentada, aportar la evaluación de los costes de implantación de los servicios de conexión de las infraestructuras planteadas con la existentes en el municipio así como la disponibilidad o no y en su caso cómo se dispondrán, de los suelos necesarios para ampliar las secciones actuales del viario de conexión exterior al ámbito del PP con la estructura viaria actual general municipal para el caso de que no fuesen públicas así como la previsión de las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras que exija la ejecución del plan.

- Justificar el cumplimiento de la previsión de espacios libres previstos en la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio tras haber excluido aquellos suelos que una vez urbanizados cuenten con pendientes superiores al 10% en más de un 80% de su superficie.

- Justificar el cumplimiento de los estándares urbanísticos Generales recogidos en la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio y sus normas reglamentarias en relación con la población existente y prevista según los



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

desarrollos urbanísticos pendientes de su aprobación definitiva, incluida la propuesta del presente PP.

- Justificar, ante el crecimiento poblacional previsto, que las infraestructuras actuales generales del municipio tienen capacidad suficiente para soportar el crecimiento propuesto incluyendo en el estudio económico financiero su cuantía económica por lo que sería preciso concretar las obras a realizar, en su caso, para asegurar la conexión de las nuevas infraestructuras con los sistemas generales existentes para conseguir la capacidad necesaria para soportar el crecimiento propuesto.

- Justificar que la finaza o aval indicado en el plan parcial es el equivalente al 2% del coste real y efectivo de la inversión prevista en el estudio económico financiero, en garantía de la prosecución y mantenimiento de la iniciativa emprendida.

- El desarrollo del PP debe ajustarse a los informes de los organismos sectoriales competentes incorporados en el expediente.

- Justificar el cumplimiento 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 y Ley de Cantabria 3/1996 en relación con lo recogido en las ordenanzas del PP, considerando oportuno que el PP indicara cual de los recorridos posibles es el considerado como peatonal, accesible y no discriminatorio de cara a que los elementos urbanísticos no podrán originar obstáculos que impidan la libertad de movimientos de las personas con limitaciones y movilidad reducida, así como indicar la relación de las rasantes previstas en los espacios públicos y viario situados en el borde del sector y su relación con su entorno inmediato.

A la vista de todo lo anterior, con la abstención del Sr. Lorenzo, representante del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria, se acuerda informar desfavorablemente el Plan Parcial del sector 108 de Santa Cruz de Bezana por los motivos anteriormente señalados.

#### **PUNTO N° 11.- SUBSANACIÓN DE ERROR EN LA PUBLICACIÓN DEL ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 DE PIÉLAGOS.**

El Ayuntamiento de Piélagos remite escrito en el que señala que con motivo de la tramitación del proyecto de compensación del sector 2 de Lienres del Plan General de Ordenación Urbana, se ha comprobado la existencia de errores en la publicación en el Boletín Oficial de Cantabria del citado Plan.

Como antecedentes del presente Plan Parcial pueden señalarse los siguientes:



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

El día 29 de junio de 1989 tiene entrada en el Registro del Ayuntamiento de Piélagos escrito de D. Manuel Arroyo González solicitando la incorporación del suelo comprendido en el polígono nº2 del Suelo Urbanizable No Programado (SUNP) al proceso urbanizador, mediante la elaboración de un Programa de Actuación Urbanística.

Previa la tramitación del oportuno expediente, el Pleno del Ayuntamiento de Piélagos, en su sesión de 29 de abril de 1991 aprobó el Avance de Planeamiento para la elaboración del Programa de Actuación Urbanística del sector 2 del SUNP de Lienres.

Presentado asimismo el proyecto de Plan Parcial para su tramitación simultánea con el Programa de Actuación Urbanística, se acuerda por el Pleno del Ayuntamiento, en su sesión de 6 de marzo de 1992, aprobar inicialmente el P.A.U. y el Plan Parcial.

Tras el periodo de información pública, el Pleno del Ayuntamiento, en su sesión de 29 de junio de 1992, aprobó provisionalmente el Programa de Actuación Urbanística en Lienres (polígono 2 de suelo urbanizable no programado), así como su correspondiente Plan Parcial, advirtiendo de la necesidad de tener en cuenta las indicaciones que figuran en los informes técnicos que obran en el expediente.

Previos los informes técnicos oportunos, la Comisión Regional de Urbanismo, en su sesión de 11 de septiembre de 1992, acordó suspender la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanística, al objeto de subsanar una serie de deficiencias:

1.- Necesidad de calcular el aprovechamiento tipo referido al uso característico del área de reparto, según el art. 97 y concordantes de la Ley del Suelo de 1992.

2.- La cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento del aprovechamiento lucrativo debe ser el 15% del aprovechamiento lucrativo total.

3.- Debe establecerse un plan de etapas y fijar los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización y solicitud de licencia de edificación.

Del mismo modo, la Comisión acordó suspender la aprobación definitiva del Plan Parcial a fin de que se subsanaran una serie de deficiencias: incorporación de plano parcelario; omisión de la regulación de las condiciones generales estéticas; precisiones referidas al art. 4.4.3.f); insuficiente previsión de la evaluación económica de los servicios y ejecución de la obra de urbanización, habida cuenta de las características físicas, topográficas de la zona; subsanación de las deficiencias que se corresponden con las referidas al Programa de Actuación Urbanística.



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

La Comisión Regional de Urbanismo, en su sesión de 24 de febrero de 1993, acordó aprobar definitivamente ambos instrumentos de planeamiento, quedando condicionada la eficacia del acuerdo y su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria a la prestación de la garantía a que se refiere el art. 46.c) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Con posterioridad, se presentó por D. César Zazo Vázquez solicitud para modificar el Plan de Etapas del Plan Parcial, dividiendo el sector en dos polígonos. Solicitado informe por el Ayuntamiento se indicó por la Comisión Regional de Urbanismo la necesidad de modificar el Plan Parcial íntegramente, a fin de comprobar el adecuado reparto equitativo de beneficios y cargas.

No es hasta el 14 de noviembre de 2001 cuando se remite a la Comisión Regional de Urbanismo copia del aval presentado por D. César Zazo Vázquez solicitando la publicación del acuerdo de la Comisión Regional de Urbanismo por el que se aprobaba definitivamente el Plan Parcial del Sector nº2 de Liencres.

Por la Comisión Regional de Urbanismo, en su sesión de 2 de diciembre de 2002, acordó iniciar los trámites para la revisión de oficio del citado Plan Parcial. Caducado el procedimiento, se procede por un nuevo acuerdo, éste de fecha 9 de septiembre de 2003, a iniciar los trámites para la revisión de oficio del Plan Parcial, que culmina con el acuerdo del Consejo de Gobierno de 29 de abril de 2004 señalando su improcedencia, a la vista del dictamen desfavorable emitido por el Consejo de Estado.

De este modo, aportado un aval complementario, se procedió a la publicación en el Boletín Oficial de Cantabria de 3 de enero de 2005 del acuerdo aprobatorio, junto con las ordenanzas correspondientes del Plan Parcial.

Con posterioridad, los promotores del Plan Parcial han presentado ante el Ayuntamiento el correspondiente Proyecto de Compensación para su tramitación, detectándose por los servicios técnicos municipales una serie de errores en la publicación efectuada en el Boletín Oficial de Cantabria que es preciso subsanar.

Habiéndose constatado que efectivamente la documentación complementaria presentada para dar cumplimiento al acuerdo de suspensión de la aprobación definitiva no se publicó, se acuerda proceder a dicha publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.

**PUNTO Nº 12 .- PUBLICACIÓN EN EL BOLETÍN OFICIAL DE CANTABRIA DEL CONTENIDO DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN REGIONAL DE URBANISMO DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 1999 SOBRE SUBSANACIÓN DE ERRORES EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CASTRO URDIALES**

Por parte de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Castro Urdiales se remite escrito en el que se señala que analizada distinta documentación relativa al



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

Plan General de Ordenación Urbana, se ha comprobado que no constaba la publicación en el Boletín Oficial de Cantabria, la subsanación de errores del Plan General, acordada por la entonces Comisión Regional de Urbanismo en sesión de 16 de septiembre de 1999, así como determinados artículos de la normativa derivados de la estimación por parte del Consejo de Gobierno de Cantabria, de distintos recursos de alzada interpuestos contra el acuerdo de aprobación definitiva del citado Plan.

Teniendo en cuenta que el artículo 84 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo establece la necesidad de publicación de las normas urbanísticas contenidas en el Plan General, debe procederse a la citada publicación, habiendo precisado, entre otras muchas, la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de enero de 1999 ((RJ 1999/94) que:

*"Un supuesto idéntico al presente fue resuelto por esta Sala en Sentencias de 18 de junio de 1998 ( RJ 1998\4558) y de 17 de diciembre de 1998 ( RJ 1998\9728), por lo cual repetiremos aquí los argumentos que entonces utilizamos.*

*«La falta de publicación de un Plan de Urbanismo no le hace inválido, sino ineficaz. El artículo 45 de la antigua Ley de Procedimiento Administrativo (actual artículo 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre [ RCL 1992\2512, 2775 y RCL 1993\246]), es muy claro al respecto, pues prescribe que los actos administrativos son válidos desde la fecha en que se dictan, si bien su eficacia quedará demorada cuando está supeditada (...) a su publicación . Se trata, en consecuencia, de conceptos distintos: un acto puede ser válido pero puede no ser todavía eficaz si le falta la publicación, y la falta de ésta no significa la invalidez del acto, sino la imposibilidad de ejecutarlo, lo que es distinto. En el caso presente, la falta de publicación del Plan impedirá que la Administración lo imponga a los particulares (los cuales, en su caso podrán impugnar el acto de aplicación basándose precisamente en la falta de publicación del Plan), pero no producirá su invalidez.*

*Por lo demás, ninguna disposición obliga a que la publicación se ordene en la misma norma o acto que ha de ser publicado.*

*El problema no varía en absoluto si consideramos el Plan urbanístico como una disposición de carácter general y no como un acto administrativo, ya que del artículo 29 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado de 26 de julio de 1957 (a la sazón vigente) se deduce que la falta de publicación de las disposiciones administrativas origina su ineficacia, y no su invalidez, pues tal precepto exige la publicación de las normas sólo "para que produzcan efectos jurídicos de carácter general".*

En consecuencia, y habiéndose omitido en su momento la publicación del contenido de la subsanación de errores, así como los cambios motivados por la estimación por el Consejo de Gobierno de Cantabria de distintos recursos de alzada interpuestos contra el acuerdo de aprobación definitiva del Plan General de





GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

Ordenación Urbana, por unanimidad de los presentes se acuerda proceder a su publicación.

### **PUNTO Nº 13.- INFORME PREVIO A APROBACIÓN DEFINITIVA DEL CATÁLOGO DE EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO DE COMILLAS**

El Ayuntamiento de Comillas remite en solicitud de informe previo a aprobación definitiva expediente relativo al Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico, que ha tenido la tramitación reglamentaria.

A tenor del informe técnico emitido, se catalogan 66 edificaciones, repartidas de la siguiente manera: 13 construcciones en La Rabia, 2 construcciones en Rubárcena, 1 en Travía, 25 en Ruiseñada, 1 en Rioturbio y 24 repartidas en el diseminado del resto del municipio. Sin embargo en el catálogo se contemplan 67 fichas, seguramente porque, a pesar de haberse introducido la 67 como resultado de las alegaciones, no se ha eliminado la ficha 66.

Según se señala en la memoria presentada, a la hora de catalogar se ha tomado como fecha de referencia el año 1956, ya que existe un vuelo fotográfico completo del municipio realizado en ese año y coincide aproximadamente con la época en que empezaron a aparecer otro tipo de construcciones, *“viviendas unifamiliares y chalés que no obedecen ya a la lógica de explotación tradicional de los recursos rurales, sino a dinámicas urbanas de turismo y residencias temporales de vacaciones.”*

Según el documento presentado, se han incluido en el Catálogo las edificaciones construidas con anterioridad a 1956 y que conserven sus características morfológicas originales, correspondientes a las tipologías representativas del entorno rural del municipio y descritas en el capítulo 4 de la memoria (Casa llana, Casa tradicional de dos plantas, Cabañas ganaderas, Caserías mixtas ganaderas, Villas y Casas Historicistas y Edificaciones Singulares).

Además se han incluido en el Catálogo *“aquellas edificaciones posteriores a 1956, que por materiales, volumen y soluciones constructivas puedan asimilarse a las citadas tipologías enumeradas en el Capítulo 4”*.

El primitivo informe técnico emitido señalaba la necesidad de corregir una serie de deficiencias, aportándose el mismo día de la celebración de la Ponencia Técnica un CD con nueva documentación sobre la que se informa en el siguiente sentido:

- Tal y como se señaló en el informe anterior se deberán incluir las AIP como suelo protegido por el POL en los planos correspondientes.



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

- La copia digital deberá contener todo el documento, tanto la documentación gráfica como la documentación escrita, tanto en pdf como en formato abierto (SIG o CAD y Word o similares)
- Según los datos obrantes en esta DG las fichas C59, C37, C36 y C38 estarían afectadas por Montes de Utilidad Pública, lo que debería señalarse en cada una de ellas.
- Cuando en una misma fotografía aparezcan varias edificaciones se deberá señalar a cual de ellas se refiere la ficha en la que se sitúan. Ej. C07a y C07b; C47a y C47b; C52a y C52b.
- Tal y como se señaló en el anterior informe se considera que en las fichas C61 y C62 ya no se reconoce el volumen primitivo de la edificación por lo que se deberán eliminar.
- En las siguientes fichas se reitera lo señalado en el anterior informe en cuanto a edificaciones que por materiales, disposición de huecos, volumen y soluciones constructivas, o por las alteraciones sufridas, no se consideran asimilables a las tipologías citadas en el Capítulo 4: C01; C28; C41.
- En la descripción de la ficha C09 se señala que la fábrica es de ladrillo, mientras que en la valoración se destaca la fábrica de mampostería. Se deberá corregir en caso de que se trate de un error.
- En las edificaciones C05 y C08 se catalogará estrictamente la edificación principal (sin anexos).
- Tal y como se señalaba en el anterior informe se deberá eliminar el anexo de la ficha C65. Además, para evitar confusiones posteriores, en todas las fichas donde se han eliminado elementos discordantes deberá reflejarse explícitamente cuales son los elementos no catalogados.
- No se han reflejado los datos contenidos en el catastro respecto a usos y superficie construida de la ficha C02.
- El catálogo deberá contener justificación municipal de que las edificaciones catalogadas no están fuera de ordenación conforme a los criterios anteriormente señalados (CROTU 18/02/11).
- Deberá comprobarse que las fichas de las edificaciones sitas en zona de servidumbre de protección de costas se ajustan a las determinaciones de la Ley de Costas.

A la vista de todo ello, por unanimidad de los presentes se acuerda informar favorablemente el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico de Comillas, debiendo



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

procederse a la subsanación de las anteriores deficiencias previamente a su aprobación definitiva por el Ayuntamiento.

#### **PUNTO N° 14.- INFORME PREVIO A APROBACIÓN DEFINITIVA DEL CATÁLOGO DE EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO DE VEGA DE LIÉBANA.**

El Ayuntamiento de Vega de Liébana remitió en solicitud del informe previo de aprobación definitiva expediente relativo al Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico, sobre el que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión de 7 de noviembre de 2011, acordó su devolución al objeto de subsanar las siguientes deficiencias:

*“a) Los Catálogos deberán contener una motivación y una justificación de su elaboración y de los criterios de catalogación tenidos en cuenta, incluyendo para ello una descripción pormenorizada de las características arquitectónicas, tipológicas y constructivas de las edificaciones tradicionales inequívocamente propias de un determinado entorno rural en el municipio. El documento presentado no recoge este apartado.*

*b) Deberán contener la identificación gráfica y escrita de cada una de las edificaciones que se catalogan y su localización geográfica, incluyendo además una descripción de sus características arquitectónicas, tipológicas y constructivas, en consonancia con el apartado anterior. Se considera que el documento en soporte papel debe recoger la documentación completa del catálogo de cara a poder facilitar la consulta a todos los ciudadanos por lo que en el documento catálogo deberían constar la totalidad de las fichas incluyendo las n° 84 y 85 y la totalidad de las fotografías a las que se hace referencia en las mismas aunque consten en el CD.*

*c) El catálogo no podrá incorporar ningún tipo de normativa, ni de regulación de obras, ni de condiciones de la edificación, ni de los usos. La normativa aplicable en cada caso será el planeamiento urbanístico vigente con las limitaciones impuestas por el planeamiento territorial y la normativa sectorial aplicable en cada caso. En los municipios sin planeamiento o con delimitación de suelo urbano (caso de Vega de Liébana), el régimen de usos es el establecido en la legislación urbanística y la normativa aplicable serán las NUR. El documento aportado no recoge este apartado.*

*d) Cada ficha del catálogo deberá contener las afecciones urbanísticas y territoriales que afectan a la edificación incluyendo en la información la clasificación y calificación urbanística de suelo en el que se ubica así como las afecciones territoriales. Las fichas no recogen las posibles afecciones sectoriales que pudieran afectar al inmueble, por ejemplo, los correspondientes a la Red NATURA 2000. Por otro lado se considera necesario aclarar los criterios establecidos para recoger en unas fichas un tipo de legislación sectorial y en otros no. Por ejemplo fichas 4, entre otros.*



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

*e) El catálogo no podrá contener edificaciones fuera de ordenación entendiéndose por tales todas aquellas existentes con anterioridad al planeamiento vigente y que sean disconformes con el mismo por incumplimiento de alguna de las condiciones de edificación como por incumplimiento de régimen de usos. No se considerará fuera de ordenación el incumplimiento de las determinaciones impuestas por la legislación urbanística a las construcciones en suelo rústico ni las afecciones sectoriales. Por la información obrante en el documento no existen datos técnicos para localizar alguna ficha que no se ajuste a este apartado.*

*Aspectos técnicos que se considera conveniente corregir y/o subsanar:*

*Excluir del catálogo las fichas 39, 54, 55, 56, 57, 58, 61, 86, 88.*

*Excluir aquellas fichas del catálogo cuya propuesta es su no inclusión, en concreto "se recomienda descatalogar" o indicar el motivo de su inclusión. Por ejemplo fichas 10, 11 y 52.*

*... no se entiende la inclusión de las fichas 7, 8, 12, 32, 42, 50, 57 en relación con la foto nº 151 así como la puesta en relación de las fichas 23 y 46 entre otros, o la descatalogación de la nº 10 y 11.*

*Revisar las fichas propuestas en cuanto a la coherencia del documento. Por ejemplo fichas 14 y 15, aportan mismo plano situación; ficha 16, 28 y 29 las cuales resulta confuso la identificación concreta del inmueble catalogado así como las fichas 22 y 23 o la puesta en relación de las fichas 23 y 46, entre otros.*

*Por último se considera conveniente incluir en cada ficha el nº de plano donde se localiza el mismo así como al totalidad de las fotografías a que se hace referencia en las mismas mejor que en documento aparte, de cara a facilitar el uso del mismo a todo el público.*

*Por otro lado deberá reflejarse en cada una de las fichas que los usos admisibles estarán en función de la normativa sectorial o territorial más restrictiva aplicable en cada caso."*

Por parte del Ayuntamiento de Vega de Liébana se remite nuevamente el Catálogo, en el que se han introducido las modificaciones a que se refiere el anterior acuerdo, señalando el nuevo informe técnico emitido lo siguiente:

- Respecto del apartado a) del acuerdo de la CROTU, el nuevo ejemplar señala que son objeto de catalogación las cabañas de breniza o invernales, iglesias y ermitas, molinos, establos y cobertizos y edificación residencial tradicional aportando a continuación una descripción de las características arquitectónicas, tipológicas y constructivas objeto de catalogación la cual no constaba en el ejemplar aprobado inicialmente ni en el remitido en marzo 2012.



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

- Respecto del apartado b) del acuerdo de la CROTU, la decisión final adoptada por el equipo redactor y el Ayuntamiento ha sido suprimir un total de 20 fichas de las 92 recogidas inicialmente (faltaban de aportar las indicadas en el acuerdo de la CROTU, fichas 84 y 85), es decir, el Catálogo remitido lo conforman un total de 72 inmuebles recogidos en 72 fichas reenumeradas respecto del aprobado inicialmente. Por otro lado el Ayuntamiento incorpora dos nuevas fichas, sin justificar la reinclusión de la ficha número 88, excluida por la CROTU, aportando dos fichas nuevas, nº 66 y 67, así como la número 42, que debería numerarse como 42 bis, ya que aquél número ya figura en el Catálogo, no apreciando inconveniente en su incorporación.
- Respecto del apartado c) del acuerdo de la CROTU, el nuevo ejemplar recoge que el catálogo adopta los criterios de la CROTU sobre los que se realizó el acuerdo de 07/11/2011 recogiendo como meras recomendaciones aquellos aspectos señalados en la Guía para la Elaboración de Catálogos de Edificaciones en Suelo Rústico no incluidos en los criterios señalados por la CROTU.
- Respecto del apartado d) del acuerdo de la CROTU, independientemente y sin perjuicio de las afecciones sectoriales recogidas en el mismo, las fichas del nuevo ejemplar remitido indican, respecto los usos recomendados, que siempre estarán en función de la normativa sectorial o territorial más restrictiva aplicable a cada caso según indicó la CROTU.
- Respecto del apartado e) del acuerdo de la CROTU, en el nuevo ejemplar remitido no se han aportado datos técnicos para localizar alguna ficha que no se ajuste a dicho apartado.
- Respecto del párrafo relativo a la coherencia del documento recogido en el acuerdo de la CROTU, se considera necesario subsanar dicha deficiencia previamente a su aprobación definitiva.

A la vista de todo ello, por unanimidad de los presentes se acuerda informar favorablemente el presente Catálogo.

**PUNTO Nº 15.- INFORME PREVIO A APROBACIÓN DEFINITIVA DEL CATÁLOGO DE EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO DE HERRERÍAS (2ª PARTE)**

El Ayuntamiento de Herrerías remite en solicitud de informe previo a su aprobación definitiva, la segunda parte del Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico, en concreto se corresponde con el Noroeste del municipio (entorno de Camijanes, Cabanzón), añadiendo tres edificaciones situadas al Sur del municipio,



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

en la zona de Cotero de Fresnedo. En total en este último documento se presentan 67 fichas..

El presente Catálogo había sido ya objeto de informe por los servicios técnicos de la Dirección General de Urbanismo en fecha 22 de febrero pasado, remitiendo el Ayuntamiento el 18 de mayo el documento corregido, señalando la inclusión de una edificación más, la correspondiente a la ficha 166, por haberse presentado una reclamación para su inclusión, señalando el informe técnico emitido la procedencia de su catalogación.

Por otro lado, considera que deben subsanarse las siguientes deficiencias:

- Deberá reflejarse en el objeto del catálogo que además de la parte Noroeste del municipio se han incluido en esta 2ª fase tres edificaciones situadas al Sur del municipio, en la zona de Cotero de Fresnedo.
- Se deberá eliminar del encuadre normativo el Plan de Ordenación del Litoral, por no encontrarse el municipio de Herrerías afectado por dicha Ley.
- Deberá revisarse el punto 4.B de la memoria, ya que se refiere a edificaciones “vinculadas al uso agropecuario en general y religioso”, cuando en realidad se incluyen en el catálogo edificaciones destinadas a vivienda, lo que supone que, o bien se amplían los usos contemplados en la descripción de las tipologías edificatorias incluidas, o bien se eliminan las edificaciones que no se corresponden con esos usos.
- Tal y como se pidió en el anterior informe se han presentado más fotografías de las edificaciones 107.2 y 107.3 (antiguas fichas 120.2 y 120.3), a través de las cuales se constata que en ellas se han realizado intervenciones e introducido materiales nuevos, que las diferencian del resto de edificaciones catalogadas, tanto en esta fase como en la anterior, es decir, que no poseen las características identificadas en el apartado 4.b de la memoria, por lo que deberán ser eliminadas del catálogo.
- Tal y como se señaló en el anterior informe las fichas 158 y 159 deberán eliminarse (actuales 138 y 139) por corresponder a edificaciones posteriores a la fecha mínima de antigüedad establecida en el Catálogo o que han sufrido alteraciones que han supuesto la eliminación de sus valores (características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación rural del entorno).
- Tal y como se señaló en el anterior informe se deberá reflejar en cada una de las fichas que los usos admisibles estarán en función de la normativa sectorial o territorial más restrictiva aplicable en cada caso, pudiéndose conservar si así lo decide el Ayuntamiento la alusión a las afecciones concretas indicadas en cada ficha dado que el presente catálogo se ha elaborado con el anterior criterio. En caso de señalarse las afecciones en cada ficha deberá tenerse en cuenta la afección por las líneas de tendido eléctrico representadas en el plano de afecciones sectoriales (e incluirlo en la leyenda del plano). En el mismo sentido se deberán señalar la delimitación del LIC Río Nansa (se ha marcado en el plano de afecciones sectoriales el Río pero no la delimitación del LIC).



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

- Se ha detectado que la edificación correspondiente a la ficha 149 se encuentra fuera del término municipal por lo que deberá eliminarse del catálogo.
- Debe tenerse en cuenta que según los criterios fijados por la CROTU el 18/02/2011 el catálogo podrá contemplar, previa justificación, la posibilidad de ampliaciones sin especificar usos. En caso de no incorporar dicha determinación expresa se entenderá que no son posibles ampliaciones.
- Por último y dado que algunas edificaciones han sufrido reformas e incluso han ampliado su volumen, tal y como se indica en determinadas fichas (ej. 147), se recuerda que no se deben incluir en el catálogo las edificaciones que no son conformes a derecho por carecer de las licencias y autorizaciones oportunas.

A la vista de todo ello, por unanimidad de los presentes se acuerda informar favorablemente el presente Catálogo, pudiendo el Ayuntamiento aprobarlo definitivamente una vez se subsanen las observaciones anteriores.

#### **PUNTO N° 16.- PROPUESTA SOBRE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS EN EL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL DE LA ACTUACIÓN AIEP N° 10 ÁREA DE VAL DE SAN VICENTE**

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su sesión del pasado 31 de mayo acordó aprobar provisionalmente el presente Proyecto Singular de Interés Regional.

En dicho acuerdo se hacía referencia a las alegaciones presentadas durante el período de información pública, si bien no se señaló expresamente que se asumía la propuesta que sobre las mismas había efectuado el equipo redactor, de ahí que por unanimidad de los presentes se acuerda asumir el citado informe, comunicándolo así a cada uno de los alegantes.

#### **PUNTO N° 17.- APROBACIÓN INICIAL DEL MODIFICADO NÚMERO 2 DEL PROYECTO SINGULAR DE INTERÉS REGIONAL "MARINA-MEDIO CUDEYO"**

Con fecha de 28 de marzo de 2012, se remitió por Suelo Industrial Marina Medio Cudeyo 2006, S.L., expediente relativo la Modificación Puntual N° 2 de la Revisión del Proyecto Singular de Interés Regional (PSIR) del "Área Integral Estratégica Productiva de Marina de Cudeyo-Medio Cudeyo".

El objeto de la misma tiene dos finalidades, relativas cada una de ellas a los siguientes aspectos:

En cuanto al planeamiento:



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

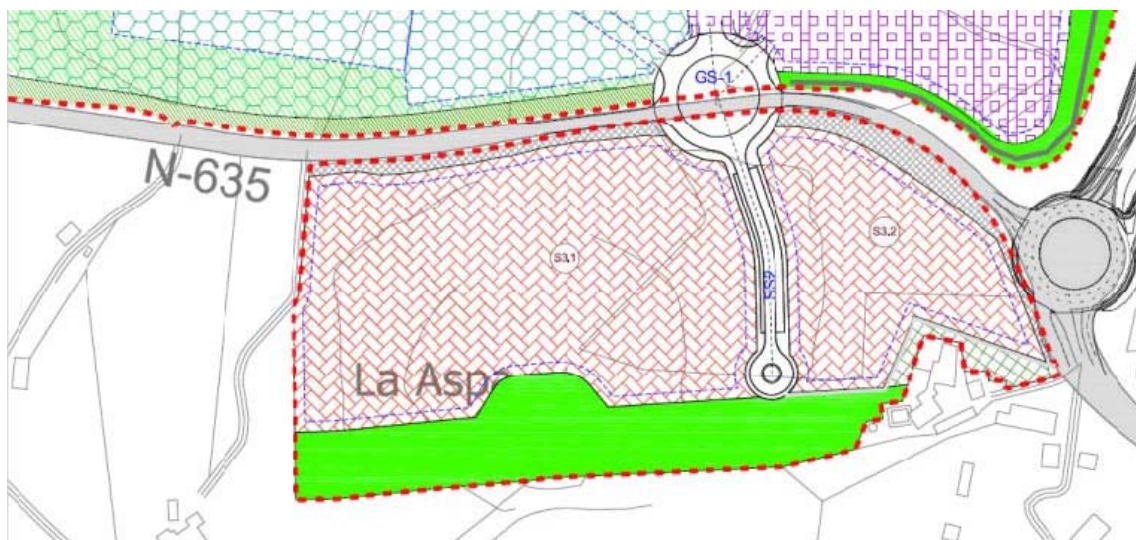
Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

- Unificación de las parcelas S3.1 y S3.2., permitiendo los usos Tecnológicos ligados a la biotecnología y centros de investigación y los Asistenciales englobados bajo la denominación genérica Biosanitaria
- Agrupar en un único ámbito todas las propiedades del Grupo Santander, unificando la manzana Norte (parcelas S1.1 y S2.1) y la manzana Sur (parcelas S3.1 y S3.2) en una sola manzana.
- Mantener el aprovechamiento urbanístico y las condiciones y cuantía de la edificabilidad, así como los estándares de dotaciones, espacios libres, equipamientos y aparcamientos, consolidados por el documento vigente del PSIR, ya que en el nuevo ámbito formado por la unión de las manzanas norte y sur deberán establecerse, de acuerdo con sus ordenanzas específicas de uso, las correspondientes plazas de aparcamiento, espacios libres y viales de distribución interior.

o En cuanto a la urbanización:

- Adaptación del proyecto de urbanización a la nueva ordenación, incorporando una adenda con el proyecto de nuevo trazado y conexiones exteriores en la antigua CN-635

o ~~Imagen de la nueva ordenación propuesta:~~  
Imagen de la ordenación existente (detalle)



**ALCANCE Y JUSTIFICACION**





GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

De conformidad con lo señalado en el Artículo 29.8 de la Ley de Cantabria 2/2001, y en coherencia con lo señalado en los artículos 82 y 83 de la misma Ley, las alteraciones del PSIR del "Área Integral Estratégica Productiva de Marina de Cudeyo-Medio Cudeyo", realizadas en base a la presente Modificación nº 2 y anteriormente descritas, no afectan de manera sustancial a la estructura y ordenación general en él contemplada. Consistiendo, por el contrario, en un cambio parcial de la calificación de algunas zonas de suelo y en la reordenación interior de alguno de sus sectores, variaciones que no tienen en ningún caso entidad suficiente para ser consideradas un supuesto de revisión del referido PSIR del "Área Integral Estratégica Productiva de Marina de Cudeyo-Medio Cudeyo".

Por otra parte, y de acuerdo con los objetivos establecidos por el Plan de Ordenación del Litoral para el "Área Integral Estratégica Productiva de Marina de Cudeyo-Medio Cudeyo" la modificación que se pretende del PSIR que la desarrolla, se justifica, a su vez, en su incidencia positiva sobre dichos objetivos, al incluir una nueva actividad económica de relevancia.

Consta en el expediente Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, señalando que la presente modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

Con el objeto de obtener los correspondientes informes sectoriales previos a la aprobación inicial de la modificación puntual nº 2 del PSIR, con fecha 2 de abril de 2012, se remitió copia de la documentación presentada por el promotor de la misma, a las siguientes Administraciones y Organismos:

- DELEGACIÓN DEL GOBIERNO DE CANTABRIA
- DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS, VIAS Y OBRAS
- DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO
- DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL
- CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL CANTÁBRICO
- DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS HIDRÁULICAS Y CICLO INTEGRAL DEL AGUA
- DIRECCIÓN GENERAL DE CULTURA
- DIRECCIÓN GENERAL DE BIODIVERSIDAD
- DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO AMBIENTE
- DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
- AYUNTAMIENTO DE MARINA DE CUDEYO
- AYUNTAMIENTO DE MEDIO CUDEYO

Señala el informe técnico emitido que dentro de los objetivos de la modificación puntual propuesta destaca la modificación del trazado de la actual CN-635, actuación que hoy en día es técnicamente posible ya que la construcción de la S-10, así como las obras de la Autovía del Cantábrico, así como la reciente apertura de algunos de los tramos de la S-30, han ocasionado que la Carretera Nacional N-635 haya perdido gran parte de su uso inicial, transformándose en una vía para



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

desplazamientos cortos. Esto se aprecia fundamentalmente en las cercanías de Solares, hasta el pueblo y la recta de Heras, en donde ha adquirido un carácter básicamente local y urbano.

No obstante, para poder realizar la modificación de trazado propuesta es necesario que, previamente, dicho tramo de carretera sea transferido como vial municipal al Ayuntamiento de Marina de Cudeyo, (Art. 40.2 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado), tal y como se indica en el propio informe de la Demarcación de Carreteras del Estado anteriormente reseñado: *“Estando previsto el cambio de titularidad de la carretera N-635 en el tramo afectado por las previsiones del presente proyecto urbanístico, deberá esperarse para su aprobación inicial a que dicho cambio se haga efectivo mediante la firma del documento oportuno. Dicha circunstancia será comunicada a esa Dirección General en el momento de producirse”*

En relación a dicha transferencia se ha recibido un escrito de Suelo Industrial Marina y Medio Cudeyo 2006, S.L. (SIMMC), de fecha 14 de junio de 2012, al que se adjunta fotocopia del “Acta de Cesión de un tramo de la Carretera N-635 al Ayuntamiento de Medio Cudeyo”, firmado el pasado 11 de junio de 2012 entre el Ministerio de Fomento y el Ayuntamiento de Medio Cudeyo. De acuerdo con dicha acta las condiciones de cesión son las siguientes:

- *Cesión sin cargo de la N-635, p.k. 12,040 (intersección con la carretera CA-145 de acceso al enlace de Heras en la A-8) y p.k. 14,170 (Glorieta del Semienlace de Solares en la A-8). La longitud del tramo a ceder es de 2.130 m.*
- *El Ayuntamiento de Medio Cudeyo asume la titularidad del tramo de carretera reseñado, con todos sus elementos auxiliares y equipamiento siendo desde este momento titular de los mismos, y consecuentemente responsable de la conservación y explotación de los mismos.*
- *Esta cesión es efectiva desde el momento de la firma de la presente Acta, con la consiguiente exclusión de la Red de Carreteras del Estado del tramo que se cede al Ayuntamiento de Medio Cudeyo*

Respecto a la ejecución de la reurbanización como vial municipal del tramo de la CN-635 que se ha cedido al Ayuntamiento de Medio Cudeyo, existe en el momento actual un convenio entre ésta administración y las comerciales SGF y SIMMC relativo al nivel de urbanización, ejecución, y financiación de las obras del nuevo trazado que constituirá tanto la nueva conexión exterior del PSIR a la CN-635, como la adaptación urbana de la vía entre Heras y Solares, adaptándola también para el tráfico peatonal y de bicicletas. Dicho convenio ya ha sido sometido a aprobación inicial, información pública y aprobación definitiva.



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

Así mismo, el proyecto de construcción de la nueva conexión exterior con la N-635 con el desvío y mejora acordada del trazado así como la adecuación y reposición de servicios afectados se incluye como separata del documento de Urbanización que forma parte de esta Modificación Puntual.

Por otra parte, desde el punto de vista de la ordenación, se rompe la discontinuidad que presentaba el Ámbito Sur, en beneficio del propio objetivo del POL al delimitar el Área Estratégica, ya que estaba literalmente partido por el trazado de la CN-635; se mejora la calidad y acceso a los espacios libres de uso público contenidos en el ámbito. Finalmente hay que poner de manifiesto que no se aumenta la edificabilidad, ni se altera ningún parámetro urbanístico, con lo que no existe ninguna variación en cuanto a la presencia de la edificación permitida por el PSIR vigente.

La documentación presentada incluye las cuestiones del Proyecto de Urbanización del PSIR vigente que cambian debido a la Modificación Puntual y que sustituirán a los correspondientes del PSIR aprobado. Al documento se le añade el proyecto de construcción de la nueva conexión exterior con la N635 con el desvío y mejora del trazado así como la adecuación y reposición de servicios afectados. Tanto la Memoria general del PSIR y sus Anejos como el Pliego de Condiciones no cambian en cuanto a sus condiciones y determinaciones. Asimismo se adjuntan nuevos planos generales de toda la urbanización, reestudiada para la nueva ordenación. Estos planos sustituyen a los correspondientes del documento de urbanización, así como todos aquellos otros del PSIR que utilizan éstos como base o referencia, también se incluye un documento completo de mediciones, presupuestos parciales y presupuesto total que sustituyen a los del PSIR vigente.

En cuanto a la ordenación, la modificación se ciñe al Ámbito Sur y, como ya se ha indicado, se pretende una única manzana continua de gestión única, dividida en tres parcelas S1.1, S2.1, y S3.1 (unión de las actuales S3.1 y S3.2), con las siguientes características particulares:

- El acceso se presenta único a la manzana, debiendo resolverse mediante viario privado interno el acceso independiente a cada una de las parcelas, en tanto en cuanto se mantengan diferenciadas en la ordenación.
- El área de movimiento de las edificaciones que se propone en la nueva parcela S3.1 respeta las condiciones generales establecidas en el Documento de Revisión del PSIR. Su geometría se adapta a la nueva geometría de la parcela, lo que colabora a alejar las posibles edificaciones del Espacio Libre de Uso Público.
- Su superficie es sensiblemente la misma que la suma de las superficies actuales y, como se ha dicho, no se aporta edificabilidad adicional a la parcela resultante.



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

- El tramo de la CN-635 que atraviesa el Ámbito se desplaza al Sur, bordeando la nueva parcela S3.1 y dando acceso al Espacio Libre de Uso Público, al Área de acondicionamiento paisajístico y a la preexistencia situada en la esquina sur-este del Ámbito. Este trazado reemplaza la conexión viaria este-oeste de la actual CN-635.
- El Espacio Libre de Uso Público se agrupa completamente al sur con acceso directo al nuevo vial público municipal que resulta.
- Los aparcamientos públicos se sitúan junto al ELUP.
- En cuanto a los usos, se incorporan como uso posibles a la nueva parcela S3.1 Tecnológicos ligados a la biotecnología y centros de investigación y los Asistenciales englobados bajo la denominación genérica Biosanitaria.
- La superficie de Espacios Libres ya sean ELUP o Áreas de Acondicionamiento Paisajístico se mantiene o aumenta y su accesibilidad peatonal se mejora considerablemente.
- Los equipamientos globales del PSIR, se mantienen exactamente igual en cuanto a superficie, ubicación, características, etc., que los del PSIR vigente.
- La superficie de aparcamientos se aumenta.
- Se mantiene exactamente la misma edificabilidad ya que con ese objeto se disminuye el coeficiente de edificabilidad de la nueva parcela S3.1 (pasa de 0,9 a 0,8205 manteniendo los mismos 48.485 m<sup>2</sup> edificables)
- Las condiciones de edificación son las mismas. Para ello, en la normativa se han mantenido las condiciones normativas de las parcelas originales.
- El área de movimiento de la edificación respeta las condiciones generales establecidas en el Documento de Revisión del PSIR. Su geometría se adapta a la nueva geometría de la parcela, por lo que se desplaza al norte y colabora a alejar las posibles edificaciones del Espacio Libre de Uso Público.
- Las rasantes se mantienen en los límites vigentes.
- Se cambia la ordenanza de Zona 11 descrita en el capítulo 3 Sección 12 de la Normativa que la constituirá solamente la nueva parcela S3.1. con las siguientes condiciones:
- Se añaden a los usos predominantes que tenían las parcelas originarias que la forman, los usos siguientes:
  - Usos Tecnológicos, Instalaciones de cualquier clase y naturaleza ligadas a la biotecnología y centros de investigación.



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

- Usos Asistenciales, Cualquiera de los englobados bajo la denominación genérica Biosanitaria, especialmente hospitales de todo tipo y la prestación de servicios de cualquier clase a personas en situación de dependencia.
- ~~Se mantiene la misma denominación genérica de EMPRESARIAL TECNOLÓGICO COMERCIAL Y SERVICIOS, considerando englobado en el concepto "servicios" los nuevos usos, no obstante, para resaltar el cambio respecto al documento vigente se modifica su abreviatura que pasa a ser ETCSH.~~
- ~~El resto Normativa general y específica en cualquier otro concepto es exactamente la misma que la de las parcelas S3.1 y S3.2 que conforman la nueva S3.1, salvo la ya mencionada disminución del coeficiente de edificabilidad.~~
- ~~El Proyecto de Urbanización se adapta a la nueva ordenación.~~

A la vista de todo ello, por unanimidad de los presentes se acuerda aprobar inicialmente la presente modificación puntual.

**PUNTO Nº 18.- EXPEDIENTES TRAMITADOS CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO**

En los expedientes que más abajo se relacionan, se propone su autorización, denegación, devolución o archivo en base a los informes que constan en los mismos, que son en el siguiente sentido:

**EXPEDIENTES TRAMITADOS EN SUELO RÚSTICO**

| PROMOTOR                                  | AYUNTAMIENTO       | TIPO DE OBRA   | PROPUESTA |
|---|--------------------|--|-----------|
| AYUNTAMIENTO DE AMPUERO                   | AMPUERO            | PAVIMENTACION Y SEÑALIZACION DEL ACCESO A INSTALACIONES DEPORTIVAS | DEVOLVER  |
| MARIA GONZALEZ KATINA                     | BAREYO             | LEGALIZACION DE CAMBIO DE USO A POSADA RURAL                       | AUTORIZAR |
| RED ELECTRICA DE ESPAÑA, S.A.U.           | CAMARGO            | AMPLIACION DE SUBESTACION DE CACICEDO                              | AUTORIZAR |
| JUAN JESUS AZPIAZU SAINZ E/R AZPISA, S.C. | CORVERA DE TORANZO | ALMACEN AGRICOLA   | AUTORIZAR |
| ANDRES DIAZ CUERO Y                       | ENTRAMBASAGUA      | ESTABULACION PARA  | AUTORIZAR |



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

|   |                      |  |                            |
|---|----------------------|--|----------------------------|
| OTROS (YEGUADA DIAZ CUERO, S.C.)                  | S                    | EQUINOS  |                            |
| LUCILA VAZQUEZ ALVAREZ                            | ESCALANTE            | INVERNADEROS Y VIVIENDA VINCULADA                                    | DENEGAR                    |
| ELIMINACION Y VALORIZACION DE RESIDUOS SEÑA, S.L. | LIMPIAS              | PLANTA MACHACADORA PARA ARIDOS                                       | DENEGAR                    |
| RUBÉN RODRÍGUEZ SAN JUAN                          | LOS TOJOS            | ESTABULACIÓN   | AUTORIZAR                  |
| SIERRA DE GUADALUPE, S.L.U.                       | PIELAGOS             | LEGALIZACION DE CAMBIO DE USO DE CABAÑA A ESTABULACION PARA CABALLOS | DENEGAR                    |
| E.ON RENOVABLES, S.L.U.                           | RIBAMONTAN AL MONTE  | TORRE METEOROLOGICA  | AUTORIZAR                  |
| DOMINGO SANTIAGO BRAVO                            | SANTA MARIA DE CAYON | LEGALIZACION DE EDIFICACION  | DENEGAR                    |
| VICTOR GREGORIO LOPEZ BLANCO                      | SANTILLANA DEL MAR   | NAVE AGRICOLA (SIDRA)  | AUTORIZAR                  |
| JOSE RUIZ ZORRILLA                                | SOBA                 | ESTABULACION   | AUTORIZAR                  |
| HELICAN DESARROLLO EÓLICO, S.L.                   | SOBA                 | TORRE METEOROLÓGICA PORTILLO DE LA SIA                               | AUTORIZAR                  |
| EDP RENOVAVEIS CANTABRIA, S.L.                    | VALDEPRADO DEL RIO   | TORRE METEOROLOGICA "LA MILLA"                                       | AUTORIZAR                  |
| JESUS ANGEL GOMEZ SALCEDA                         | VEGA DE LIEBANA      | ESTABULACION   | AUTORIZAR                  |
| LAURO FERNANDEZ BARQUIN                           | VILLACARRIEDO        | AMPLIACION DE ESTABULACION   | AUTORIZAR                  |
| OSCAR MIER PEREZ                                  | VILLAFUFRE           | ESTABULACION   | AUTORIZAR                  |
| ARANTZA SANCHEZ COTERA                            | CABEZON DE LIEBANA   | EXPLOTACIÓN DE GALLINAS  | CAMBIAR PARCELA A VINCULAR |

|  |  |           |
|--|--|-----------|
| <b>EXPEDIENTES TRAMITADOS EN SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DE COSTAS</b> |  |           |
| E.ON DISTRIBUCIÓN, S.L.<br>BAREYO                                    | NUEVO C.T.C. PLAYA Y LÍNEAS DE ALIMENTACIÓN EN AJO | AUTORIZAR |

Por otro lado, se produjo un debate en cuanto al alcance de la vinculación de parcelas para alcanzar la unidad mínima de cultivo, y la exigencia que se incluye en los acuerdos de su constancia en el Registro de la propiedad en aquellos casos en los que el promotor de la actuación no es propietario de las parcelas a las que se



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

---

COMISION REGIONAL  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Rampa de Sotileza, s/n Planta 6ª 39008 Santander

vincula la explotación, sino que las lleva en arrendamiento, llegándose al acuerdo de que se someta a una próxima sesión una propuesta concreta.

En el apartado de ruegos y preguntas, no hubo ninguna intervención, dándose por finalizada la sesión, siendo las once horas y cuarenta y cinco minutos, levantándose la presente acta que como secretario certifico.