

ACTA DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO 17 SEPTIEMBRE DE 2012

En la Sala Multiusos de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, siendo las nueve horas del día diecisiete de septiembre 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, en representación de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Javier Uribe Mendieta, en representación de la Consejería de Presidencia y Justicia.

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

Fernando Javier Rodríguez Puerta, en representación de la Consejería de Innovación, Industria, Turismo y Comercio.

Francisco Javier Manrique Martínez, en representación de la Consejería de Ganadería, Pesca y Desarrollo Rural.

Eduardo Sierra Rodríguez, en representación del Colegio de Abogados.

Ezequiel San Emeterio Huidobro, en representación del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.

Francisco Lorenzo Monteaudó, en representación del Colegio de Arquitectos.

Luis Fermín Turiel Peredo, en representación del Colegio de Geógrafos.

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

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

Milagros Canga Villegas, en representación de la Universidad de Cantabria.

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

Asesora Jurídica

Maria del Carmen Cuesta Bustillo

Secretario

Emilio Misas

Abierta la sesión, se procedió a la aprobación por unanimidad de los presentes del borrador del acta de la sesión anterior, correspondiente al día 26 de julio 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 SANTANDER

En relación con el Plan General de Ordenación Urbana de Santander, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su sesión celebrada el día 20 de diciembre de 2011, acordó *“DEVOLVER EL EXPEDIENTE AL AYUNTAMIENTO, A FIN DE QUE INCORPORE LAS OBSERVACIONES RECOGIDAS EN LA PROPUESTA Y LO SOMETA A UN NUEVO PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA POR PLAZO DE UN MES, CON CARÁCTER PREVIO A SU REMISIÓN DE NUEVO PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA”*.

La propuesta de la Ponencia Técnica que se somete a la consideración de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo es la siguiente:

A) SOBRE EL PROCEDIMIENTO TRAMITADO.

Remitido el expediente al Ayuntamiento, se introdujeron los cambios que se tuvieron por conveniente, con el fin de atender las exigencias derivadas del acuerdo del órgano autonómico.

Como consecuencia de estas modificaciones, y en cumplimiento del apartado 8 de la Memoria Ambiental, con fecha de 23 de abril de 2012 el Ayuntamiento de Santander remitió a la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística un informe técnico de propuestas de modificaciones a introducir en la Revisión del Plan General, al objeto de que por parte de dicha Dirección General se procediese a su análisis y valoración por si pudiera entenderse la necesidad de introducir nuevas medidas correctoras o proponer modificaciones en el programa de vigilancia ambiental, o tramitar un nuevo procedimiento de evaluación ambiental.

A la vista de las modificaciones planteadas en el documento urbanístico del Plan General de Ordenación Urbana, y teniendo en cuenta que las mismas pudieran tener efectos significativos sobre el medio ambiente que conlleven la necesidad de incluir nuevas determinaciones a la memoria ambiental, con fecha 26 de abril de 2012 la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística remitió un nuevo informe al Ayuntamiento considerando necesario la realización de las siguientes actuaciones administrativas:

1) Proceder a la modificación del Informe de Sostenibilidad Ambiental, al objeto de incorporar dichas modificaciones, que deberá ser coherente con la metodología, escala y nivel de detalle seguidos en el proceso de evaluación ambiental del Plan.

2) Someter el nuevo Informe de Sostenibilidad Ambiental conjuntamente con el Plan General de Ordenación Urbana a un período de información pública y consultas, con anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria y en un periódico de tirada y amplia difusión regional, por un plazo no inferior a 45 días. En el anuncio se advertirá que la consulta se dirige tanto al público en general como a las personas físicas o jurídicas que se consideren interesadas de acuerdo con el artículo 31 de la Ley 30/1992. Los documentos sometidos a consulta se expondrán públicamente en formato papel en las oficinas municipales.



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

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

3) Realizar la consulta personalizada a las Administraciones Públicas afectadas y al público interesado (relacionados más adelante), utilizando al efecto medios convencionales, telemáticos o cualquier otro que acredite la realización de la consulta y faciliten el texto íntegro del Plan General de Ordenación Urbana y del Informe de Sostenibilidad Ambiental, dando igualmente un plazo de 45 días para efectuar alegaciones.

4) Remitir a la Dirección General de Ordenación Territorial y Evaluación Ambiental Urbanística la documentación urbanística y ambiental, así como el informe de la toma en consideración de la fase de Información Pública y Consultas, para su análisis, valoración e inclusión, en su caso, de nuevas medidas correctoras o modificaciones del programa de vigilancia ambiental.

En cumplimiento del informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística de 26 de abril de 2012, el Informe de Sostenibilidad Ambiental modificado constituye una adaptación del ISA elaborado en el año 2009 y recoge los cambios incorporados en el Plan con posterioridad a la Memoria ambiental.

El ISA modificado cumple con el artículo 8 y el contenido previsto en el Anexo I de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, y mantiene los objetivos ambientales, la lógica, estructura, metodología y nivel de análisis del Informe de Sostenibilidad Ambiental ya analizado en la Memoria ambiental. El conjunto de correcciones y modificaciones se incorporan y analizan adecuadamente en el ISA modificado y, dada su extensión y grado de afección ambiental, están suficientemente tratadas en la escala del procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

Cumpliendo con los pasos establecidos, el Pleno del Ayuntamiento de Santander aprobó de nuevo el documento en su sesión plenaria celebrada el día 31 de mayo de 2012, y acordó someter a un nuevo periodo de información pública por un plazo de 45 días el nuevo documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, junto con el nuevo Informe de Sostenibilidad Ambiental (BOC extraordinario nº 20, de 1 de junio de 2012).

Durante el mismo periodo de tiempo, el Ayuntamiento formuló consulta personalmente a las siguientes entidades:

1. ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

- Autoridad Portuaria de Santander.
- Ministerio de Fomento. Demarcación de Carreteras de Cantabria.
- Delegación del Gobierno en Cantabria.
- Confederación Hidrográfica del Cantábrico.
- Demarcación de Costas en Cantabria.
- Dirección General de Aviación Civil.

- Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información.

2. ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

- Secretaría General de la Consejería de Innovación, Industria, Turismo y Comercio.
- Secretaría General de la Consejería de Sanidad y Servicios Sociales.
- Secretaría General de la Consejería de Presidencia y Justicia.
- Secretaría General de la Consejería de Sanidad y Servicios Sociales.
- Secretaría General de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo.
- Secretaría General de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte.
- Dirección General de Vivienda.
- Dirección General de Industria y Desarrollo Tecnológico.
- Dirección General de Medio Ambiente.
- Dirección General de Obras Públicas.
- Dirección General de Cultura.
- Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza.
- Dirección General de Protección Civil.
- Dirección General de Urbanismo.
- Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística.
- Dirección General de Desarrollo Rural.

3. ADMINISTRACIÓN LOCAL

- Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana.
- Ayuntamiento de Camargo.

PÚBLICO INTERESADO

- ARCA.
- Ecologistas en Acción.
- SEO Birdlife.
- Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria.
- Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.
- Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos.
- Colegio Oficial de Geógrafos.
- Colegio Oficial de Biólogos.
- ACANTO.
- Obispado de Santander.

Se consultará también, al menos, a las siguientes empresas que gestionan servicios públicos afectados por la aprobación del Plan:

- MARE.
- Servicio Municipal de Aguas.
- FEVE.
- RENFE.
- E.ON.
- Aeropuertos Españoles (AENA).



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

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

En aplicación de la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria y de la Ley 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Cantabria, el órgano ambiental solicitó los correspondientes informes a la Dirección General de Cultura y a la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza recibiendo respectivamente los citados informes con fecha de 8 de agosto de 2012 y de 21 de junio de 2012, ratificándose esta última en su anterior informe emitido con fecha 2 de julio de 2010.

Además, de los distintos informes emitidos por las Administraciones Públicas, durante el periodo de información pública se presentaron 358 alegaciones, entre las que destacan las 169 alegaciones-tipo relativas al Frente Marítimo, COACAN, Colegio de Geógrafos, PRC o la del grupo municipal del PSOE.

Al propio tiempo, y al amparo del principio de colaboración interadministrativa que debe presidir las relaciones entre la Administración autonómica y local, tal y como con carácter general proclama el art. 4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, el art. 55 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, y más específicamente en el ámbito urbanístico el art. 6 de la Ley autonómica 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Cantabria realiza una serie de observaciones al documento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santander sometido a información pública.

Durante este trámite también se emitió informe por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, fechado el día 30 de julio de 2012, que es favorable condicionado al mantenimiento del cumplimiento de las cuestiones señaladas en los apartados previos, si bien que en él se solicita que se refleje el nuevo deslinde del dominio público-marítimo-terrestre, de acuerdo con los planos que suministre la Demarcación de Costas. No obstante, y como señala el Ayuntamiento, una vez solicitados los planos éstos aún no han sido remitidos.

La Dirección General de Cultura remite informe, fechado el día 3 de agosto de 2012, en el que se constata el cumplimiento de la condición impuesta en el informe que en su momento formuló esa Dirección. Así mismo indican que visto el conjunto de los nuevos cambios del documento se informa favorablemente, sin menoscabo del posterior informe sectorial de la Dirección General de Cultura, con la condición de que se incorpore una cautela sobre el AE-90 (B) "Promontorio de San Martín", en la que se indique la existencia del yacimiento de "San Martín" y que por ello se realizarán varios sondeos, teniendo presente que cualquier movimiento de tierra ulterior deberá realizarse bajo control arqueológico. Así mismo consideran necesario la inclusión en los planos de Ordenación y el Catalogo del PGOU, del Bien de Interés Cultural (BIC) Castillo de Corbanera.

Finalmente, el Ayuntamiento de Santander, con fecha 8 de agosto de 2012, remitió a la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística la documentación relativa a la fase de exposición pública, el informe de

toma en consideración relativa a esta fase y la documentación urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Santander y el Informe de Sostenibilidad Ambiental modificado, para su análisis, valoración e inclusión, en su caso, de nuevas medidas correctoras o modificaciones del programa de vigilancia ambiental.

Por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística se emitió un informe, fechado el día 10 de agosto de 2012, relativo al “Análisis y valoración del Informe de Sostenibilidad Ambiental, fase de información pública y consultas ambientales del Plan General de Ordenación Urbana de Santander aprobado en sesión plenaria de 31 de mayo de 2012”, que lleva a cabo un análisis relativo a la incorporación de las determinaciones ambientales en el Plan General de Ordenación Urbana de Santander, y que se pronuncia favorablemente.

A la vista de todo lo actuado, el Pleno del Ayuntamiento, en su sesión de 31 de agosto de 2012, aprobó provisionalmente el nuevo documento del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, y acordó su remisión para su aprobación definitiva por la CROTU.

Recibido el documento, se solicitaron informes a la Dirección General de Cultura y a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar.

El primero, fechado el día 31 de agosto, se recibió el día 11 de septiembre de 2012, informando favorablemente el PGOU de Santander.

En relación con el informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, a petición del Ayuntamiento se emitió un primer informe fechado el día 30 de julio de 2012 se especificaba que se emitía al amparo de los artículos 112.a) y 117.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, integrando así las exigencias de la legislación de costas. El informe era favorable si bien que recogía un condicionado sobre ciertos ámbitos y el deslinde de la zona sur del término municipal, desde Los Peligros hasta Camargo. Se solicitó entonces por la Dirección General de Urbanismo un segundo informe que, fechado el día 6 de septiembre, se ha recibido el día de la fecha, que se pronuncia favorablemente al Plan General.

Finalmente, con fecha de 10 de septiembre de 2012 se ha recibido informe del Ministerio de Fomento, fechado el día 3 de septiembre, sobre las servidumbres aeronáuticas, que el propio informe califica como informe preceptivo y vinculante, sin que se traten de alegaciones emitidas durante la fase de información pública. Pues bien, del referido informe realiza una serie de consideraciones que se estiman de obligado cumplimiento:

- Actualizar la normativa sectorial de aplicación que se cita en el documento urbanístico, con especial referencia al Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto;
- Modificar la referencia al Plan Director del Aeropuerto de Santander, debiendo aludirse a la Orden del Ministerio de Fomento de 30 de junio de 2010 (BOE nº223, de 14 de septiembre).
- Incluir el Plano de Servidumbres Aeronáuticas de Operación de las Aeronaves del Aeropuerto de Santander, que adjunta el informe en su anexo II.
- Se han de incluir en las fichas AE-69 (B) y AE-73 (B) la siguiente advertencia:

“La altura máxima de las construcciones, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc., deberá respetar las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Santander representadas en el plano 19.bis de ordenación denominado

“Servidumbres de Aeródromo e Instalaciones Radioeléctricas”. En caso de que las edificaciones vulnerasen las servidumbres aeronáuticas se deberá acreditar que la altura máxima de las construcciones incluidos todos sus elementos no supera la altura de las construcciones previamente existentes situadas en su entorno”.

- También se ha de recoger en la normativa referencia expresa a que:

Las infraestructuras viarias deberían tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, carteles, etc., o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la longitud de las palas, se ha de asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander. Lo mismo se ha de aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas, y demás estructuras que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.

B) SOBRE LAS CORRECCIONES DERIVADAS DEL ACUERDO DE LA CROTU DE 20 DE DICIEMBRE DE 2011.

Tal y como se ha expuesto, la CROTU acordó modificar el documento en 50 puntos. Siguiendo la sistemática de especificar el extremo que ha de modificarse, atendiendo al orden del acuerdo de 20 de diciembre de 2011, se especifica en qué manera se han incorporado esas observaciones:

1) Debe completarse la Memoria de Ordenación del PGOU (página 37 y siguientes) sobre la situación de partida en relación con las viviendas construidas en los distintos suelos del municipio en los últimos años, al objeto de determinar las reales pautas de crecimiento a que se enfrenta el planificador.

Se ha completado la Memoria de Ordenación con los datos solicitados (página 40 y siguientes). A tal fin, se especifica:

“Desde 1997 hasta 2012 se han desarrollado 6.272.766 m² de suelo de los que 5.674.585 m² corresponden a usos residenciales, lo que daba lugar a una previsión de más de 22.100 nuevas viviendas. En el Ayuntamiento de Santander se han solicitado 9.062 licencias para vivienda entre 1997 y 2006, a las que hay que sumar otras 7.311 previstas en el planeamiento parcial que se ha seguido desarrollando a partir de esa fecha.

Por tanto en 1997 se preveía un crecimiento de población de 62.985 habitantes, lo que representaba un incremento sobre la población a 1 de Enero de 1998 del 46,7%. Nada de esto ha ocurrido ya que la población de Santander no solo no ha crecido sino que el municipio ha perdido habitantes: entre 1998 y 2011 un total de

4.244 personas. Se va a intentar explicar este comportamiento en las siguientes páginas, pero vamos a adelantar alguna de las claves:

1. No crece la población pero sí el número de hogares. Los cambios que se están produciendo en nuestra sociedad dan lugar a un importante crecimiento de los hogares unipersonales y monoparentales, entre otros, que demandan nuevas viviendas. El fenómeno es común al resto del país: crece el número de hogares –y de viviendas permanentes- no tanto por el aumento de la población como por los cambios en la sociedad.

2. El saldo migratorio que tiene como origen o destino Santander esconde flujos de un volumen muy considerable, son muchos los que se van de la capital, generalmente parejas jóvenes que acceden a su primera vivienda en otro municipio, pero también son muchos los que se residen en ella y compran o alquilan una vivienda (hablamos siempre de población empadronada), y entre ello los extranjeros son el colectivo con más presencia en la pasada década.

3. El precio de la vivienda en Santander ha dejado fuera del mercado a un segmento de la población que no puede acceder ni siquiera a la vivienda de protección oficial, al que se ha unido la inmigración extranjera laboral.

Ya en la página 54 de la Memoria de Ordenación se especifica:

La revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santander que se está redactando en la actualidad hace la siguiente propuesta de crecimiento:

TIPO DE SUELO	SUPERFICIE (m ²)	%/TOTAL
Superficie municipal	36.041.621	100
Suelo destinado a la edificación	29.548.278	82
Suelo no destinado a la edificación	6.493.343	18
Suelo destinado a la edificación	29.548.278	100
Suelo ya desarrollado en 2012	21.426.496	73
Suelo propuesto	7.986.242	27

En este suelo se prevé la construcción de un máximo de 35.316 viviendas con el siguiente desglose:

PROMOCIÓN	NÚMERO VIVIENDAS	%/ TOTAL
Libres	25.212	71,4
VPO	10.104	28,6
TOTAL	35.316	100,0

Y se añade, en relación con el planeamiento en revisión, que “solamente el suelo ya comprometido (SUC+ SUE+SUV) asciende a 21.426.496 m² de superficie), cifra que debería ser coincidente con los 19.001.528 m² que se obtendrían de la tabla anterior al sumar el “suelo ya desarrollado en 1997” y el “suelo desarrollado desde 1997”. Sin embargo, sí se pueden interpretar los datos del cuadro en términos porcentuales. Con ello se puede decir que en el municipio de Santander ha crecido un 49,3% en el periodo 1997-2012, es decir, en los últimos 15 años. Aplicando esta tasa de crecimiento al suelo consolidado existente en la actualidad se obtiene la cifra de suelo preciso para la nueva edificación en los próximos 12 años, y que asciende a 8.450.610 m². En realidad, el suelo disponible en el municipio de Santander para ser urbanizado, una vez descontado el suelo protegido por el POL, además de otros terrenos que necesariamente han de ser incluidos como suelo no susceptible de urbanización, asciende a 8.121.782 m², incluyendo en esta cantidad tanto el espacio vacante periférico al casco urbano como los suelos vacantes de la ciudad o sometidos a reforma interior. Por tanto, podría decirse que el suelo “que queda” es necesario



para dar cabida a un desarrollo equiparable al medio de los últimos años – incluyendo los años de mayor desarrollo inmobiliario y los de mayor estancamiento –, pudiendo afirmar incluso que existe un déficit para poder proseguir en Santander con el modelo de crecimiento de los últimos años” (página 57).

En fin, la propuesta que realiza el PGOU de Santander en relación con la ocupación de suelo es la siguiente:

DISTRIBUCIÓN DEL SUELO EN EL MUNICIPIO DE SANTANDER A PARTIR DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL		
TIPO DE SUELO	SUPERFICIE (m ²)	%/TOTAL
Superficie municipal	36.041.621	100
Suelo destinado a la edificación	29.548.278	82
Suelo no destinado a la edificación	6.493.343	18

DISTRIBUCIÓN DEL SUELO DESTINADO A EDIFICACIÓN A PARTIR DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL		
TIPO DE SUELO	SUPERFICIE (m ²)	%/TOTAL
Suelo destinado a la edificación	29.548.278	100
Suelo ya desarrollado en 2012	21.426.496	73
Suelo propuesto	7.986.242	27

De todo lo anterior, se deduce una más adecuada explicación del planificador de la situación de partida a que se enfrenta el Plan, de forma que la propuesta se puede considerar más realista y ajustada a los hechos determinantes.

2) De la misma manera, en la descripción de la situación de partida, se incluyen en el cómputo de los sistemas generales de espacios libres 289.901m² de playas, que deben suprimirse al objeto de identificar adecuadamente la real situación actual. También debe realizarse un estudio de necesidades de los espacios libres.

Se atiende la cuestión señalada, introduciendo diversas modificaciones en el documento:

En primer lugar, en el apartado 3.1. "Situación de partida", del apartado 3 "El sistema de espacios libres" del Capítulo II "La estructura de los Sistemas Generales" de la Memoria de Ordenación, se suprimen del cómputo de la situación de partida las playas, tal y como indica el Acuerdo, y los campos de golf (tanto el campo de 9 hoyos como el de prácticas, ambos situados en Cabo Mayor). Una vez recalculada la situación actual de los sistemas generales de espacios libres y calculado el déficit actual, el plan recoge las previsiones necesarias para corregirlo (art. 12.4 POL), lo que determina la necesidad de acomodar la Memoria de Ordenación, Ordenanzas y Estudio Económico Financiero e Informe de Sostenibilidad Económica y Programación.

Para ello se incorpora la Disposición Adicional Novena, en los siguientes términos y con la que se insta a la más pronta ejecución de los espacios libres de sistema general deficitarios, una vez descontados los proporcionales a la nueva población que se genere, y cuyo cálculo se realiza en la Memoria de Ordenación (apartado 3.1 del Capítulo II):

“Novena. Posibles déficits de espacios libres de sistema general en la situación de partida del Plan General.

Con la finalidad de corregir los déficits de partida de sistemas generales de espacios libres se deberán urbanizar en cuanto esto sea posible 191.094 m² de nuevo espacio libre de sistema general, ya sean correspondientes a terrenos obtenidos en la actualidad o a los que se vayan obteniendo fruto de la gestión del Plan. La cantidad anterior deberá incrementarse en aquella parte proporcional de sistemas generales de espacios libres proporcionales al ratio de 5 m² por cada habitante estimado para los desarrollos que se produzcan. Sin perjuicio de lo anterior, los déficits de partida quedan resueltos en el horizonte temporal del Plan, con la consecución de sus determinaciones.”

Asimismo se incorpora una reseña en el Informe de Sostenibilidad Económica, apartado 3.1.2 (Ejecución de los sistemas generales-espacios libres) donde se alude a dicha disposición, sin que esto genere nuevas reservas económicas porque la superficie a urbanizar es inferior a los costes que por este concepto se destinan ya al primer cuatrienio. Tampoco se precisa una reserva de costes de obtención de suelo por este concepto puesto que, como se explica en la Memoria de Ordenación, existen suelos ya obtenidos o que se prevén obtener fruto de la gestión urbanística ya iniciada o prevista en plazos de tiempo acotados. En condiciones similares se introduce una cautela en la programación (apartado 2.4).

En segundo lugar, y en relación con el estudio de necesidades de los espacios libres, ese estudio se incorpora en el anexo de ordenación nº XVIII el cual cambia de nombre pasando de ser el “estudio de equipamientos” al “estudio de equipamientos y espacios libres”, incluyendo dentro del mismo, tanto unos como otros.

3) En relación con la clasificación de suelo, el Ayuntamiento debe asignar una clasificación y calificación urbanística a los suelos incluidos en el ámbito del Plan de Ordenación del Litoral a que se refiere el Decreto 125/2011, de 14 de julio, por el que se procede a la inclusión y zonificación de terrenos del municipio de Santander en el ámbito de aplicación del Plan de Ordenación del Litoral, que se publicó en el BOC del día 26 de julio de 2011.

En relación con estos ámbitos, cabe señalar:

- a) Zonas sin condición de suelo urbano: todos los terrenos así considerados en el plano pasan a ser suelo urbanizable, dentro del sector o bolsa de suelo que por emplazamiento o proximidad le corresponda. Dentro de este grupo cabe destacar el tratamiento de dos bolsas de suelo:
 - En relación con la situada dentro del sector AE-33 (B) se crean dos áreas de diferente clasificación de suelo, pero íntimamente ligadas, o más aún interdependientes, el AE-33 (B) y el SUP-17.
 - En relación con una unidad de actuación delimitada en el área de reparto 11 del Plan General vigente, respecto de la que se advirtió su carácter de no urbano, denominada Solallastra, se crea un sector de suelo urbanizable, SUP-16, con ordenación detallada y régimen



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

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

asimilable al que ya poseía, manteniendo su aprovechamiento medio y no incorporando VPO; no obstante, y como resulta de las tablas que figuran en las páginas 59 a 61 de la Memoria de Ordenación, se siguen respetando los porcentajes legalmente establecidos.

- b) Zonas con condiciones de suelo urbano: se incluyen en este supuesto los terrenos que se corresponden con conexiones de los suelos urbanizables con los viales, a través de bolsas de suelo urbano. En tal caso su gestión pasa a ser mediante actuación asistemática en suelo urbano, sin perjuicio de la posible imputación de su coste a los sectores beneficiarios de la actuación.
- c) Suelo rústico de Protección de Infraestructuras: se incluyen con tal clasificación.

4) La pervivencia de un régimen de transición para el suelo urbano exige la implantación de un régimen que, abstracción hecha de una eventual materialización de la edificación, y asumiendo la condición de urbano no consolidado de los terrenos, mantenga la ordenación anterior, como por otro lado se desprende de la DT2ª.1, si bien que estableciendo un determinado plazo para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, vencido el cual, se adopten los mecanismos previstos legalmente a fin de garantizar la efectiva ejecución de las previsiones del planeamiento.

A este respecto, se formuló consulta desde la Dirección General de Urbanismo a los Servicios Jurídicos del Gobierno de Cantabria, emitiéndose informe por la Dirección General del Servicio Jurídico con fecha de 21 de marzo de 2012. Se concluye que *“no existe óbice legal para que los planeamientos urbanísticos que se vayan a adaptar a la Ley 2/2001 incorporen un régimen transitorio que contemple en la medida en que el planificador lo estime oportuno, la pervivencia del régimen jurídico-urbanístico y de la eficacia de los actos dictados bajo el imperio del planeamiento anterior. En otro caso, se estaría aplicando retroactivamente el nuevo plan urbanístico con la consiguiente afectación de la eficacia jurídica de los actos dictados bajo la vigencia del anterior planeamiento”*.

A la vista de esta conclusión, se ha incorporado al Plan General la siguiente previsión:

“De conformidad con lo establecido en el artículo 19 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y a los efectos de permitir una sucesión racional del planeamiento y la conclusión de los correspondientes procesos de ejecución o gestión urbanística ya iniciados a la entrada en vigor del presente plan, que son compatibles con la ordenación propuesta en la Revisión del Plan General, y conseguir su materialización sobre el territorio, en los ámbitos a los que se refiere el Anexo XX de Ordenación “Suelo Urbano en Vías de Consolidación” se mantiene la vigencia de las determinaciones de ordenación, edificabilidad, y contenidos del planeamiento anterior salvo en lo relativo a las condiciones generales de la edificación y de los usos que se regirán por el presente plan.

En los supuestos anteriores se continuará con la tramitación de los instrumentos de ejecución y gestión urbanística hasta la conclusión de los mismos en los términos derivados de las disposiciones transitorias de la Ley 2/2001 hasta su finalización.

Una vez finalizados los procesos de urbanización y edificación, se culmina la situación transitoria de estos suelos, que tendrán condición de suelo urbano consolidado y se regirán por lo establecido en el presente plan.”

La misma se juzga conforme con las consideraciones jurídicas sobre la transitoriedad del plan.

5) En cuanto a áreas específicas que se considera que se deben incorporar dentro de la clasificación de suelo urbano no consolidado, o en los que se debe modificar los límites del sector, se señalan las siguientes:

a.- AE 20 (B). CAJO.

b.- AE 68 (B). PEDROSO.

c.- AE 63 (B) PERI ALBERICIA.

d.- AE 62 (B) BARRIO LA SIERRA.

e.- AE 85 (B) BLOQUES MONTSERRAT.

En este punto ha de recordarse que se cuestionó la categorización de esos suelos urbanos, que el PGOU recogía como suelos urbanos consolidados, en el entendimiento de que el PGOU establecía una ordenación sustancialmente distinta de la existente, lo que determinaba el supuesto de hecho recogido en el art. 96.2 de la Ley autonómica 2/2001. Como apoyo jurisprudencial de ese reparo se recogían varias sentencias del TSJ de Cantabria que precisamente se pronunciaban sobre la categorización como suelo urbano no consolidado de aquellos suelos que, como consecuencia de la nueva ordenación, se encontraban sujetos a operaciones de urbanización que excedían las meramente precisas para que los terrenos adquirieran la condición de solar. Así por ejemplo, cabe citar la STSJ de Cantabria núm. 317/2008 de 18 abril, recaída en el recurso de apelación número 314/07, al enjuiciar un Proyecto de Compensación en el que se incluía el deber de la promotora recurrente y propietaria única de la parcela incluida en el ámbito de la Unidad de Ejecución, de la cesión del 10% del aprovechamiento de la Unidad, en atención a la consideración del suelo como urbano no consolidado. Esta sentencia se apoya a su vez en la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 4 de diciembre de 2007, que se hace eco de la tesis contenida en la Sentencia de 31 de mayo de 2006, que a su vez reitera la doctrina de la anterior de 30 de marzo de 2000, y 26 de octubre de 2006. En esta línea se pronuncian también las SSTS de 4 y 31 de enero, 30 de marzo de 2007, 28 y 30 de enero y 2 de junio de 2008, 30 de abril de 2009 y 6 de julio de 2009, y las que en ella se citan.

Sin embargo, esta línea argumental quiebra con la más reciente jurisprudencia sentada por el TS. Resulta muy didáctica la lectura de la STS de 21 de julio de 2011, recaída en el recurso de casación 201/2008, en la que se realiza un análisis de esa evolución jurisprudencial, reconociendo *“el carácter fluctuante de la jurisprudencia en cuanto a la interpretación del artículo 14 de la LRSV sobre la posibilidad de actuación sistemática, con el subsiguiente sometimiento de los terrenos al cumplimiento de las cargas de cesión, urbanización y equidistribución, cuando el nuevo planeamiento prevé para los terrenos tal tipo de actuación y éstos son suelo urbano consolidado.*

1º. Como dijimos entonces, de una parte están aquellas sentencias que admiten la posibilidad de actuar sistemáticamente, y, con ello, admiten el sometimiento al régimen de cargas previsto en el artículo 14.2, aunque los terrenos en su origen y atendiendo a sus características de urbanización y edificación, debieran merecer la categorización de suelo urbano consolidado (...).



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

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

2º. De otra parte, podemos citar otro grupo de sentencias que consideran que aunque es posible actuar sistemáticamente en suelo urbano por unidades de actuación y a cargo de los propietarios, sin embargo, no puede exigirse a estos, que ya cedieron y costearon la urbanización, mejoras y reformas sucesivas y reiteradas, a modo de "urbanización inacabable", es decir, mediante la imposición de actuaciones de mejora de servicios que no responden a nuevas concepciones globales urbanísticas, sino a cambios y mejoras puntuales de los servicios urbanísticos (sentencias 10 de mayo de 2000 todas dictadas en los recursos de casación nº 5289/1995 (RJ 2000,4091), 5290/1995 (RJ 2000, 4087), 5291/1995 (RJ 2000, 4089), 7533/1995 (RJ 2000, 4088)).

Se añade en estas sentencias que ello no significa que el Ayuntamiento no pueda emprender tales obras ni que los propietarios no hayan de costearlas en la medida en que legalmente corresponda, pero sí que ello no puede hacerse como obligación impuesta por el ordenamiento urbanístico. De aquí se deduce que la obligación de costear la urbanización que se impone a los propietarios de suelo urbano viene referida a las partes de suelo urbano que todavía no cuentan con los servicios urbanísticos y que sólo son suelo urbano por encontrarse en áreas consolidadas, pero no a los propietarios de suelo que cuenta con todos los servicios. La LRSV así lo especifica claramente, al imponer la obligación de costear la urbanización sólo a los propietarios de suelo urbano no consolidado, según su artículo 14.2.e), exigiendo por el contrario a los propietarios de suelo urbano consolidado no costear la urbanización, sino "completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen, si aún no la tuviera, la condición de solar", según su artículo 14-1. (En el bien entendido de que ese "alcanzar la condición de solar" sólo se produce una vez, y que, a partir de entonces, el suelo es ya para siempre suelo urbano consolidado).

Cabe incluir en este grupo la STS de 23 de septiembre de 2008 (RJ 2008, 4550), asunto Guanarteme, en el que se impugnaba un PGOU en relación con una UA-08 establecida en suelo urbano consolidado. La totalidad de manzanas compuestas por edificaciones y solares además de estar integradas en la malla urbana contaban con un grado de consolidación como suelo urbano del 100% -cuentan con los servicios y además-, con pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público. Además de completar el sistema viario, se incluía el barrido del suelo ocupado por 12 manzanas de casas y solares del suelo urbano. Y más del 80% del suelo afectado se dedica a la construcción de tres torres de trece plantas de altura, con espacios libres y jardines de uso privado y una serie de edificios descomunales. El PGMO dispone el establecimiento de nuevos espacios para la implantación de talleres de pequeñas y medianas dimensiones en los denominados micropolígonos; los trazados viarios no presentan solución de continuidad; la UA 08 pretende solucionar el trazado viario y la modificación de la tipología edificatoria que viene a sustituir la micronizada y heterogénea tipología actual, creando espacios libres entre los edificios. En este caso se enjuiciaba la aplicación de la Ley Canaria 9/1999, según la cual, es suelo urbano consolidado el integrado por aquellos terrenos que, además de los 4 servicios urbanísticos tradicionales, cuenten con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, en los términos precisados por las Normas Técnicas del

Planeamiento Urbanístico y el Plan General, siendo suelo urbano no consolidado por la urbanización el restante suelo urbano.

También se cita la STS de 26 de marzo de 2010 (RJ 2010, 4551), recurso de casación nº 1382/2006, en el que la finca de la actora daba por su frente a una calle asfaltada y con aceras y por la que discurren todos los servicios urbanísticos (agua, saneamiento, electricidad, etc). En consecuencia la finca de la actora reunía las características de solar según son definidas en el artículo 69 de la Ley del Suelo de Galicia, y está además en parte ocupada por una vivienda unifamiliar, según se reconoce en el documento de la Oficina de Planeamiento y Gestión. En el PERI litigioso no se modificaba ni el trazado ni el ancho de la referida calle, ni se creaba ningún vial, zona verde o espacio libre que afecte directamente a la finca de la recurrente. No se preveía, en consecuencia, ninguna operación urbanizadora que fuera a modificar la finca de la actora, que iba a quedar como estaba en los que se refiere a viales, espacios libres o zonas verdes inmediatos, y a recibir también por el mismo lugar los servicios con los que contaba. Recuérdese que la Ley gallega 9/2002 considera como suelo urbano no consolidado el integrado por la restante superficie de suelo urbano (que no es consolidado) y, en todo caso, por los terrenos en los que sean necesarios procesos de urbanización, reforma interior, renovación urbana u obtención de dotaciones urbanísticas con distribución equitativa de beneficios y cargas, por aquellos sobre los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente de la realmente existente, así como por las áreas de reciente urbanización surgida al margen del planeamiento.

Cabe citar en este grupo la más reciente STS de 25 de marzo de 2011 (RJ 2011, 2561), recurso de casación nº 2827/2007, en la que el terreno en cuestión "se encuentra rodeado por su parte trasera de una importante superficie vacante de construcciones". Por otra parte, resulta que se ha construido con licencia y desde hace cuarenta años un edificio compuesto de planta baja y tres altura con una vivienda cada una de ellas, con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua y suministro de energía eléctrica y con su frente a un sistema general ya obtenido y plenamente urbanizado, y la ordenación que establece el nuevo plan, que clasifica esos suelos como SUNC, es sustancialmente distinta y que no se ha producido la urbanización prevista en el planeamiento de 1988. Pues bien, el propio TS reconoce que la nueva ordenación introducida por el Plan General Municipal, implica:

1) Que se produce un cambio de uso en los terrenos, que pasa de ser suelo urbano industrial a suelo urbano residencial, por una parte y, por otra, de espacios libres-zona verde, en el resto de las parcelas. Este cambio de uso, seguramente debido a la obsolescencia de las edificaciones e instalaciones existentes en las parcelas (antiguas naves industriales), no fue en ningún momento cuestionado por la entonces demandante, que no solicitó el mantenimiento de los usos existentes, limitando sus alegaciones a discutir la ordenación prevista para el nuevo uso.

2) Que, como consecuencia del cambio de uso, la ejecución del planeamiento pasa por la necesaria demolición de las edificaciones y su sustitución por otras ajustadas a los nuevos parámetros de volumetría previstos en el Plan (que en algunas zonas prevé edificaciones de cuatro plantas y en otras de tres), con nuevas alineaciones oficiales exteriores resultantes de las fachadas que se crean a los espacios libres de nueva creación y nuevas alineaciones interiores que son consecuencia de los nuevos fondos edificables y la creación de una zona de soportal en planta baja que prevé el Plan.

3) Desde el punto de vista de las obras de urbanización, será precisa la acomodación de las diferentes redes de los servicios a las necesidades resultantes del cambio de uso industrial a residencial.

4) La ejecución de tales determinaciones, en su aspecto jurídico determinará la necesidad de efectuar la segregación de las superficies a ceder y la configuración de las nuevas parcelas en las que materializar el aprovechamiento lucrativo previsto en el Plan, así como la equidistribución entre los propietarios afectados de los beneficios y las cargas.

Pues bien, a pesar de tal actuación -considerando en su conjunto las citadas determinaciones del Plan y las consecuencias que conlleva su ejecución-, lo que no resulta procedente es la alteración de la realidad, esto es, la consideración como suelo urbano no consolidado cuando, como dice la Sala de instancia, *"lo real, cierto y averiguado en este caso es que el suelo litigioso es urbano y aunque su calificación pase de urbano industrial a urbano residencial y sea preciso completar o mejorar la urbanización no por ello deja de serlo y no por ello deja de ser suelo urbano consolidado"*.

Resulta relevante que en el supuesto de autos, la normativa autonómica aplicada por la Administración, y que el TS sancionó por ser una aplicación contraria a la legislación básica, fue la ley 10/1998, de 2 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, aplicable al caso, cuyo art. 8 establece que será suelo urbano el terreno ya transformados por contar con acceso rodado desde la malla urbana, servicios de abastecimiento de agua y evacuación de aguas, y suministro de energía eléctrica de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. Y según el artículo 9 *"Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado los terrenos a los que el planeamiento municipal reconozca este carácter por no resultar necesario el desarrollo de las actuaciones a que se refiere el punto siguiente. Estos terrenos podrán estar sometidos a procesos de renovación o reforma interior. 2. Tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos clasificados como urbanos por el planeamiento municipal que estén remitidos a procesos integrales de urbanización y /o edificación"*.

Múltiples son los pronunciamientos posteriores del TS que confirman este criterio de entender que el suelo urbano consolidado por la urbanización, una vez que ya se ha urbanizado y ha obtenido ese carácter, no lo pierde nunca, esto es, no se desconsolada. Ejemplo de este razonar son las siguientes sentencias:

STS de 8 de noviembre de 2011, dictada en el recurso de casación nº 4836/2008, interpuesto contra una sentencia dictada por el TSJ de Valencia en la que se enjuiciaba la consideración como SUNC de unos terrenos, clasificados como suelo urbanizable en el PGOU del año 1986, e incluidos en el Sector 13-A-3, y respecto de los que se pretendía que fueran considerados como urbanos, ya que al momento de aprobarse tal Plan General contaban con las redes de servicios para su clasificación urbana, anulando la clasificación como urbanizables contenida en el PGOU así como en la Homologación y Plan Parcial del Sector, y ordenando su exclusión de la Unidad de Ejecución y del P.A.I. relativo a la misma,

En la STS de 20 de octubre de 2011, dictada en el recurso de casación nº 5819/2007, se examinaba la STSJ de Galicia que anulaba la clasificación como SUNC de unos terrenos incluidos en el Plan Especial (PEI-8) en cuanto que el ámbito físico de que se trata resulta afectado por una relevante transformación con la apertura de un nuevo vial, suponiendo este último, entre otras consecuencias, una decisiva transformación de las posibilidades edificatorias en relación a la aparición de fachadas que dicho vial determina, produciéndose así una situación sustancialmente diferente la cual exige unas actuaciones y obras que de modo evidente exceden de las residenciables en el supuesto contemplado en el indicado artículo 12a), de manera que la valoración conjunta de los expresados elementos sobre sustancial transformación y sobre significado de esta última en cuanto a las posibilidades edificatorias del propio recurrente, lleva a concluir en la procedencia de la consideración del suelo como urbano no consolidado. El recurrente en casación adujo que su parcela merece en cualquier caso la consideración de suelo urbano consolidado, con independencia de la transformación que puede originar la implantación de un nuevo viario, ya que cuenta con los servicios urbanísticos y está insertada en la malla urbana.

La STS de 9 de abril de 2011, recaída en el recurso de casación nº 1788/2007, y en el que se enjuiciaba la STSJ de Valencia sobre un PERI, en el que << la parte actora viene a plantear que el ámbito sobre el que se pretende actúa (sic) en suelo urbano consolidado y que por tanto no cabe aplicar un Plan de Reforma Interior (PRI)>> lo cierto es que la Ley valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística define a los Planes de Reforma interior, en el artículo 12.d << como aquellos que, en áreas consolidadas, complementan la ordenación pormenorizada de los Planes Generales para acometer operaciones de renovación urbana a fin de moderar densidades, reequipar barrios enteros o modernizar su destino urbanístico, preservando el patrimonio arquitectónico de interés >>. Por lo que se concluye que << no es sólo que sea posible el PRI en suelo urbano consolidado, sino que es precisamente, y de acuerdo con la definición normativa, el suelo más adecuado para tal instrumento de planeamiento >>.

Contiene este razonar la STS de 15 de diciembre de 2011, recaída en el recurso 39/2008, en el que se examina la STSJ de Cataluña que se reconoce la condición de unos suelos como SUC que sin embargo se habían incluido en el PGOU y en el PAU de Tarrasa como SUNC. *“La Sala de instancia, valorando precisamente la prueba pericial practicada, llega a la conclusión de que se trata de un solar, que, por consiguiente, no cabe clasificarlo como suelo urbano no consolidado, razón por la que estima la acción ejercitada y anula la clasificación otorgada al terreno por el Plan General y Programa de Actuación impugnados, de manera que no existe incoherencia alguna al resolver que dichos instrumentos de ordenación son nulos en cuanto incluyen un solar, propiedad de la demandante, como suelo urbano no consolidado en un Plan de Mejora.*

Aunque la Ley autonómica catalana 2/2002, de 14 de marzo, disponga que es suelo urbano no consolidado aquél que el planeamiento incluya en un ámbito de transformación urbanística, la Sala sentenciadora lo que declara es que el suelo en cuestión no debió, dadas sus características, incluirse en ese Plan de Mejora urbana por tratarse de un solar conforme a lo dispuesto en los artículos 29 y 30 de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de Urbanismo de Cataluña, según los cuales constituyen suelo urbano consolidado los terreros que tengan la condición de solar porque son susceptibles de licencia inmediata y no tienen que ser gravados con cesiones.

Idénticos pronunciamientos recoge la STS de 21 de marzo de 2012, recaída en el recurso 1964/2008, y que también se pronuncia sobre el PGOU y el PAU de Tarrasa. La sentencia de instancia había afirmado que *“no es de aplicación al caso la norma del apartado nº 2 del artículo 31 de la Llei 2/2002, d'Urbanisme, introducido por la Ley*



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

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

10/2004, de Modificación de la Ley 2/2002, aducido por la Administración demandada para fundamentar "la desconsolidació del sòl urbà consolidat": Según la Administración el concepto de suelo urbano consolidado tiene un carácter dinámico en el sentido de que puede perderse en el caso de modificación o revisión del planeamiento general, lo que a su entender acontece en el presente caso.

Pero afirma el TS que "Yerra la Administración cuando afirma que la mera modificación o revisión del planeamiento general es suficiente para causar la pérdida de la condición o carácter de suelo urbano consolidado pasando a ser suelo urbano no consolidado. Antes de la citada modificación de la Llei 2/2002, d'Urbanisme, por la Ley 10/2004, modificación que introdujo el apartado nº 2 del artículo 31 de la Llei 2/2002, d'Urbanisme, no existía norma alguna que tipificase un supuesto de transformación de suelo urbano consolidado en suelo urbano no consolidado."

La STS de 16 febrero 2012, Recurso de Casación núm. 4377/2009, examina la STSJ de Galicia que había reconocido "abiertamente, en su fundamento jurídico segundo, que no existe discrepancia sobre el hecho de que los terrenos a que se refiere la controversia, en los que se ubicaba una dotación escolar, tenían el carácter de solar antes de la modificación del planeamiento impugnada, lo que implica que también merecían la condición de suelo urbano consolidado. Este dato, aceptado por todos, va a ser determinante para la estimación de los motivos de casación, en los que se denuncia, en definitiva, la infracción del régimen relativo a la categorización del suelo urbano. Señala la sentencia recurrida que la modificación puntual prevé una ordenación del solar de la recurrente sustancialmente distinta a la existente, incrementando considerablemente el aprovechamiento; y, ese cambio de ordenación es el que permitiría alterar la categoría de los terrenos. Pues bien, ese razonamiento de la Sala de instancia se opone a lo declarado por esta Sala del Tribunal Supremo en reiteradas ocasiones."

La STS de 1 mayo 2012, recaída en el recurso de casación núm. 5835/2009, también enjuicia la sentencia del Pleno de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Málaga, de 24 de junio de 2009, dictada en el recurso contencioso-administrativo nº 317/2000, sobre planeamiento urbanístico, en la que se estimaba no ajustado a derecho el P.G.O.U. de Mijas en el particular relativo a las Unidades de Ejecución C- 13 y C-14, a la que se refiere el presente Recurso , viniendo a declarar que las mismas son sectores plenamente consolidados y urbanizados y no han de ser incluidos en área de reparto alguno a los efectos de cesiones municipales. La tesis del Ayuntamiento de Mijas en casación "de que los propietarios de los terrenos a que se refiere la controversia resultarían injustamente beneficiados por la patrimonialización de un exceso de aprovechamiento lesivo del principio de equidistribución en dicho ámbito tampoco se acomoda a la jurisprudencia de esta Sala.

En la STS de 11 de mayo de 2012, enjuiciando también un supuesto de clasificación como suelo urbano de una parcela del PGOU de Mijas, recuerda: "Basta citar la sentencia de 16 de febrero de 2012 (RJ 2012, 4085) (recurso de casación nº 4377/2009) que recuerda lo dicho en otra anterior de 23 de septiembre de 2008 (RJ

2008, 4550) (recurso de casación nº 4731/2004). Allí resolvimos la controversia planteada sobre la distinción de las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado, haciendo armónica y coherente la legislación básica estatal (Ley 6/1998, de 13 de abril (RCL 1998, 959)) con la autonómica (en aquél caso la Ley 9/1999, de 13 de mayo (LCA 1999, 150 y 189) , de Ordenación del Territorio de Canarias) en el sentido de dar preferencia a "la realidad existente" sobre las previsiones futuras de reurbanización o reforma interior contempladas en el planeamiento urbanístico. Pues bien, de acuerdo con la doctrina contenida en dicha Sentencia de 23 de septiembre de 2008 , que luego hemos reiterado en ocasiones posteriores, entre otras, en las Sentencias de 17 de diciembre de 2009 (RJ 2010, 2885) (recurso de casación nº 3992/2005), 25 de marzo de 2011 (RJ 2011, 2561) (recurso de casación nº 2827/2007), 29 de abril de 2011 (RJ 2011, 4318) (recurso de casación nº 1590/2007) 19 de mayo de 2011 (RJ 2011, 4471) (recurso de casación nº 3830/07) y 14 de julio de 2011 (RJ 2011, 6503) (recurso de casación nº 1543/08)-, señalamos que no resulta admisible <<...que unos terrenos que indubitadamente cuentan, no sólo con los servicios exigibles para su consideración como suelo urbano, sino también con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, y que están plenamente consolidados por la edificación pierdan la consideración de suelo urbano consolidado, pasando a tener la de suelo urbano no consolidado, por la sola circunstancia de que el nuevo planeamiento contemple para ellos una determinada transformación urbanística....>>. Y añadimos que <<...Tal degradación en la categorización del terreno por la sola alteración del planeamiento, además de resultar ajena a la realidad de las cosas, produciría consecuencias difícilmente compatibles con el principio de equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, principio éste que, según la normativa básica (artículo 5 de la Ley 6/1998 (RCL 1998, 959)), las leyes deben garantizar>>.

Para el mejor entendimiento del alcance de esta doctrina, resulta necesario invocar la dicción legal del art. 45.2 de la Ley andaluza 7/2002, de ordenación urbanística, según la cual, es suelo urbano consolidado el integrado por los terrenos a que se refiere el apartado anterior cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos como suelo urbano no consolidado. A tal fin, especifica la Ley autonómica cuándo tienen esa condición:

“B) Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por precisar una actuación de transformación urbanística debida a alguna de las siguientes circunstancias:

a) Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.

b) Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.

c) Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de

cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

Se presumirá que este aumento de edificabilidad o densidad o cambio de uso requiere el incremento o mejora de las dotaciones, y en su caso de los servicios públicos y de urbanización, cuando dicho incremento comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del preexistente”.

En definitiva, no puede someterse al régimen de cargas de las actuaciones sistemáticas, que son propias del suelo urbano no consolidado, a terrenos que merecían la categorización de urbano consolidado por la urbanización, conforme a la realidad física preexistente al planeamiento que prevé la nueva ordenación, la mejora o la reurbanización, pues no procede devaluar el estatuto jurídico de los propietarios de esta clase de suelo exigiéndoles el cumplimiento de las cargas y obligaciones establecidas para los propietarios del suelo no consolidado. Así lo ha reconocido el TS al pronunciarse sobre supuestos litigiosos a los que eran aplicables normas autonómicas que categorizan el suelo urbano no consolidado de forma análoga al legislador cántabro, sobre la base de que es una exigencia derivada de la legislación estatal, y al albur de la doctrina sentada por el TC al enjuiciar la constitucionalidad de la Ley 6/1998, en el entendimiento de que la legislación autonómica no puede desconocer la realidad física.

No obstante lo anterior, repárese que los pronunciamientos judiciales citados se han producido en aplicación del art. 14 de la Ley 6/1998, de 13 de julio, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. Sin embargo, esa norma no es la aplicable actualmente: primero la Ley 8/2007, de 28 de mayo, y después la actualmente vigente Ley de Suelo aprobada por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, recogen una nueva normativa al respecto. Particularmente, el art. 12.3 de esta última define el suelo urbanizado como el que se encuentra “*integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento*”.

Dentro del suelo urbanizado, la Ley distingue, en su art. 14.1.a), las actuaciones de nueva urbanización, “*que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística*”; y “*las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado*”.

No ha habido aún pronunciamientos judiciales al respecto, pero el parámetro legal establecido por la norma básica continúa la línea recogida en la anterior Ley 6/1998, sobre RSV, en el sentido de que el precepto se limita a contemplar los suelos desde la perspectiva de la urbanización, y no de la ordenación, a fin de identificar si

está sujeto a operaciones de reforma interior. En este punto la norma estatal resulta continuista con la previsión anterior, de tal manera que se puede deducir que si el planeamiento urbanístico no asigna a un suelo actuaciones de mejora de servicios que efectivamente respondan a nuevas concepciones globales urbanísticas, sino que se limita a prever cambios y mejoras puntuales de los servicios urbanísticos, en esos casos nos encontraremos ante un suelo urbano consolidado por la urbanización (aunque no por la ordenación), en el que los propietarios de suelo no habrán de sujetarse a los deberes urbanísticos que excedan de aquellos que vengan determinados por la necesidad de dotar a la parcela de las condiciones necesarias para que adquiera la condición de solar.

El acomodo de esta doctrina jurisprudencial, emanada del Tribunal Supremo al albur de la doctrina constitucional sobre el margen de la legislación autonómica para identificar los suelos urbanos no consolidados por la urbanización, sin desconocer la realidad, y adecuarla a la legislación autonómica exige entender que será suelo urbano no consolidado aquel suelo que esté sometido a operaciones de renovación o reforma por estar sujeto a una ordenación sustancialmente distinta, siempre que esas operaciones determinen una nueva urbanización que responda a nuevas concepciones globales urbanísticas, y no mejas obras de mejora de la urbanización, aunque ello conlleven una importante plusvalía para los propietarios.

En consecuencia, se puede señalar lo siguiente:

a) En relación con el ámbito de la unidad **AE-20 (B) CAJO**, se cambia la ordenación respecto de la que existía en el PGOU de 1997, pero no la urbanización, que se mantiene con pequeños ajustes, y continúa siendo un solar, sin que la transformación de la parcela alcance a considerarse como una transformación global de la urbanización. Estamos por tanto ante un solar respecto del que se fijan en el planeamiento otros parámetros diferentes hasta los ahora existentes y sin mayores obras de urbanización que la cesión de unos espacios libres que sirven para formalizar las alineaciones de la parcela, cesión ésta que puede entenderse dentro de las propias del suelo urbano consolidado. Por tanto, se puede concluir que la categorización como SUC es correcta.

b) Respecto de la unidad **AE-68 (B) PEDROSO**, se trata de un suelo urbano consolidado, puesto que las obras de urbanización se encuentran concluidas o en sus últimas fases. Como se recoge en el anexo XI, tomo 20, a la fecha del acuerdo de la CROTU de 20 de diciembre de 2011, estos suelos no se encontraban totalmente urbanizados, pues no se encontraba ejecutado el vial Este-Oeste situado entre las manzanas 1 y 2. Sin embargo, esta calle actualmente ya se encuentra urbanizada, sin perjuicio de que pudieran quedar pendientes pequeñas obras de urbanización asociadas a la obtención de la condición de solar de la manzana 2, tratándose por tanto de un suelo urbano consolidado.

c) En cuanto a la **AE-63 (B) LA ALBERICIA**, se elimina el PERI, quedando derogado a la entrada en vigor de la Revisión del Plan. La nueva ordenación del Barrio de La Albericia se lleva a cabo mediante dos áreas específicas, la AE-63-1 (B) y la AE-63-2(B), la primera se desarrolla en suelo urbano no consolidado, con ordenación pormenorizada, incluyendo los suelos sometidos a reforma interior. Por el contrario, la segunda área se desarrolla en suelo urbano consolidado incluyendo 6 ámbitos que se desarrollan mediante actuación aislada en esta clase de suelo. Respecto de estos 6 ámbitos, cabe señalar:



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

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

1) El primero de estos ámbitos se corresponde con un cambio de tipología de una edificación (nave) dentro de una manzana ya urbanizada, y tiene como finalidad la de dotar de una mejor ordenación a la misma, tapando una medianera preexistente y manteniendo usos comerciales en planta baja.

2) El segundo se corresponde con una manzana a desarrollar mediante iniciativa pública, pendiente solamente de las obras de urbanización necesarias para que las parcelas obtengan condición de solar, y que previsiblemente se ejecutarían de forma simultánea a la edificación. Tales obras afectan a la reurbanización parcial de dos calles existentes y el desarrollo de otras dos perimetrales cuya única finalidad de dotar a la edificación de un perímetro urbanizado, discurriendo una como cierre frente a la autovía (que queda a distinto nivel), y sirviendo la otra para cerrar la manzana.

3) El tercero se corresponde con las casas de poco porte existentes en la Calle Lavapiés. Las construcciones se implantan sobre solares, ya urbanizados, con encintado de aceras y servicios urbanos, sin prever una modificación de su urbanización. Con esta área lo único que busca el planeamiento es establecer unas condiciones tipológicas adecuadas en caso de sustitución, en edificios en manzana y con 3 plantas de altura (limitación derivada de las distancias a colindantes), para lo cual deberán sustituirse simultáneamente varias casas.

4) El cuarto responde a una intervención de mejora de la vialidad, ampliando mediante actuación aislada la glorieta del cruce de la Calle de La Albericia y La Calle Lavapiés.

5) El quinto establece la ordenación de volúmenes de una actuación asistemática en suelo urbano consistente en sustituir un edificio residencial de 3 plantas, situado fuera de alineación, por un edificio de uso terciario adosado a uno preexistente, regularizando el espacio público.

6) finalmente, el sexto establece la ordenación gráfica de una parcela cuya ordenación no puede encomendarse a las ordenanzas generales, sobre una parcela de suelo urbano consolidado que tendrá que realizar obras de urbanización mínimas (regularización de aceras) para adquirir la condición de solar.

d) En cuanto a la **AE-62 (B) BARRIO DE LA SIERRA**, se trata de ámbitos donde ya se ha producido la equidistribución y no se alteran las obras de urbanización, aun cuando sí la ordenación. Se elimina el PERI del Barrio de la Sierra, quedando derogado con la entrada en vigor de la Revisión, si bien, se mantienen sus previsiones de ordenación para las parcelas ya gestionadas, y en su mayor parte edificadas, donde ésta se considera conforme (todas menos las indicadas en el reverso de la ficha). Para ello se incorporan en la ficha las ordenanzas aplicables a las manzanas señaladas como "ORD" y que transcribe las señaladas en el citado Plan Especial, y se mantienen las condiciones de ordenación de los 3 subámbitos previamente identificados, con una única modificación, la de sustitución del espacio libre público por uno privado en el ámbito 2, lo que responde a no introducir nuevas cesiones en un ámbito ya gestionado y equidistribuido, disipando con ello las dudas que pudieran existir sobre la consolidación del mismo, y cumpliendo la misa función de separación de la edificación en relación con la Avenida de Julio Jaurena.

e) Finalmente, en cuanto a la **AE-85 (B) BLOQUES MONSERRAT**, se elimina la ordenación subsidiaria establecida en la ficha, dejando de este modo y en

exclusiva el uso productivo que tiene en la actualidad, dando así cumplimiento a lo establecido en el acuerdo.

6) Se debe aclarar la ordenación de los núcleos tradicionales, recogida en el art. 11.4 de las Ordenanzas, y si a esos núcleos se alude con las siglas recogidas en los planos: PEP.C1; PEP.R1; PEP.R2; PEP.M1; PEP.M2.

Según se señala en el tomo 20, anexo XIX, página 19, *“el 11.4 regula la ordenanza de núcleo tradicional, que es una ordenanza que se aplica a aquellos terrenos que en los planos de ordenación se identifican con las siglas “N1” o “N2”, en suelo urbano consolidado y con ordenación pormenorizada; lo cual no tiene nada que ver con los núcleos tradicionales (núcleos rurales según el plan general que se revisa) cuya ordenación se remite a un Plan Especial según la Disposición Adicional Cuarta, y que, por tanto, quedan recogidos en el plan sin ordenación pormenorizada ni ordenanza de aplicación”*. Por tanto, no hace falta someter la ordenación del suelo urbano de núcleo tradicional a un plan especial, puesto que su ordenación ya se recoge en el plan general.

Por otro lado, es en la disposición adicional cuarta en donde se señala que las condiciones de desarrollo de dichos núcleos que quedarán remitidas a planes especiales de protección y a planes especiales y planes parciales asociados que se desarrollarán conjuntamente. Además, en la disposición final primera se indica que estos planes se desarrollarán en el plazo de un año. En este sentido cabe indicar varias cuestiones: por un lado, falta por incorporar las fichas de los ámbitos con las determinaciones de desarrollo;

Al respecto, se elaboran e incorporan al nuevo documento de la Revisión del PGOU fichas con los núcleos rurales PEP.C1, PEP.R1, PEP.R2, PEP.M1, PEP.M2 y PEP.M3 obviado en el Acuerdo; estas fichas incorporan de forma expresa una edificabilidad máxima y un número máximo de número de viviendas, parámetros que en todo caso (y con los límites señalados) deberá precisar el Plan Especial; además, sus determinaciones remiten su ordenación a un Plan Especial.

Además, los planes parciales asociados estaban incluidos en suelo urbanizable no prioritario, previsto para el segundo cuatrienio, lo que no se correspondía con el plazo de un año indicado en la disposición final. Son sectores que se encuentran dentro del área modelo territorial del POL, y al ser un crecimiento hacia la costa no es posible desarrollarlo sin que previamente estén desarrollados el resto de sectores previstos en el PGOU.

Según el nuevo documento, *“se eliminan los planes parciales asociados, incorporando dichos suelos en los Sectores de Suelo Urbanizable con los que colindan. Sin embargo esto no quita para que el tratamiento de estos suelos deba ser coherente, e inclusive quedar supeditado a la propia estructura de los núcleos rurales a los que completan, estableciendo las cautelas para su ordenación en la Disposición Adicional Cuarta y su delimitación en las fichas de los Sectores en los que se incluyen.”*

7) Mercasantander: En el listado de equipamientos generales, se recoge como equipamiento, dotación general, siendo así que este ámbito viene, a su vez, regulado en la ficha del AE 77 (B) como suelo urbano consolidado, productivo, y tiene como objetivo mantener y perpetuar los usos existentes y la tipología, no indicando en ningún caso que su previsión

es sistema general de dotaciones generales. Por lo que si se considera que es sistema general de equipamiento se deberá especificar en la ficha del área específica esta cuestión y cual es el plazo para la finalización del uso productivo actual y la justificación de la no necesidad de dicho uso o su traslado a otra zona. En otro caso, debe suprimirse del listado de equipamientos y completar la relación de los sistemas generales de equipamientos al objeto de dar cumplimiento al estándar de 5m²/habitante.

En virtud de lo establecido en el acuerdo de la CROTU se elimina la condición de equipamiento, y de sistema general por ende, de Mercasantander, pasando a ser calificado como productivo mixto en su categoría PM1. Este aspecto se tendrá en cuenta asimismo para el cómputo de los sistemas generales requeridos, donde el espacio de Mercasantander ya no se incluirá.

Por otro lado, dentro de la parte expositiva del Acuerdo y en relación a los equipamientos se señala que *“respecto a la regulación de los equipamientos, art. 5.5.1 y ss de las Ordenanzas, se ha observado que se incluye dentro de dotaciones generales los aparcamientos, garajes y los mercados. En este sentido cabe recordar que los aparcamientos y garajes son usos vinculados al transporte y comunicaciones y los mercados que no sean públicos son usos terciarios, por lo que no se deben incluir dentro de los equipamientos. Cuestión diferente es la posibilidad de compatibilizar los usos de aparcamientos y garajes como accesorios a otras instalaciones”*. Por ello, se modifica el artículo 5.5.6, eliminando los aparcamientos y garajes.

Se da así cabal cumplimiento a lo acordado por la CROTU.

8) Debe corregirse la ficha del parque y jardín nº1 referido a Mataleñas, suprimiendo la superficie del campo de golf, que pasaría a ser equipamiento social deportivo o en otro caso habrá de quedar fuera de ordenación, si se califica como sistema general de espacios libres.

En atención a lo establecido en el Acuerdo de la Comisión, se califican como equipamientos deportivos los campos de golf, eliminando por tanto su consideración de espacio libre. Esta modificación afecta a diversos aspectos del documento, entre los cuales se encuentra la ficha del parque y jardín nº 1 “Mataleñas”, la delimitación del jardín singular con ese mismo nombre, y en general a la cartografía del Plan. Por otro lado, se introduce en la Memoria la correspondiente aclaración sobre el cómputo de espacios libres y equipamientos en el caso de que, en desarrollo del Parque Público Litoral del Norte se desarrolle un campo de golf, uso compatible en virtud de las Ordenanzas del Plan General y de la Memoria Ambiental.

9) El Plan debe recoger y prever parcelas para la implantación del equipamiento sanitario de manera que la cesión sea de 6.000m² para posibilitar la concentración de centros de salud de mayor tamaño de acuerdo con el criterio y el módulo establecido por la propia memoria del

PGOU, a salvo el que la Administración sanitaria estime, vía informe, que los suelos propuestos son suficientes para atender sus necesidades.

Solicitado informe por la Dirección General de Urbanismo al Servicio de Planificación Sanitaria de la Dirección General de Ordenación y Atención Sanitaria de la Consejería de Sanidad y Servicios Sociales del Gobierno de Cantabria, y emitido éste en fecha de 8 de Febrero de 2012, quedan plasmadas las necesidades de la planificación sanitaria.

En respuesta a lo contemplado en el citado informe, y, por ende, al punto noveno del acuerdo de la CROTU, se realizan las siguientes modificaciones en el documento de la Revisión del PGOU de Santander:

- En primer lugar se reconfigura el estudio de equipamientos sanitarios con la zonificación del Mapa Sanitario en vigor, conforme al criterio establecido en el informe.

- En segundo lugar, se resuelve la oferta de parcelas sanitarias conforme a las indicaciones del informe, sin perjuicio de la adaptación de las cautelas señaladas en función de los nuevos datos de población obtenidos en el nuevo documento del PGOU, y que han variado ligeramente respecto de los utilizados en el informe de la Dirección General de Ordenación y Atención Sanitaria:

- o ZBS nº 1: se incorpora la cautela señalada en el informe en la ficha del SUP-3

- o ZBS nº 2: se modifica la categoría del equipamiento “sin especificar” SE-84, a “sanitario”, tomando el código SA-36, e incorporando su destino y la zona a la que se asocia en el listado de equipamientos

- o ZBS nº 3: se modifica la categoría del equipamiento “sin especificar” SE-16, a “sanitario”, tomando el código SA-44, e incorporando su destino y la zona a la que se asocia en el listado de equipamientos

- o ZBS nº 4: se incorpora la cautela señalada en el informe en la ficha del AE-24 (B) tanto en relación a la ubicación de la parcela como de su dimensión

- o ZBS nº 5: se incorpora la cautela señalada en el informe en la ficha del AE-24 (B) tanto en relación a la ubicación de la parcela como de su dimensión, en las dos situaciones señaladas en el informe

- o ZBS nº 6: no hay modificaciones que introducir

- o ZBS nº 7: no hay modificaciones que introducir

- o ZBS nº 8: se incorpora la cautela señalada en el informe en la ficha del SUNP-4

- o ZBS nº 9: se incorporan las cautelas señaladas en el informe en las fichas del SUP-4 y SUP-5, modificando ligeramente la delimitación de la parcela grafiada en este último para alcanzar la superficie requerida

- o ZBS nº 10: se incorpora la reserva señalada en el informe en la ficha del SUP-11

Asimismo se suprimen las reservas que se habían realizado y que según lo contemplado en el citado informe no son necesarias para cubrir la demanda sanitaria de Santander.

Se da así cumplimiento a las observaciones recogidas en el acuerdo de la CROTU.

10) En el Informe de Sostenibilidad Económica se debe incluir el coste de la obtención de una superficie de suelo del SG PL no adscrito. También, del mantenimiento de los sistemas generales de espacios libres y equipamiento, así como los costes de urbanización y ejecución si fueren necesarios. También han de incluirse los gastos de realojos de los ámbitos con ordenación detallada. Finalmente, se debe incluir el coste de las infraestructuras que se recogen en el informe técnico.

En relación al coste de los terrenos de sistema general de espacios libres que no son obtenidos mediante cesión, se incorpora su valoración en el apartado 3.1.2 del Informe de Sostenibilidad Económica.

En relación a los costes de mantenimiento de los sistemas generales de espacios libres y de equipamientos, éstos ya se contemplan en el apartado 3.5. “El mantenimiento de las infraestructuras” (páginas 47 y 48 del Informe de Sostenibilidad Económica).

En relación a los costes de urbanización y ejecución de los sistemas generales, éstos ya se contemplan en el apartado 3.1. “Ejecución de los sistemas generales”, abarcando “equipamientos” (apartado 3.1.1), “espacios libres” (apartado 3.1.2) y “recursos e infraestructuras” (apartado 3.1.3), tal y como se puede constatar en las páginas 41 y siguientes del Informe de Sostenibilidad Económica.

11) Debe aclararse el régimen de autorización de uso y de obras (reformas de edificaciones existentes) en suelo urbanizable que se recoge en el 8.1.7 del PGOU: “El régimen previsto ha de matizarse con las previsiones del art. 27 del Plan de Ordenación del Litoral cuando la actuación que se pretenda se ubique en el Área de Protección”, ya que la remisión que recoge la Disposición Adicional Quinta, apartado b) al régimen de situaciones preexistentes ha de matizarse cuando se trata de edificaciones incluidas en el ámbito de protección del Plan de Ordenación del Litoral, pues en esos ámbitos sólo sería admisible, y con las limitaciones derivadas del art. 88.3 de la Ley 2/2001, los usos y actuaciones que permiten los artículos 28 a 34 de la Ley 2/2004.

El artículo 8.1.7 de las Ordenanzas queda redactado del modo siguiente:

“Artículo 8.1.7. Régimen del suelo urbanizable como suelo rústico hasta la aprobación del Plan Parcial:

1. Hasta la aprobación del correspondiente Plan Parcial, o Plan Especial, los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a su estricta naturaleza rústica.

2. Las autorizaciones de uso de estos suelos serán otorgadas por el Ayuntamiento y se ajustarán a lo previsto en la legislación aplicable, y en particular, a lo referido en los artículos 105.2 y 107 de la Ley del Suelo de Cantabria, en alusión a los usos prohibidos y la autorización excepcional de usos. El procedimiento de autorización se ajustará con carácter general a lo establecido en el artículo 116 de la Ley del Suelo y en atención al artículo 27 del POL cuando se trate de usos previstos en el Área de Protección determinada por esta Ley.”

Además, la Disposición Adicional Quinta de las Ordenanzas queda redactada de acuerdo con lo reseñado en el acuerdo de la CROTU:

“Quinta. Construcciones preexistentes incluidas en categorías de protección del POL:

1. Las construcciones preexistentes realizadas con licencia que a la entrada en vigor del Plan estén ubicadas en categorías de protección del POL quedarán a lo dispuesto con carácter general en las presentes Ordenanzas y a lo establecido en los artículos 28 a 34 del Plan de Ordenación del Litoral.

2. Las edificaciones o parte de ellas realizadas sin amparo de licencia urbanística quedarán en situación de fuera de ordenación, ateniendo a lo establecido en los artículos 28 a 34 del POL, y en el Reglamento de Disciplina Urbanística.”

12) El art. 10.3.7 del PGOU establece varios criterios de delimitación de unidades de actuación en suelo urbano no consolidado, debiendo tener en cuenta, por un lado, que las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública han de finalizarse de forma previa o simultánea con las demás; por otro, que si bien las edificaciones pueden ejecutarse simultáneamente con las obras de urbanización, lo cierto es que estas obras deben ir acompañadas de la creación de las correspondientes dotaciones; finalmente, que la división en unidades de actuación ha de tener en cuenta la ejecución de las infraestructuras del ámbito, de tal forma que se mantenga la coherencia de la trama viaria y de las demás infraestructuras, evitando una urbanización fragmentada e incoherente.

Como consecuencia de ello, el art. 10.3.7 de las ordenanzas incluye un nuevo apartado h) del siguiente tenor:

“h) Que se cumpla con lo establecido en el artículo 58.bis de la Ley 2/2001 de Cantabria para el Plan Parcial, de forma que las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se finalicen de forma previa o simultánea con las demás.”

Para atender a la 2ª cuestión se incorpora un nuevo apartado i) al artículo 10.3.7 de las Ordenanzas, en los siguientes términos:

“i) Que en atención a lo establecido en el artículo 62 del Reglamento de Planeamiento, la sucesiva ejecución de unidades de actuación vaya acompañada de la creación de las correspondientes dotaciones.”

Finalmente, en cada ficha se recogen previsiones que posibilitan el desarrollo racional de las infraestructuras, si bien que, con carácter general, se establece en el artículo 10.3.7 un nuevo apartado j) con el siguiente alcance: *“j) Que se mantenga la coherencia de la trama viaria y de las demás infraestructuras, tanto dentro del sector como con su entorno.”*

13) En varias fichas de SUP-14, SUP-15, SU-1, 3 a 8, 10, 11, 12, 13, 15, 16; AEE, (por ejemplo, la AE-7 (B), AE-27 (B), y en general en todas las fichas con ordenación pormenorizada, se incluye la cláusula, referida al proyecto de urbanización, de que *“las determinaciones de la presente ficha se consideran no vinculantes, en particular se podrá alterar el diseño de los viales y la ubicación de las plazas de estacionamiento en vía pública, e inclusive minorarlas, siempre que se mantenga el número de plazas legalmente requerido.”* También se añade: *“Características y trazado de las redes urbanas: según ficha gráfica, siendo no vinculantes, pudiendo modificarse y completarse en el Proyecto de Urbanización. La electricidad y alumbrado irá asociada a la totalidad de los espacios públicos, ajustándose mediante Proyecto de Urbanización.”*

A la vista de las exigencias legales y jurisprudenciales, la norma del PGOU es conforme a Derecho siempre que se interprete en el sentido de que de la alteración del diseño de los viales y la ubicación de las plazas de estacionamiento en vía pública, o incluso su minoración, se encuentra limitada por la ordenación recogida en el Plan, y más específicamente en la ficha del ámbito, limitándose esas alteraciones a las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras o, como recuerda el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. En modo alguno el proyecto de urbanización puede alterar las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto. La seguridad jurídica demanda aclarar la norma de las fichas del Plan.

Con el objeto de integrar en el plan la observación interpretativa anterior, se incluye en las fichas de los distintos sectores la matización siguiente:

“(…) Determinaciones para el Proyecto de Urbanización: detallar y programar las obras de urbanización, pavimentación, vialidad, redes de servicios: abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, teléfono, alumbrado, jardinería y otras. Las determinaciones en esta materia de la presente ficha se consideran no vinculantes, en particular se podrá alterar el diseño de los viales y la ubicación de las plazas de estacionamiento en vía pública, e inclusive minorarlas, siempre que se mantenga el número de plazas legalmente requerido. Tales modificaciones deberán inscribirse en el alcance de los Proyectos de Urbanización como proyectos de obras.”

14) Los faros de Cabo Mayor, Mouro y de la Cerda, en cuanto que integran el dominio público portuario afectos al servicio de señalización marítima, han de identificarse como sistema general portuario de estas instalaciones, debiendo corregirse la respectiva ficha.

En relación a las dos propuestas concretas del informe éstas se atienden del siguiente modo:

- Los tres faros junto con su zona de dominio público se consideran sistema general portuario en los planos de calificación y de estructura general del territorio, suprimiendo con ello su condición de equipamiento y espacios libres, según procediese.
- Se suprimen del listado de equipamientos, así como cuantos otros lugares apareciese como tal, por ejemplo en el estudio de equipamientos o cómputo de los sistemas generales de equipamiento a efecto de los estándares legales.
- Se incorpora en la ficha del AE-8 (A) Zona de Servicio del Puerto de Santander, una alusión en el apartado de “Antecedentes” relativa a los servicios de señalización marítima como sistema general en los siguientes términos.

“Asimismo, el Faro de Cabo Mayor y las balizas de Mouro y La Cerda se encuentran adscritas a la Autoridad Portuaria de Santander mediante Orden Ministerial de 28 de Abril de 1994, perteneciendo al Sistema General Portuario según

lo establecido en el artículo 56 del RDL 2/2011 de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante”

Además se incluye una imagen con su delimitación en el reverso de la citada ficha.

Con estas incorporaciones se eliminan las determinaciones de ordenación que en el documento de aprobación provisional se daba a los faros, quedando dentro del Sistema General Portuario, y con ello, remitiendo su regulación al Plan Especial correspondiente.

La segunda se resume en la solicitud de supresión de la propuesta de catalogación del edificio Sotoliva (elemento catalogado 3.584), lo cual también se admite eliminando su consideración tanto en los planos de ordenación y gestión (identificada mediante un punto de color azul que reza en leyenda como “elemento catalogado”) como en los propios del catálogo y suprimiendo la correspondiente ficha de éste.

15) En el apartado 1.2.2.10 de la Memoria de Ordenación del PGOU se alude aún al “informe preceptivo de impacto ambiental”, siendo más correcta la referencia a la “preceptiva evaluación ambiental”, más acorde con la Ley estatal 9/2006 y la Ley autonómica 17/2006, que sin embargo sí se citan en el apartado.

Se sustituye la expresión “informe preceptivo de impacto ambiental” por el de “preceptiva evaluación ambiental”.

16) Justificar el cumplimiento de lo establecido en el art. 48.1.g) de la Ley 2/2001, en relación con la superficie de los sectores de urbanización prioritaria y no prioritaria.

El PGOU parte de la necesidad de suelo residencial, y denominó todo el suelo como prioritario, dentro del cual, a su vez, distingue los que son de urbanización prioritaria de los que no lo son. No obstante, no se especifica cuáles son prioritarios a los efectos de atender las necesidades de vivienda. A la vista de ello, y por la propia definición del artículo, se tiene que a efectos de lo establecido en el art. 48.1.g), se consideran de urbanización prioritaria aquellos que de más pronta manera van a poder desarrollarse, es decir, los suelos urbanizables delimitados del primer cuatrienio con la salvedad de los de carácter productivo que no cumplen con la finalidad del artículo y del SUP-16 que se corresponde con un suelo urbano del Plan General que se revisa que se encontraba en gestión urbanística en el momento de adaptación del planeamiento al POL, momento en el cual dicho suelo queda desclasificado pasando a ser urbanizable, por ello, y no considerándose necesario para cubrir las necesidades de VPO del municipio, se mantiene el régimen de sus viviendas como libres.

Se verifica que la superficie de los sectores SUP-2, 3, 4, 5, 10, 11, 14 Y 17, no excede del 50% de la totalidad del suelo urbanizable delimitado, aglutinando 2.127.902 m² de suelo, que suponen el 33% del total del suelo urbanizable delimitado (6.356.718 m²). Así con todo, y con la finalidad de evitar una posible interpretación errónea y de no inducir a error o contradicción con el uso de la palabra “prioritario” en la Revisión del PGOU, se sustituye tal nomenclatura cuando sirve de “apellido” para los sectores de suelo urbanizable delimitado, por la “preferente”, puesto que el concepto reseñado ha sido usado en el Plan sin que su significado o connotación fuera coincidente ni con la del artículo 104 ni con la del 48 de la Ley del Suelo de Cantabria. De este modo se tendría que el suelo prioritario a efectos del art. 104 de la Ley 2/2001 sería todo el



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

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

delimitado (el ahora denominado “suelo urbanizable delimitado de urbanización preferente” y “suelo urbanizable delimitado de urbanización no preferente”), y que el prioritario a efectos del artículo 48 de la citada ley sería el programado en el primer cuatrienio (es decir, los sectores de más pronto desarrollo dentro del “suelo urbanizable delimitado de urbanización preferente”).

17) Incluir alguna previsión que garantice la ejecución ordenada de las infraestructuras de los distintos sectores, cuando éstas descansan o se apoyan sobre las ejecutadas en otros ámbitos externos, en aras de la racionalidad y la coherencia del modelo.

Se introduce un nuevo apartado 10.3.7.j), para delimitar unidades de actuación, de forma que se mantenga la trama viaria dentro del sector y con su entorno, pero además se incluye un nuevo apartado d) en el artículo 2.1.2, apartado 3, relativo a la programación, introduciendo como requisito previo para adelantar la programación de los sectores de suelo urbanizable, y para el desarrollo de los sectores de suelo urbano (por remisión del apartado 5 de ese mismo artículo), la siguiente condición “*d) Las infraestructuras sobre las que las propias del sector se apoyen o descansen se encuentren ejecutadas, o, que de no estarlo, puedan ser adelantadas por la actuación.*”

18) La ejecución de las infraestructuras eléctricas como la subestación eléctrica de Monte-Cueto y la subestación eléctrica de Corbán-Monte que deben acomodarse a los sectores a los que dan servicio (página 348 de la Memoria de Ordenación).

El PGOU propone la ejecución de la SE de Monte-Cueto en el 1er cuatrienio (tabla Pág. 18 y 46 del ISE), lo cual es coherente con los sectores a los que da servicio. Respecto de la SE de Corbán-Monte ésta se prevé en el 3er cuatrienio, cuando en principio dará servicio al incremento de población por ejecución de SUC y SUNC, así como al SUP-1, SUP-5, SUNP-1, que se prevén en el en el 1er y 2º cuatrienio. No obstante lo anterior, se introduce nueva Disposición Final Quinta que garantiza la puesta a disposición de las parcelas destinadas a subestaciones eléctricas en el momento en que sean necesarias por medio de actuaciones aisladas en virtud del artículo 145 de la Ley 2/2001 de Cantabria, y sin perjuicio de la reserva del aprovechamiento urbanístico que estos terrenos poseen a favor de la Administración. La nueva Disposición rezaría del modo siguiente:

“Quinta. Garantía de los servicios de energía.

La obtención de las parcelas destinadas a acoger subestaciones eléctricas que den servicio a sectores que se encuentren programados anteriormente a los que acogen físicamente estas infraestructuras, se realizará mediante los mecanismos dispuestos en la Ley del Suelo para la obtención de terrenos dotacionales en el momento que se inicie la tramitación de los Planes Parciales que las requiriesen, y siempre que se constatare que su puesta en marcha es necesaria para dar servicio a los mismos”.

Con estas previsiones, se entienden atendidas las observaciones de la CROTU.

19) Ajuste de los datos relativos a la estimación de la demanda máx. diaria potencial del PGOU en el año horizonte (Mem. Ord. Páginas 65 y 301).

Se revisa la Memoria de Ordenación actualizando los datos de partida de población y viviendas contemplados en el apartado “1.2.- Población vinculada a efecto de dotaciones generales” del capítulo II de la Memoria de Ordenación (en el documento aprobado provisionalmente página 65 y ss) con los empleados para el dimensionamiento del abastecimiento (página 300 y ss).

Las dotaciones a emplear se han estimado, según el PGOU, en base a consumos reales facilitados por AQUALIA (periodo 2006-2009), y más concretamente el volumen anual servido a la ciudad que incluye los distintos consumos y usos habidos durante el año, esto es, el consumo de la industria, turismo, limpieza de calles, riego, etc. Aparte de trasladar estas dotaciones al año horizonte, se han sumado a las mismas el consumo estacional de agua simulando que todas las viviendas vacías y secundarias se ocupan con 3 hab., si bien se utiliza la dotación media que el PHNII establece para la población estacional. Si bien señalaron en el anterior informe unas correcciones mínimas, a efectos de estimación, se puede dar por válida la metodología empleada para la estimación de las dotaciones a emplear.

20) En el informe de sostenibilidad económica, que recoge el impacto en las Haciendas Públicas de la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias, se debe incluir una partida económica para la renovación futura de las aducciones que lo pudieran necesitar.

Se incorpora la valoración solicitada en el Informe de Sostenibilidad Económica, en un nuevo apartado “3.3. Otros impactos sobre las Haciendas Locales”. Además, se incluye la partida relativa a la renovación de aducciones, se imputa el gasto, y se incluye en los restantes cálculos económicos en los que concurra.

21) Aclaración de la titularidad del ETAP de Los Tojos.

En la Memoria del Plan se reseña que tanto la infraestructura de la ETAP del Tojo como los terrenos que la soportan son de titularidad municipal del Ayuntamiento de Santander.

22) En la página 304 Mem.Ord., y en la DF 4ª de las Ordenanzas considerando que lo correcto es estimar el consumo potencial y no el real, debe añadirse en su redacción detrás del término *consumo medio diario en el mes de mayor consumo*, “y al 90% del consumo máximo diario potencial”.

Se incorporan las matizaciones indicadas en el acuerdo de la CROTU, añadiendo “y al 90% del consumo máximo diario potencial”, y aclarando que el consumo es el “medio diario en el mes de mayor consumo”, dando cumplimiento al acuerdo de la CROTU.

23) Debe incluirse en el informe de sostenibilidad económica la valoración y quién va a asumir el coste de los depósitos, tal y como precisa el art. 42 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Se incorporan en el Informe de Sostenibilidad Económica, apartado 3.1.3 “Recursos e infraestructuras”, tanto las valoraciones de los depósitos como quien abonará su coste, en este caso el Ayuntamiento de Santander. Por tanto, dicha cantidad se incluye en los gastos imputables al planeamiento, sin perjuicio de que la Administración Local pueda establecer los mecanismos dispuestos en la legislación en vigor para la financiación de los mismos. Además, se incluye una partida económica en el informe de sostenibilidad para los gastos de explotación y conservación de todos los depósitos y ETAP’s”, subsumida en la establecida en el apartado 3.6 “El mantenimiento de las infraestructuras y prestación de los servicios” del Informe de Sostenibilidad Económica.

Por tanto, se entiende cumplida la observación de la CROTU.

24) Como ejemplo, y aplicable a otros sectores, en el SUP-14 debe concretarse y motivarse que es viable y que no *compromete el correcto funcionamiento de la ciudad existente*, la conexión de la arteria principal de la red de distribución de agua en la de 250 mm para abastecerse o en caso contrario, indicarse la necesidad de adelantar la conducción de 500 mm para que el sector pueda dotarse adecuadamente del suministro de agua, sin comprometer a terceros.

Se especifica en el plan que no es necesario adelantar esta infraestructura para poner en funcionamiento el sector, y además su puesta en servicio tampoco supone una afección posterior al mismo. Además, según el PGOU, los sectores que tienen ordenación detallada han sido informados ya por el Servicio de Aguas municipal. Por otro lado se deduce que los que no tienen esa ordenación detallada, serán informados a su debido momento por el mismo Servicio. Y por otro lado, se ha tenido en cuenta, además, la recomendación realizada en el informe técnico, en el sentido de incluir en cada una de las fichas de sectores sin ordenación detallada o pormenorizada, la determinación siguiente: “*Su desarrollo quedará condicionado a la existencia de recursos e infraestructuras hidráulicas adecuadas y previstas, salvo que por la entidad de la actuación se acredite que su desarrollo posee los recursos e infraestructuras necesarias y que su utilización no compromete el correcto funcionamiento de la ciudad existente o en desarrollo en ese momento*”.

Se da así cumplimiento a lo señalado por la CROTU.

25) Que los planos de infraestructura que aportan las fichas de sectores con ordenación detallada, se reflejen las redes generales de abastecimiento previstas en el plano de ordenación, le vayan a dar servicio, o no. Este aspecto ha de revisarse pues por ejemplo, en la ficha del SUP-14,

no se refleja la arteria de 500 mm que lo atraviesa y que está prevista en el plano de ordenación nº14.

Se completan las fichas con el contenido de los planos de ordenación, incorporándose las redes generales que darán servicio al sector. Asimismo, y para conseguir la comprensión plena de la propuesta, también se incluyen en las fichas de ordenación pormenorizada las conducciones de menor diámetro no representadas en el plano de ordenación que se encuentra a mayor escala.

26) En general, actualización de las infraestructuras existentes, como se recoge en los distintos informes de AQUALIA.

Se actualiza la información relativa a abastecimiento y saneamiento conforme a lo establecido en el Acuerdo y la documentación municipal actualizada a fecha de Febrero de 2012.

27) Valoración de las arterias principales de distribución e incorporación al estudio económico-financiero, con identificación de quién lo va a financiar, así como la determinación del coste del mantenimiento en el informe de sostenibilidad económica, si se va a financiar por el Ayuntamiento. También deberá prever en el informe de sostenibilidad una partida económica para ejecutar obras encaminadas a mejora de la presión en las calles.

En relación a este apartado, se completa el estudio económico financiero y el informe de sostenibilidad económica, incorporando la valoración de las arterias de distribución generales de nueva creación en el apartado 3.1.3.1, e incluyendo una partida económica para la mejora de presión en las calles en el apartado 3.3 "Otros impactos sobre las Haciendas Locales". Asimismo, se incluye en el mismo apartado una partida para futuras renovaciones de la red de distribución.

28) Se debe aclarar si, en la evaluación económica de urbanización de los SG y SL (página 21-40 del informe de sostenibilidad económica), se incluye, en el coste del viario (90€/m²), todas las infraestructuras (abastecimiento, evacuación...).

Se aclara que los 90 €/m² de coste de ejecución de las infraestructuras no comprende el coste de soterramiento, que es una partida distinta, que se recoge en la ficha de cada sector que debe afrontar ese coste.

29) En los SUNC y SUzbles, el PGOU debe promover la implantación de sistemas de saneamiento separativo con tanques de tormenta y aliviaderos, cuando fuese posible verter las aguas de lluvia en cauce cercano.

Revisados los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y de Suelo Urbanizable, se incorporan determinaciones al respecto en las fichas de los siguientes Sectores, únicos en los que se considera posible la implantación de redes separativas al poseer en sus proximidades un posible punto de vertido: SU-16, SUP-1, SUP-4, SUP-5, SUP-7, SUP-7 bis, SUP-12, SUP-13, SUNP-2, SUNP-3, SUNP-4, SUNP-5, SUNP-6 y SUNP-7.

En la ficha de los sectores se ha incluido entre sus determinaciones la siguiente previsión del siguiente tenor:

“Con carácter general, y salvo concurrencia de causa justificada en contra, el proyecto de urbanización deberá definir las infraestructuras necesarias para dotar al sector de una red separativa que permita la evacuación de las aguas pluviales recogidas sobre la superficie del mismo que vierte de forma natural hacia el canal/arroyo xxx, evitando la saturación y sobredimensionamiento de las infraestructuras de saneamiento existentes o futuras en el entorno del sector. El desarrollo de dicha infraestructura deberá hacerse compatible con las obras de drenaje e infraestructuras hidráulicas situadas aguas abajo del mismo, observando las prescripciones establecidas por la legislación sectorial en materia de infraestructuras viarias y dominio público hidráulico.

Para el desarrollo de esta red separativa será necesario que los sectores y las áreas urbanas situados aguas abajo del mismo, y que deben dar continuidad a los caudales pluviales, cuenten con las infraestructuras hidráulicas necesarias para mantener la naturaleza separativa de la red”.

En aquellos sectores que no tienen ordenación detallada, será al tramitar el Plan Parcial cuando haya de solicitarse el informe sobre la pertinencia y suficiencia de los sistemas de saneamiento y depuración.

30) Adopción de una serie de medidas de protección sobre vaguadas, arroyos y canales existentes.

Se incluyen como tales aquellas destinadas a preservar el espacio natural necesario vinculado a los cauces en los nuevos desarrollos, siempre sin perjuicio de las mayores precisiones que pueda establecer el Organismo de Cuenca. Estas medidas se traducen en la incorporación de un apartado p) al artículo 9.2.8 de las Ordenanzas, en los términos siguientes:

“p) Cuando por un Sector discorra un cauce público, se tendrá en cuenta el desagüe de las máximas avenidas previsibles, debiendo comprobarse que se preserva un espacio mínimo fluvial que debe integrar tanto el cauce de aguas medias y los taludes que lo conforman con la correspondiente vegetación de ribera como parte de la llanura de inundación que contribuye al sostenimiento de los ecosistemas fluviales y a la dinámica natural de los ríos, como la zona de flujo preferente. No obstante, se podrá llevar a cabo las obras de urbanización que, en su caso, pueda autorizar la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.”

31) El propio PGOU directamente o bien remitiendo a un ulterior Plan Especial, debe realizar un estudio de las infraestructuras de saneamiento existentes y previstas, adoptando las medidas correctoras necesarias para no saturar las infraestructuras supramunicipales de saneamiento y depuración. En este sentido, se debe realizar un estudio y

diagnóstico sobre la capacidad de drenaje y evacuación de las aguas pluviales a través de la red unitaria existente, y la posibilidad de ejecutar nuevos colectores pluviales, tanques de tormentas y aliviaderos, elementos reguladores del caudal y eventual tratamiento de las aguas, bien en el propio Plan General, bien en un ulterior plan especial. Al propio tiempo, el PGOU o el Plan Especial debe prever y estimar el valor de las obras de renovación de la red interior de saneamiento de la ciudad de Santander, que según se denuncia en la Memoria de Información (documento VI p383), es muy antigua y se filtra agua de mar.

Se atiende a lo planteado en el Acuerdo incorporando una Disposición Adicional Octava, que regula el plan especial de infraestructuras, la cual además se completa con la Disposición Final Sexta, relativa a su plazo de ejecución:

“Octava. Plan Especial de infraestructuras de saneamiento y depuración

El Ayuntamiento de Santander redactará y tramitará hasta su aprobación definitiva un Plan Especial que estudie y ordene las infraestructuras de saneamiento y, en su caso, depuración, existentes y previstas, adoptando las medidas correctoras necesarias para no saturar las infraestructuras supramunicipales de saneamiento y depuración. Se realizará un estudio y diagnóstico sobre la capacidad de drenaje y evacuación de las aguas pluviales a través de la red unitaria existente, y la posibilidad de ejecutar nuevos colectores pluviales, tanques de tormentas y aliviaderos, elementos reguladores del caudal y eventual tratamiento de las aguas. Del mismo modo, se deberá prever y estimar el valor de las obras de renovación de la red interior de saneamiento de la ciudad de Santander.”

“Sexta. Aprobación del Plan Especial de infraestructuras de saneamiento y depuración

La aprobación inicial del Plan Especial de infraestructuras de saneamiento y depuración contemplado en la Disposición Adicional Octava se producirá en el plazo de 1 año desde la entrada en vigor del Plan Hasta su aprobación, los sectores de nuevo desarrollo deberán acreditar en el Plan Parcial que el vertido de pluviales no compromete la capacidad de saneamiento existente en el municipio; en caso contrario el Ayuntamiento podrá imponer las medidas complementarias que, concordantes con el Plan Especial en fase de elaboración o tramitación, se consideren oportunas.”

32) Respecto a la evacuación de aguas residuales de los sectores productivos, el PGOU deberá indicar en las Ordenanzas la obligatoriedad de tratar los efluentes de aguas residuales no domésticas antes de verter, o introducir los mismos, en los sistemas de saneamiento municipales o supramunicipales.

Con el fin de dar cumplimiento a este extremo, se completa el artículo 4.6.2 en los siguientes términos:

“Art. 4.6.2 Evacuación de aguas residuales

1. En suelo urbano la evacuación de aguas residuales deberá acometer forzosamente a la red general por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado, y cumplirá las condiciones establecidas en la reglamentación de la compañía que preste el servicio y en la legislación vigente.

2. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de garajes, aparcamientos colectivos o actividades semejantes, se dispondrá de arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro.



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

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

3. Las aguas residuales no domésticas, y en particular las de origen industrial, deberán ser tratadas hasta los niveles establecidos en la legislación vigente antes de su vertido a la red general; además, la instalación de depuración y el tratamiento aplicado deberán obtener la aprobación previa de los organismos competentes.

4. El sistema de la red de saneamiento del edificio será separativo, independientemente del sistema de la red de saneamiento local.

5. Estas condiciones tendrán carácter subsidiario respecto a ordenanzas, en vigor o de aprobación futura, tramitadas reglamentariamente.”

33) El PGOU sólo prevé un nuevo colector general (SG) de saneamiento (colector de aguas del SUP-4), que en principio, al estar condicionado al desarrollo del SUP-4, debería ser local, salvo que se justifique su carácter general.

Se atiende a lo señalado en el acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria, considerando el colector aludido como local.

34) Revisión de los planos de infraestructuras que aportan las fichas de los sectores con ordenación detallada, pues se detectan algunas contradicciones entre los colectores existentes señalados en las fichas (RE) y los reflejados en los planos de información y de ordenación generales. Véanse, por ejemplo, las fichas de los sectores SUP-14, SUP-15, SU-1, SU-3, etc. Asimismo, se deberá actualizar los planos de información y ordenación, incluyendo en ellos las recientes obras de saneamiento y los nuevos colectores ejecutados en Ojaiz; el colector General Bº San Martín – 1º de Mayo Ría de Raos (p344 de la Mem. Ord.); las renovaciones de red que se hayan realizado; así como los colectores municipales existentes en las zonas urbanas de Valdenoja, Cueto, San Román, Primero de Mayo, Ojaiz, oeste de Peña Castillo, etc., en las que no se relejan casi ningún colector.

En relación a las fichas de los sectores con ordenación detallada, éstas se revisan y corrigen conforme a las indicaciones del Acuerdo. De igual forma se actualizan los planos de información y de ordenación, y tanto de saneamiento como de abastecimiento, conforme a información municipal actualizada.

35) Deberá aclararse a qué sectores se refiere con SG.I SUC 23 de la hoja 29 del plano de ordenación nº21 (gestión), o con el SG.I SUP 28 o SG.I SUP 29 reflejado en la hoja 29 del mismo plano.

Según se aclara en el tomo de colaboración interadministrativa, SG.I.SUC.23, quiere decir “sistema general a obtener en suelo urbano consolidado nº 23”,

SG.I.SUP.28, quiere decir “sistema general interior a los sectores de suelo urbanizable delimitado de urbanización prioritaria nº 28”, y SG.I.SUP.29, señala al “sistema general interior a los sectores de suelo urbanizable delimitado de urbanización prioritaria nº 29”. En virtud de lo anterior se tiene que el primer caso no se refiere a ningún sector, puesto que en suelo urbano consolidado la gestión se realiza por actuaciones aisladas y no mediante actuaciones integradas, es decir, sin sectores. En los otros casos, al ser sistemas generales interiores a un sector de suelo urbanizable, se refieren al sector en el que están incluidos, dada su condición de “interiores”, que en los casos aludidos son los SUP-7 bis y SUP-7, respectivamente.

36) Deberá aclararse si en la AE-63, se pretende la conexión de dos viales estructurantes sobre la S-20, o se trata de un error cartográfico sin más.

El nuevo documento aclara que hay tres conexiones previstas sobre la S-20: las dos primeras recogidas en las fichas de los distintos sectores, y la tercera al quedar entre dos áreas diferentes no venía señalada de modo textual en ninguna de las fichas, sin perjuicio de la vinculación para la ordenación derivada de su inclusión en los planos.

37) Se deberá aclarar también, si la intersección entre General Dávila y Camilo Alonso Vega se realiza a diferente nivel. En este caso, el paso inferior se debería reflejar con la trama de túnel.

Según el nuevo documento, se mantiene la intersección a nivel, tal y como ya figuraba en los planos de ordenación.

38) En relación con el plano de ordenación nº 10 sobre el sistema general viario propuesta, debe corregirse una descoordinación entre el plano nº10 y el nº21 de estructura general del territorio.

Se aclara la posible descoordinación entre ambos planos que pueda derivarse de la inclusión en la “leyenda de cartografía” del plano nº 10 la capa denominada “red viaria y ferroviaria estructurate propuesta” y que sin embargo no concurre en el citado plano. Con ello los planos nº 10 y 21 quedarían con la siguiente información relativa al futuro viario:

Plano nº 10:

- “Sistemas generales de viario, transporte y comunicaciones”, con la categoría de “viario general”

Plano nº 21:

- “Sistemas generales de viario, transporte y comunicaciones”, con la categoría de “viario general”

- “Leyenda de cartografía”, que incluye la “red viaria y ferroviaria estructurate propuesta”

Por tanto, se puede deducir que se corrige una errata en el plano nº 10 (donde la leyenda refleja elementos no reflejados en el plano), pero que realmente no existe descoordinación entre este plano y el nº 21, sino que el plano nº 21 contiene más información que el nº 10, siendo los sistemas generales viarios coincidentes en ambos planos. En el plano nº 21 se ha optado por incluir mayor información (en una capa cartográfica con lo cual de carácter indicativo) para hacer más comprensible la estructura de los sistemas generales en su conjunto.

39) En relación también con las secciones de viario propuestas, vistas desde el punto de vista de la accesibilidad, se debe prestar atención a los anchos propuestos para los aparcamientos, aceras, medianas y en algún caso, de la calzada, así como la ubicación de los carriles bici dentro de la sección.

Se recogen una serie de modificaciones de las ordenanzas que dan cumplimiento al acuerdo de la CROTU. Se han revisado las secciones tipo, tanto las de los suelos urbanos no consolidados con ordenación detallada por medio de determinaciones particularizadas en las fichas de "Accesibilidad" de nueva creación, como en las secciones tipo previstas en las Ordenanzas y Planos de Ordenación nº 7, 8 y 9.

- En relación al ancho de los aparcamientos de minusválidos sus dimensiones quedan recogidas en el artículo 5.8.5 de las Ordenanzas, siendo además vinculantes por normas de mayor rango. Sin perjuicio de ello se amplía en las secciones tipo de las Ordenanzas su ancho a 2,20 metros con carácter general, como indicación a los futuros Planes Parciales y Especiales. Esto se corrige en las secciones B, C, E, F, y tipo 1 y tipo 2 del vial de cierre (plano de ordenación nº 9).

- En relación al número de plazas de minusválidos que tienen que tener los principales centros de actividad su cuantía se recoge en un nuevo apartado 9 del artículo 5.10.1. Asimismo se incorpora la delimitación de éstos en el plano de ordenación nº 20.

- En relación a los anchos de acera, se reestructuran las secciones pasando los anchos de acera a un mínimo de 2,30 m, en el cual 1,80 m sería libre y 0,50 m serviría para ubicar el mobiliario urbano. Esto repercute en las secciones A, B, C y E. Asimismo y para mayor claridad se marca en las secciones tipo de las Ordenanzas, el ancho libre mínimo de 1,80 m, de forma análoga a como ya se encontraba representado en la sección D. También se incluye un elemento de dibujo representativo de una farola, a los efectos de hacer notar que estos elementos no interrumpen en ancho libre de la acera.

- En relación a las medianas, se modifica la "sección tipo G" (y con ello el conjunto de la sección tipo) donde este elemento toma una longitud de 1,50 metros en atención al artículo 22.2 de la Orden VIV/561/2010 que establece que las isletas intermedias en la calzada deben poseer "un espacio intermedio de una longitud mínima de 1,50 m", caso éste en el que se presupone que la calzada y mediana se encuentran enrasadas.

- En relación a las secciones tipo 1 y 2 del vial de cierre Norte, y en concreto de los 8 metros de calzada considerados, esto se modifica pasándolos a 7 metros conforme a lo que se deriva del acuerdo de la CROTU.

- En relación a los carriles bici se tiene que las tres secciones tipo indicadas en las ordenanzas se ubican en el lado exterior de la acera, quedando el itinerario peatonal en la zona interior de la acera. Por tanto se entiende que se verifican los criterios de la Orden VIV en la escala y grado de detalle de las Ordenanzas, que en todo caso deberán precisarse en los correspondientes proyectos de urbanización atendiendo a toda la normativa en vigor, y, especialmente, a la de accesibilidad. Además en las secciones

tipo de los carriles bici no se está condicionando la acera, siendo elementos “añadidos” a éstas por su lado exterior, y con ello adaptables a cualquier sección.

- En relación a la reserva de espacio para marquesinas de autobús y mobiliario urbano, el mobiliario urbano básico y asociado a la totalidad de las aceras (alumbrado, papeleras, señalización vertical, etc) se ubica en la propia acera que posee anchos mínimos de 2,30 metros. En relación con las paradas de autobús no pueden preverse desde un plan general, dado que éstas dependen de la política de transporte público por la que en cada momento decida optar la administración correspondiente, solucionando su implantación de diversas formas: plataforma en la banda de estacionamiento, postes señalizadores sin marquesina, sobre anchos de acera sobre el 1,80 metros, aceras que no constituyan un itinerario peatonal accesible, etc. Independientemente de ello se incorpora un nuevo apartado 15 en el artículo 5.8.2 relativo a las paradas de autobús y su vinculación con los itinerarios peatonales accesibles.

40) En relación con la cartografía, el plano de ordenación nº 20 recoge la red de IPA (Itinerarios Peatonales Accesibles) debe recoger itinerarios que se ajusten a los requisitos del art. 5 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 plano de ordenación nº 20 se retoca en los siguientes aspectos:

- Se distinguen las zonas de nuevo desarrollo de las de la ciudad consolidada
- Se aclarar en su leyenda el alcance normativo de las determinaciones en cada una de estas zonas
- Se incorporan todos los itinerarios de los sectores con ordenación detallada y se conectan con su entorno mediante IPAS propuestos
- Se incorporan los itinerarios escolares
- Se incorporan los principales centros de actividad

Además-se profundiza en esta materia en las Ordenanzas y en la Memoria de Ordenación, considerando con ello dado por cumplidas las cuestiones planteadas en el acuerdo.

41) Debe modificarse la redacción del apartado 17 del artículo 5.8.2 de las Ordenanzas, en cuanto que señala que “La red de articulación urbana coincide con los itinerarios peatonales accesibles, constituyendo un mallado continuo que busca favorecer el acceso universal en el municipio”. Sin embargo, toda la red de articulación urbana no responde a las exigencias formales y de diseño que para un IPA establecen los artículos: 5, 10.3, 11, 14, 15, 16, 17, 18.1, 19.3, 19.5, 37, 38 y 45 de la citada Orden VIV 561/ 2010 y aquellas mas restrictivas establecidas por la legislación autonómica Ley de Cantabria 3/1996.

Este apartado (ahora nº 18) se mantiene una vez modificado el Plano nº 20. Asimismo se incluye la definición de IPA en el primer apartado del artículo 5.8.3, tal y como demanda el acuerdo.

42) Debe suprimirse la ampliación de la pendiente por encima del 6% que recoge el subapartado a) del párrafo 2º del apartado 17 del citado art. 5.8.2 de las Ordenanzas.

Se le da cumplimiento eliminando la posibilidad de aumentar la pendiente a un 8% que recogía este artículo (ahora art. 5.8.3),

43) En la ciudad consolidada la adaptación de los itinerarios peatonales para ser considerados accesibles se hará no solo conforme a la Ley autonómica sino también conforme a la regulación estatal.

En el art. 5.8.2.19 de las Ordenanzas del PGOU se incluye esta previsión, en relación con los itinerarios peatonales accesibles sobre la ciudad consolidada:

“(..). su adaptación se realizará conforme a las situaciones transitorias de la normativa de accesibilidad, y conforme a los preceptos de la normativa estatal, autonómica y local en vigor de esta materia, siendo necesario el desarrollo de un Plan Especial que establezca las medidas concretas a realizar, su programación y financiación. El incremento de los itinerarios establecidos en el Plan General podrá realizarse en el Plan Especial, sin que ello constituya modificación puntual, en particular se deberán estudiar las medidas para mejorar la accesibilidad en la medida de lo posible de todos los itinerarios escolares y tramos de acceso a los centros docentes incluidos en la ciudad consolidada según el plano de ordenación nº 20.bis. Asimismo su supresión no se contempla, pudiendo sustituirse en todo caso, por un itinerario equivalente, previa justificación en el Plan Especial, y siempre que se garantice la continuidad de la trama resultante y se garantice que no hay merma de la accesibilidad del conjunto”.

Además, se añade la siguiente Disposición Final Segunda:

“Segunda. Aprobación de los planes especiales para la obtención de la accesibilidad universal en el municipio.

La aprobación inicial del Plan Especial establecido en el artículo 5.8.2, apartado 17, requerido para adaptar gradualmente los itinerarios peatonales accesibles de la ciudad consolidada contemplados en el Plano de Ordenación nº 20, se realizará en el plazo de 1 año desde la entrada en vigor del Plan. En él se establecerá el orden de prioridades, en función de la mayor eficacia y concurrencia o tránsito de personas, su presupuesto, así como la mayor definición de los itinerarios accesibles.”

Se da así cumplimiento a las observaciones de la CROTU.

44) El apartado 18 del artículo 5.8.2 regula los itinerarios denominados itinerarios escolares peatonales, que deberían incluirse en la regulación de IPA dado que dan acceso a edificaciones de uso público.

Se mantiene en el apartado 18 (ahora apartado 19) la condición de que los itinerarios escolares y los itinerarios de acceso posean condiciones de IPA (matizando aún más el apartado 17. c) de ese mismo artículo), y la condición de “siempre que sea posible”, tal y como se acordó por la CROTU en la sesión de 20 de diciembre de 2011. No obstante, se revisa el plano nº 20.bis, incluyendo los itinerarios escolares como propuestas de IPAS para la ciudad consolidada, quedando la mejora de sus condiciones a lo establecido en el correspondiente Plan Especial.

Además se completa el artículo de nueva creación 5.8.3 “Itinerarios Peatonales Accesibles” con un apartado 4 que aclara que los itinerarios del plano 20 deben cumplir con las de los Itinerarios Peatonales Accesibles:

“4. Las determinaciones anteriores se aplicarán a todos los itinerarios establecidos en el plano de ordenación nº 20, previo Plan Especial cuando procediese; a todos los itinerarios peatonales accesibles que resulten a mayores de los anteriores en las distintas figuras de planeamiento de desarrollo, y en la medida de lo posible a todos los nuevos itinerarios y reurbanizaciones.”

45) El artículo 5.8.3 regula las condiciones de uso básico del viario privado, estableciendo condiciones de urbanización que se apartan de las exigencias tanto de la norma básica estatal como de la Ley autonómica.

Se incluye un nuevo apartado 5 en dicho artículo mediante el cual se prevean itinerarios peatonales accesibles equivalentes al viario en caso de que éste no cumpla con la normativa en vigor en materia de accesibilidad:

“5. En caso de que el viario privado no cumpla los requisitos de accesibilidad de la normativa en vigor, en el estudio de detalle, proyecto de urbanización y/o proyecto de edificación se deberán establecer itinerarios peatonales accesibles diferenciados del viario que den el mismo servicio y cumplan con el artículo 5.8.3 de las presentes Ordenanzas.”

46) El artículo 5.8.4, junto con el artículo 5.10.2 debe modificarse. El artículo 5.8.4 además de especificar la de la localización de las plazas de aparcamiento debe ajustar las dimensiones a las establecidas en el art. 35 de la Orden VIV 561/2010.

Se incluye la regulación del tamaño de las plazas de estacionamiento (art.35 de la Orden VIV/561/2010) en los artículos 5.8.4 (ahora 5.8.5) y 5.10.1 (por remisión), considerando que dada la estructura de las ordenanzas éste es el artículo en el que debe incluirse tal determinación en lugar de en el 5.10.2.

En relación al artículo 5.10.2, y en concreto a la anchura mínima de los accesos peatonales y su pendiente (apartado b) ésta se modifica, redactándose del modo siguiente:

“b) Se dispondrá de al menos un acceso peatonal diferenciado accesible, con ancho mínimo de 1,80 metros, pendiente máxima 6% y que en cumpla con lo establecido para los Itinerarios Peatonales Accesibles en el artículo 5.8.3 de las presentes Ordenanzas.”

47) En relación con la ordenación detallada:

- **deben especificarse las rasantes en todos los sectores especificando las naturales y las definitivas.**
- **Deben señalarse el tipo de sección viaria que corresponde a cada tramo en relación con las de las ordenanzas del viario o aquellas que pueda determinar la propia ordenación detallada.**
- **Deben justificarse también las pendientes de las cesiones de espacio libre**



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE 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.**
- **Todos los viales de nueva creación y urbanización deben cumplir con todos los requisitos de accesibilidad, ya que existen sectores con viales de pendientes superiores al 6% permitido.**

Se amplían los contenidos de las fichas con ordenación detallada en materia de accesibilidad, en particular:

- Rasantes naturales y definitivas: las naturales se especifican en una nueva ficha de "situación actual" relativa a cada sector, en la que se incluye la cartografía a escala 1:500 en la que se pueden observar las rasantes actuales y los puntos de cota transformados por obras posteriores de urbanización con diferente grafía. Las definitivas ya quedaban expresadas en la documentación incluida en el documento de aprobación provisional en el esquema de accesibilidad.

- Sección viaria: esta queda determinada por los planos en planta de cada ficha, incorporando en atención al informe los detalles que se considere oportunos para su mejor comprensión

- Pendientes de los espacios libres: se incluyen determinaciones a este respecto que garanticen que se verifique el art. 6 de la Orden VIV/561/2010, si bien la urbanización final del espacio libre deberá ser la determinada por el proyecto de urbanización

- Accesibilidad a todas las edificaciones: se justifica tal determinación en una nueva ficha

- Existencia de IPAS alternativos donde hay viales de pendiente superior al 6%: se justifica en la nueva ficha

- Justificación del cumplimiento de los criterios de accesibilidad: se incorporan en la nueva ficha, algunos de forma directa y otros mediante remisión a las ordenanzas, sobre todo cuando las determinaciones son propias de los proyectos de urbanización (materiales, urbanización de los espacios libres, vados de la edificación, etc).

Los aspectos anteriores han conllevado alguna pequeña modificación en las determinaciones de ordenación de los sectores

48) Justificación de la clasificación urbanística de la parcela catastral 9005404VP2190E0001AZ.

Según el informe justificativo incluido en el Anexo de Colaboración Interadministrativa, la parcela no cuenta con acceso rodado en los términos requeridos. En particular, el acceso que existe no se encuentra asfaltado ni posee ancho suficiente, siendo un camino rural; además no se encuentra integrado en la malla urbana circundante, no formando parte de una red de calles públicas adecuadas a los usos

urbanos sino que constituye un camino rural repuesto por las obras de la autovía sin conexión con el resto de entramado viario del entorno.

49) Respecto del punto limpio ubicado en Cueto, el Plan le asigna unas determinaciones que le dejan fuera de ordenación. Teniendo en cuenta de que se trata de una instalación supramunicipal, resulta necesaria la corrección de esa previsión del planificador municipal, a fin de no comprometer el adecuado desarrollo de esa actividad.

Se otorga calificación de infraestructura, en su categoría de “residuos” al punto limpio, compatibilizándolo con lo señalado en el POL y en la Memoria Ambiental, permitiendo la ubicación de infraestructuras siempre que no se amplíen más de un 5%.

50) En el plano 21.1 de estructura general y orgánica, así como en el 23 de los planos de ordenación se califican como sistema general de espacios libres algunos suelos que están incluidos en la zonificación de protección litoral en el POL, lo que resulta contrario a las determinaciones de éste.

Se constata el error de los planos de ordenación y de sistemas generales, en atención al artículo 25 del Plan de Ordenación del Litoral, que establece que *“En el Área de Protección, salvo en las categorías de Protección Costera y Protección Intermareal, se podrán localizar sistemas de espacios libres, tanto generales como locales, que por su naturaleza sean compatibles con los valores de la categoría de protección donde se ubiquen.”*

C) SOBRE LAS MODIFICACIONES INCORPORADAS CON POSTERIORIDAD AL ACUERDO DE LA CROTU.

A las modificaciones anteriores, se ha de unir el examen de las que se han incorporado en sede municipal, bien por la propia iniciativa municipal, bien como consecuencia del trámite de información pública.

C.1. DE LAS MODIFICACIONES INCORPORADAS POR EL AYUNTAMIENTO POR PROPIA INICIATIVA

a) Adecuación del deslinde del término municipal:

El deslinde vigente en el Término Municipal de Santander que delimita con Santa Cruz de Bezana es el más reciente realizado de común acuerdo entre el ambos Ayuntamientos, datando de 1942. Este deslinde varía con respecto al contemplado en la revisión en la zona Norte de San Román, incorporando escasos 6.000 m² más de superficie dentro del término municipal de Santander. Este error cartográfico se subsana en la Revisión, adaptando la planimetría, superficies y restantes documentos de ordenación.

b) Desafectación de parte de la zona de servicio del Puerto de Santander:

Mediante Orden FOM/709/2012, de 9 de Abril, por la que se aprueba la modificación sustancial de la delimitación de espacios y usos portuarios del Puerto de Santander, se excluyen parte de los terrenos de la zona de servicio del Puerto. Dichos terrenos precisan de una ordenación urbanística, tal y como se desprende del art. 182

de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas. El Plan otorga a esos suelos unas determinaciones y parámetros que se apoyan en el Protocolo General de Intenciones para la Reordenación Urbanística del Frente Marítimo Portuario de Santander, suscrito el 9 de Abril de 2010 entre la Autoridad Portuaria, Puertos del Estado, el Ayuntamiento de Santander y el Gobierno de Cantabria, y el Convenio Interadministrativo de Colaboración para la Reordenación Urbanística del Frente Marítimo Portuario de Santander suscrito por la Autoridad Portuaria y el Ayuntamiento de Santander el 19 de Marzo de 2011.

Para ello se crea un nuevo área específica el AE-89 (B) de 217.388 metros cuadrados de superficie que abarca los terrenos desafectados, excluyendo algunos que constituyen hoy en día aceras de uso público o espacios de ninguna entidad para la reordenación urbanística (sobrecanchos de calles, fragmentos incluidos en otras ordenaciones propuestas por el Plan, etc.) e incluyendo otros inmediatos necesarios para dar coherencia a la delimitación e inspirados en todo caso en el protocolo y convenios señalados. Sus parámetros de edificabilidad serán los de estos documentos, su densidad la resultante de dividir entre 75 m² la edificabilidad residencial máxima, remitiendo la restante ordenación a un Plan Especial.

Esta desafectación hace además reconsiderar la ficha del AE-8(A) "Zona de Servicio del Puerto" que ahora posee una superficie menor. Además se modifica ligeramente su contenido y se suprimen las indicaciones de ordenación descritas en la trasera de la ficha que se referían sobre todo a la parte ahora desafectada.

c) Propuesta de deslinde del dominio público marítimo terrestre del Sur municipal.

Según el informe emitido por la Dirección General de Costas de fecha 30 de julio de 2012, deben incorporarse las líneas del deslinde que ha de facilitar la Demarcación de Costas en Cantabria. Habiéndose solicitado por el Ayuntamiento con fecha de 9 de agosto, sin embargo tal deslinde no ha sido suministrado, por lo que no resulta posible su incorporación. En todo caso, se ha incluido la línea de deslinde que se ajusta a la desafectación operada por la Orden del Ministerio de Fomento de 9 de abril de 2012, por la que se aprueba la Delimitación de Espacios de Uso Portuario. En el caso de que no se suministrara la línea de deslinde, lo pertinente es reflejar la actualmente en vigor sin perjuicio de proceder a una modificación puntual del planeamiento cuando se apruebe la nueva línea de deslinde.

d) Modificación Puntual nº 9 del Puerto de Santander

La modificación puntual nº 9 del Puerto, aprobada en Consejo de Gobierno de 12 de Abril de 2012 (BOC extraordinario nº 15 de 13 de Abril de 2012), incluye en el actual Muelle Calderón, donde se ubica hoy por hoy el aparcamiento del Ferry, un equipamiento cultural.

Como consecuencia de ello, se replantea el soterramiento del vial al que da frente al puerto, y se opta por eliminar este tramo como sistema general viario e

incorporar, en cambio, la Calle Isabel II, la cual cierra la estructura general viaria de la zona, siendo una calle de primer orden en Santander; ; la eliminación como elemento catalogado, de la estación de servicio; y en los Jardines de Pereda se crea el AE-88 (B) que busca dotar a este espacio de una protección singularizada y pormenorizada, que establezca con claridad los elementos significativos de este espacio que deben ser preservados, y que permita su adecuación a las nuevas demandas, necesidades y situación de los espacios de contorno y de las nuevas áreas de oportunidad surgidas en los espacios portuarios, sin menoscabo de sus valores históricos, ambientales y artísticos; finalmente, la mejor delimitación del AE-5 (A), "Plan Especial Paseo Pereda Castelar", haciéndola coincidir con la del conjunto histórico artístico declarado y definido mediante Decreto de Consejo de Gobierno de 31/1985 de 14 de Marzo.

e) Modificación Puntual nº 10 del Puerto de Santander

Mediante el Decreto del Consejo de Gobierno 30/2012, de 7 de junio, se aprueba definitivamente la modificación puntual número 10 del Plan Especial de Ordenación del Sistema General Portuario del Puerto de Santander, relativa a Gamazo que incorpora un nuevo equipamiento vinculado a la ampliación del CEAR de Vela, para el Mundial de este deporte de 2014. Sus determinaciones también se tienen en consideración, incorporando tres equipamientos a la zona de servicio del puerto, así contemplados en dicha modificación: el CEAR, su ampliación, y el archivo del Puerto.

f) San Martín

Con fecha de registro en el Ayuntamiento de Santander de 13 de Abril de 2012, Playa San Martín C.B. hace una exposición de la tramitación urbanística llevada a cabo en el área de San Martín, poniendo de manifiesto la incapacidad de desarrollo del planeamiento del año 1997 en esta zona y solicitando que se incluya su ordenación en la Revisión del Plan. Este área estuvo siempre ordenada en la Revisión del Plan General con parámetros de edificabilidad y altura más moderadas que los del año 1997 y con una previsión de suelos dotacionales destinados a espacios libres, salvo en el último documento de la Revisión en la que aparecía como suelo urbano en vías de consolidación. Esta transitoriedad mantenía su vigencia en un plazo de dos años, a partir de los que el Ayuntamiento tendría que ordenar con los parámetros vigentes los ámbitos que no se hubieren desarrollado; su redacción se modifica, manteniendo en vigor las determinaciones del planeamiento pero sin fijar un horizonte temporal para su caducidad. Esto lleva a reconsiderar si el alcance de las determinaciones del planeamiento de 1997, su ordenación, y los plazos que derivan de la misma son los más adecuados en estos momentos. Se entiende que existen tanto razones de ordenación como de oportunidad (próxima reordenación del frente marítimo, Mundial de Vela de 2014) que siempre basadas en el interés público llevan a plantear una nueva ordenación.

Los pilares básicos de la misma son: la obtención de un espacio libre público de calidad orientado al Sur; incorporar una edificabilidad y volumen más acorde a este emplazamiento; posibilitar el mantenimiento de la construcción Este de mayor envergadura y que en esencia responde a la tipología dominante y a unas condiciones de posición asumibles, sin perjuicio de que sus condiciones estéticas o de calidad pudieran ser mejorables; y permitir una gestión eficiente de este espacio en el que se garantice la adecuación de unos plazos.

g) Nuevos suelos urbanos

Se ha detectado que existe parte de una urbanización construida en Santa Cruz de Bezana en el término municipal de Santander, mereciendo dichas viviendas junto con sus parcelas la clasificación como suelo urbano consolidado con una ordenanza de

“zona de mantenimiento” por pertenecer a un grupo de viviendas con ordenación de conjunto, y con ello excluir estos suelos del sector de suelo urbanizable en el que ahora están incluidos. Por tanto se redelimita en los aspectos indicados la delimitación del SUP-4 y se incorporan dichos suelos en el suelo urbano con ordenanza ZM.

h) Matización de la ficha del SUP-4

Con entrada de registro en el Ayuntamiento de Santander de fecha 10 de Abril de 2012 Real de Piasca, Promociones Inmobiliarias, S.A presenta un escrito poniendo en conocimiento que se encuentra en tramitación la Memoria Inicial del Plan Parcial del SUP-4, y que fruto de tales trabajos se han puesto de manifiesto algunas limitaciones a la ordenación del sector derivadas de las condiciones de calidad acústica de la zona, por lo que se solicita que en la zona de uso dominante terciario se incluya como compatible el residencial y que con ello se pueda flexibilizar la ordenación en el plan parcial. Tal consideración se atiende, dotando con ello a una mayor flexibilidad al planeamiento de desarrollo que permita implantar una ordenación con mejores condiciones ambientales en el mismo.

i) Corrección de un cálculo en la ficha de SUP-4 y SUP-10

Se ha detectado una errata en el cálculo de los aprovechamientos incluidos en los sectores SUP-4 y SUP-10 fruto del convenio urbanístico llevado a cabo para la obtención de los terrenos del Parque Científico y Tecnológico de Cantabria, y que en el documento aprobado provisionalmente ascendían a:

- SUP-4: 9.548 m² de suelo
- SUP-10: 10.623 m² de suelo

Y que sin embargo son:

- SUP-4: 9.103 m² de suelo
- SUP-10: 7.501 m² de suelo

j) Modificación SU-11

Con fecha de registro en el Ayuntamiento de Santander de 12 de Abril de 2012 la Dirección General de Vivienda y Arquitectura de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda del Gobierno de Cantabria realiza algunas consideraciones sobre el sector SU-11, de donde es propietario de una parcela, solicitando que se garantice la viabilidad de la actuación y se flexibilice la ficha. En virtud de lo anterior y de un estudio más pormenorizado de la misma se modifican algunos parámetros, principalmente se incrementa ligeramente la edificabilidad, se incluyen usos terciarios que favorezcan la autosuficiencia de la pieza, y se suprime la calle intermedia Norte-Sur para no condicionar en exceso las rasantes resultantes, reordenando con ello las plazas de estacionamiento.

k) Modificación del AE-1 (B)

Se redelimita el AE-1(B) excluyendo de la misma la parcela con uso terciario situada al Este de la Avenida del Faro. Dicha parcela se corresponde con una parcela existente en la actualidad cuyo uso se mantiene, tratándose de un suelo en el que no se prevén procesos de urbanización, renovación o reforma interior, ni sobre los que el planeamiento prevé una ordenación sustancialmente distinta de la hasta entonces existente, por tanto se clasifican como suelo urbano consolidado, y con ello se excluyen del ámbito de equidistribución incluido en el AE-1(B), recalculando su edificabilidad conforme a las nuevas mediciones.

l) Subdivisión en dos áreas del AE-4 (B)

Revisada la clasificación de suelo del AE-4 (B) se constata que la parcela Norte, situada al Este del campo de fútbol, es suelo urbano consolidado, es más, es un solar, reconsiderando su inclusión en el ámbito de equidistribución y creando un nuevo área específica denominada AE-89(B). Además se reconsideran algunos de los parámetros de ordenación de ambas áreas. En relación a la AE-89 (B) se establecen determinaciones de ordenación más precisas, tras realizar un estudio más pormenorizado de la parcela y se incrementa ligeramente la edificabilidad; ambas circunstancias inducidas principalmente por la diferencia de rasante existente entre la Avenida del General Dávila y la Calle Prado San Roque. En cambio en el caso del AE-4 (B) la edificabilidad disminuye, por la nueva alineación Este del bloque residencial previsto y que se define con la nueva cartografía municipal, quedando paralela al trazado del funicular ya construido. Tras los cambios anteriores y para mantener la viabilidad de esta actuación se modifican los regímenes de VPO, asumiendo toda como de tipo concertado.

m) Modificación en el AE-17 (B)

Este área es objeto de dos modificaciones: la consideración del equipamiento AD-17 como equipamiento de tipo “sin especificar” y la apertura de un vial en su linde Este que da salida a la Calle Cobo de la Torre. Esta nueva calle, ya contemplada en el Plan General que se revisa, se eliminó al plantearse la posible rehabilitación y reutilización del inmueble sobre el que se situaba, si bien, y por causas sobrevenidas, parte del mismo ya no existe, retomando la idea de la apertura de la calle al no existir la causa que motivó su supresión, y dando con ello salida al fondo de saco existente en la Calle Cobo de la Torre, mejorando con ello la vialidad de la zona.

n) Redelimitación AE-26 (B)

Se redelimita el área específica señalada incorporando un espacio libre anexo a viario originariamente incluido en dicho área, y que fruto de un periodo de alegaciones se excluyó de la misma en virtud de las alegaciones que señalaban que ya era de dominio público, perteneciendo al Ministerio de Fomento como sobre ancho de la carretera N-623. Documentación posterior de la Demarcación de Carreteras en Cantabria de Febrero de 2012 acredita que estos suelos no son de su titularidad, reincorporándolos al ámbito con la finalidad de dotar a la parcela de condición de solar, siendo espacios libres que complementan la vialidad del frente de parcela.

o) Modificación del AE-36 (B) y del AE-5 (B)

El AE-36 (B) recogida en el documento aprobado provisionalmente estaba formado por dos fragmentos de suelo sin gestionar del PERI del Río de la Pila, conformando un único ámbito de gestión con la finalidad de conseguir la mejora urbana de este entorno. Mediante BOC nº 232 de 5 de Diciembre de 2011 se publicó la

aprobación definitiva del proyecto de compensación de una de las dos partes que conformaban el AE-36 (B), correspondiente con la unidad de ejecución nº 34 del PERI del Río de la Pila, con una ordenación que si bien es diferente a la contemplada en la Revisión del Plan General es asumible por ésta. Es por ello por lo que el AE-36 (B) asume los parámetros urbanísticos ya gestionados en los términos expresados en dicha ficha.

Por otro lado, el otro fragmento del AE-36 (B) queda ahora sin suficiente soporte para ser autónomo, incluyendo en una operación integrada próxima (el AE-5 (B)), que mantiene su viabilidad técnica y económica.

p) Modificación en el AE-39 (B)

A instancias de la Consejería de Educación, se cuestiona la remodelación de la pista deportiva en los términos de la Revisión del Plan General, requiriéndose que para el mantenimiento de la actividad educativa la pista repuesta posea al menos la misma superficie que la actual. Por ello, y con la finalidad de mantener la actividad del centro docente, se reconsidera la geometría y dimensiones de la pista tal y como figura en el nuevo área AE-39 (B).

q) Matización Ficha AE-72 (B)

Se incorpora en la ficha de Valdecilla la posibilidad de ubicar algún pequeño volumen en la zona Sur que pudiera prestar servicios complementarios al uso hospitalario, y sin que por ello se le confiera mayor edificabilidad. Con esta medida se dota de flexibilidad a una parte del conjunto que había quedado ordenada de una forma muy rígida, lo cual por la propia actividad de la parcela podía generar problemas de funcionamiento en el futuro.

r) Matización AE-77 (B)

Revisadas las alineaciones interiores de la parcela de Mercasantander, reflejadas en el AE-77(B), se ha observado que la sección de la calle más occidental es inferior a las restantes. Esto se debe al reflejo de la calle actual que sirve de cierre a los terrenos que forman parte de Mercasantander hoy en día. Sin embargo la ampliación de Mercasantander con terrenos situados inmediatamente al Oeste, llevan a esta calle a convertirse en una calle de distribución con accesos a parcelas por sus dos márgenes, considerando por ello que su sección debe ser similar a la dominante en el centro logístico, y en particular igual a la sección de la calle de la que proviene por el Norte, con un ancho de 13,90 metros, ampliándose con ello hacia el Oeste.

s) Conexión Remonta-Peña de Peñacastillo

Según informe de los Servicios Municipales de Urbanismo de fecha 16 de Junio de 2011 relativo al Plan Parcial de la Remonta, que se está tramitando de forma paralela

a la Revisión del Plan General, se recomienda que “al objeto de facilitar la implantación del elemento de conexión entre los grandes espacios libres de La Remonta y Peñacastillo, es necesario aumentar la previsión de espacios libres públicos en los alrededores del punto de enlace”. En atención a esta consideración, se incorpora un nuevo espacio libre en la parcela calificada como A3 colindante a la Finca de la Remonta por el Oeste.

t) Proyecto de renovación urbana de la Calle Miralmar

Se adecúa la calificación en este entorno de General Dávila para dar cabida al proyecto municipal de renovación de este entorno, ampliando la sección viaria de esta calle e implantando una glorieta de nueva creación. En paralelo se crea un nuevo área específica, la AE-86 (B) que establezca unas ordenanzas particulares para poder edificar en la parcela situada al Oeste de la calle Miralmar. Esta parcela de poco tamaño y muy alargada se encuentra infraedificada en la actualidad y su forma no permite materializar la edificabilidad conferida por el planeamiento con los parámetros de la Ordenanza de zona (A1). Además fruto del ensanche de la calle Miralmar la parcela se hace más estrecha aún, recomendando acudir a un área específica mediante la cual, manteniendo la edificabilidad del A1 se establezca un área de movimiento definida de forma gráfica en la que se pueda materializar la misma.

u) Errata en el volcado de las alineaciones del PERI de la Albericia

Se ha detectado una errata en el volcado de una alineación del PERI de la Albericia en la Revisión del PGOU al analizar una solicitud de licencia para esos suelos. Se trata de las alineaciones de la calle incluida en el ámbito 8 del AE-63 (B) de la Revisión, detectadas durante el informe de la licencia solicitada para edificar con el PERI de la Albericia en su manzana Este. Por tanto, se adecúan las alineaciones a las del PERI y se extrae del ámbito la parcela objeto de licencia, incorporando su calificación actual, y vinculando la parte Oeste a otro ámbito de este Barrio.

v) Usos comerciales en sectores

según se especifica en el tomo 20, revisados los porcentajes comerciales de los distintos sectores con los estándares fijados por el Reglamento de Planeamiento, que pese a no ser de aplicación puede entenderse que constituye un referente técnico si bien no normativo, se estaría en que la totalidad de los sectores de la Revisión alcanzarían el mínimo establecido en el RP, con excepción de 3, que son el SUP-15, el SUNP-9 y el SU-11. Para mejorar la dotación comercial contemplada en el planeamiento se incorpora a estos sectores una dotación comercial suficiente que recualifique el entorno y favorezca la mezcla de los usos.

w) Inclusión de nuevos sistemas generales de equipamientos

Al margen de las incorporaciones como sistema general de los campos de golf, en virtud de lo establecido en el acuerdo de la CROTU de fecha 20 de Diciembre de 2011, se realizan nuevas incorporaciones:

- Centro de Arte y Tecnología “Espacio Pronillo”: ubicado en el Palacio de Riva Herrera posee una función cultural y docente única en el municipio, y en gran parte de la comunidad autónoma, formando por tanto parte del conjunto de sistemas generales de equipamiento. En versiones anteriores del Plan, este equipamiento había perdido su

consideración de sistema general, dado que se trataba de unas ruinas sin uso establecido; sin embargo, hoy por hoy rehabilitado y en plena actividad verifica todos los requisitos para ser considerado como tal.

- Espacio Cubo: este museo del I+D+i, a modo de centro de interpretación de las nuevas tecnologías, y ubicado en el entorno inmediato del Parque Científico y Tecnológico de Cantabria, es un museo de los existentes en la ciudad con una función no repetida en otros, y que da servicio a visitantes de Santander y de fuera de la ciudad.

- Museo Marítimo del Cantábrico y aledaños: la desafectación de parte de la Zona de Servicio del Puerto, en la que se incluye el Museo Marítimo del Cantábrico y su entorno inmediato hace que estos espacios se ordenen mediante Plan General incluyendo el Museo y su parcela Este como sistema general de equipamiento. Ya el Informe de Impacto Territorial complementario señalaba la adecuación de tal consideración, la cual no se atendió al ser suelos incluidos en la Zona de Servicio del Puerto de Santander; eliminada esta circunstancia se decide calificar como Sistema General el Museo y su parcela colindante por el Este, incluyendo el conjunto en un solo equipamiento sociocultural vinculado al museo.

- Nueva reserva de Peñacastillo: eliminada la condición de sistema general de equipamiento, y de equipamiento en sí, de la parcela de Mercasantander, se considera oportuno realizar una nueva reserva de sistema general de equipamientos con uso indeterminado, con la que se puedan cubrir demandas (aunque sean superficialmente mucho menores) en la zona Oeste municipal. Para ello se reserva el equipamiento SE-16 en el SUP-15.

x) Ajuste delimitación SA-26 Centro de Salud 1º de Mayo

Se modifica la delimitación de la parcela SA-26 destinada a acoger el Centro de Salud del 1º de Mayo que en la actualidad se encuentra en ejecución, para hacerla coincidir con la realmente cedida para tal fin, yendo su límite más al Oeste que el representado en la aprobación provisional del Plan General.

y) Alineación Calle Francisco Palazuelos

Se adaptan en la Revisión del PGOU las alineaciones de la Calle Francisco Palazuelos a las resultantes del proyecto de compensación aprobado en desarrollo del PERI del Río de la Pila, y que se encontraban erróneamente reflejadas en el documento aprobado provisionalmente.

z) Actualización del anexo de SUVC

Dentro de las actualizaciones propias de la documentación cabe aludir a la del anexo de los suelos en vías de consolidación. Este anexo que originariamente tenía un carácter descriptivo pasa a tener mayor importancia, al servir de referencia de los únicos suelos a los que se les aplica la disposición transitoria segunda. Su actualización se produce principalmente en tres sentidos: eliminar algunas actuaciones o bien porque

ya se han ejecutado y son suelo urbano consolidado o bien porque se consideran incompatibles con el nuevo régimen transitorio, casos éstos que se justifican en la Memoria de Ordenación; eliminar del mismo las actuaciones asistemáticas cuya transitoriedad se regula por el régimen específico de las licencias; y actualizar y corregir el listado de expedientes tramitados para cada unidad.

aa) Rectificación en la Calle Vargas conforme a la propiedad del suelo

Se rectifican las alineaciones de la Calle Vargas nº 65 conforme a la naturaleza de suelo privado de un callejón existente conocido como “Calle Borleña”. Este espacio de titularidad privada se señala como tal con calificación de espacio libre privado, evitando de este modo que se ocupe por nueva edificación en una zona tan densa de la ciudad. Asimismo se mantienen los primeros cuatro metros del mismo en confluencia con la acera Sur de la Calle Vargas como suelo público para dar mayor holgura a la calle, incluyendo una actuación aislada al efecto de su obtención y sin perjuicio de que su obtención pueda realizarse mediante cualquier de los mecanismos dispuestos en la Ley del Suelo de Cantabria. Finalmente se redelimita el equipamiento religioso RG-22 (Iglesia de la Bien Aparecida) que en el documento de aprobación provisional incluía algunos elementos construidos ajenos al equipamiento.

bb) Zonificación acústica

El ISA del PGOU, en el apartado correspondiente al ruido, incluyó por una parte los objetivos de calidad acústica aplicables a efectos del Real Decreto 1367/2007 (pág 15), y por otra una zonificación del territorio en áreas acústicas a efectos de la aplicación de la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente contra la Emisión de Ruidos y Vibraciones (pág 27). A la hora de incorporar los contenidos del ISA al PGOU, se incluyó únicamente la zonificación a efectos de la Ordenanza Municipal.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 5 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, el planeamiento urbanístico debe incluir la zonificación acústica del territorio en áreas acústicas de acuerdo con las previstas en la citada Ley, y detalladas en el Real Decreto. Por otra parte, el Artículo 14 del mismo establece los objetivos de calidad acústica para las distintas áreas acústicas definidas en la Ley. Con ello, y aunque el ISA haya sido siempre un documento del Plan General, se considera que lo más correcto es incluir una zonificación acústica acorde con lo establecido en el Real Decreto 1367/2007 en la Memoria de Ordenación del Plan, y prescindir de una segunda zonificación para la aplicación de la ordenanza municipal, ya que esto puede inducir a confusión.

Por lo tanto, se propone adaptar el apartado “3.6.- Defensa contra el ruido” con el objeto de recoger únicamente los aspectos relacionados con la normativa estatal, y sustituir el plano de “áreas acústicas” por uno de “Zonificación acústica” acorde con los requisitos de dicha normativa.

3. Ordenanzas

En el articulado de las ordenanzas se introducen diversos cambios, mayoritariamente correcciones en las que no se entra de forma pormenorizada entendiendo que no poseen mayor alcance, y entran dentro del ámbito de la autonomía municipal. Únicamente cabe aludir a la modificación de la ordenanza de superficies computables (art. 3.6.2), sótanos (art. 4.2.4), rasantes (art. 4.2.12), ascensores (art.

4.4.6), cerramientos (art. 4.5.8), densidad de unidades funcionales independientes (art. 5.1.14), condiciones de los usos deportivos (art. 5.5.2), de los espacios libres naturales (art. 5.6.3), de los parques, jardines y plazas (art. 5.6.4), categoría de mantenimiento de manzana alineada (art. 11.1.3), y condiciones adicionales de actividades terciarias (art. 11.8.8).

4. Equipamientos.

Se actualiza el listado de equipamientos, incorporando las concreciones de equipamientos aprobadas posteriormente, y se reconsidera algún uso dotacional.

5. Catálogo.

Se incorpora la declaración de BIC del Castillo de Corbanera, se matiza el régimen de protección del Banco de España y del Edificio de Correos, y de la zona norte de la calle Burgos, y de Santa Clotilde, se incorpora una mayor protección al Club de Regatas, se pormenoriza el régimen del elemento catalogado 2.120 y, finalmente, se señala gráficamente los edificios independientes que forman elementos agrupados del Catálogo.

C.2. DE LAS MODIFICACIONES INCORPORADAS RESULTADO DEL PERIODO DE ALEGACIONES Y CONSULTAS

Según se dispone en el apartado 4 “Alcance de las modificaciones” del Informe de alegaciones, tras el periodo de información pública y de consultas se han introducido algunos cambios, siendo los más destacados los siguientes:

1.- Se han clasificado como urbanas 3 parcelas en el barrio de El Calvario. Girada visita por los servicios técnicos, se comprueba la consolidación de la edificación de las parcelas y su inserción en la malla urbana.

2.- Se han cambiado ciertas calificaciones urbanísticas: así, los mercados privados se recogen como uso terciario; se incluye el BIC del Castillo de Corbanera y su entorno; también se incluyen las líneas de deslinde, protección y ribera del mar, junto a otras modificaciones menores.

3.- Se procede a la aclaración de ciertas ordenanzas, introduciendo leves modificaciones: art. 5.2.2, 4.6.4, 5.4.3, 11.1.3; 9.2.7; 3.5.3, 3.6.2, 4.2.3, 4.4.5, 5.5.1, 5.11.1, 11.5.5, 5.4.5; 11.7.10; 4.6.13; 4.2.11; 4.4.6; 2.1.2, 5.4.4; 4.6.13; y 3.3.5; DDT 2ª y DT 3ª (320)

4.- en relación con las fichas, se procede a la subsanación de un error gráfico en la ficha del AE-30 (B); subsanación de una cota en la ordenación pormenorizada del SUP-14; incorporación de una cautela en el AE-39 (B); se incluye un suelo en vías de consolidación obviado en documentos anteriores; se suprimen los árboles catalogados del AE-42 (B) pues ya no existen; adecuación ficha AE-89 (B); ajuste a límites de

propiedad del AE-15 (B); matizaciones en la ficha del AE-90 (B); determinación de gestión en SUP-13; corrección AE-71 (B); modificación del AE-88 (B); Inclusión de una observación sobre una marquesina en la ficha del elemento catalogado 3.054.

5.- También se ha aprovechado para mejorar la documentación presentada y subsanar ciertas erratas advertidas.

C.3. DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR EL INFORME DE 10 DE AGOSTO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y EVALUACIÓN AMBIENTAL URBANÍSTICA

El informe anterior incluye la descripción de la tramitación acontecida desde la emisión de la Memoria Ambiental, el cumplimiento de ésta, lo cual se apoya en un pormenorizado anexos, y una vez analizada la nueva documentación remitida y el resultado de la información pública y consultas establece la necesidad de incorporar cinco medidas ambientales adicionales, las cuales son atendidas en los términos descritos a continuación:

1. En la ficha AE-90 (B) “Promontorio de San Martín” el Plan deberá indicar la existencia del yacimiento de “San Martín” y la necesidad de realizar varios sondeos previos, cuyos resultados serán informados nuevamente por la Consejería de Educación, Cultura y Deporte, que determinará las actuaciones necesarias para la salvaguarda del patrimonio arqueológico. Además, el Plan concretará la obligación de que cualquier movimiento de tierras ulterior deberá realizarse bajo control arqueológico por un técnico habilitado y debidamente autorizado por esta Consejería.

Esta determinación se incluye en el apartado de “observaciones” de la ficha del AE-90 (B), tal y como indica el informe de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte de fecha 27 Julio de 2012.

2. En los planos de Ordenación y Catálogo del Plan se deberá incluir el Bien de Interés Cultural (BIC) Castillo de Corbanera y su entorno de protección declarado por Acuerdo de Consejo de Gobierno de 24 de mayo de 2012.

Esta determinación se incluye en los Planos de Ordenación (plano nº 23) y en el Catálogo del PGOU (planos, texto y ficha como BIC).

3. Con el fin de actualizar la normativa aplicable referente al ruido, se indicará la necesidad del cumplimiento del Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Esta determinación se incluye en un nuevo artículo 4.7.13 de las Ordenanzas relativo a la legislación sectorial en materia de ruido. Asimismo, se actualiza con dicha referencia normativa el apartado 3.6. “Defensa contra el ruido” del Capítulo IV “Calificación del suelo” de la memoria de Ordenación.

4. Con el fin de actualizar la normativa aplicable referente a contaminación lumínica, se indicará la necesidad del cumplimiento del Decreto 48/2010, de 11 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento por el que se desarrolla parcialmente la Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de junio, de prevención de la contaminación lumínica.

El cumplimiento de la citada Ley se recoge en el artículo 4.6.17 de las Ordenanzas, completándolo con la alusión al Decreto 48/2010.

5.- Con el fin de incorporar la totalidad de los controles referentes al Plan de Seguimiento Ambiental, contemplados en la Memoria Ambiental, deberán incorporarse en el Anexo X de las Ordenanzas los siguientes controles:

- Valoración del ritmo de colmatación del suelo urbano existente de cara a afrontar el desarrollo de nuevos sectores diferidos al segundo y tercer cuatrienio.
- Detección de posibles desviaciones sobre evaluación realizada, efectos adversos no previstos, así como la evaluación de las medidas correctoras para contrarrestar dichos efectos.
- Correspondencia de los objetivos ambientales del Plan General con otros planes comprobando la generación de sinergias y efectos acumulativos ambientales y adversos sobre el municipio.

Las tres cuestiones se incluyen en el Plan de Seguimiento Ambiental, como nuevos indicadores en el apartado 1.3.1 “Indicadores de Seguimiento” para su posterior control municipal.

En conclusión, se comprueba la subsanación de los extremos recogidos en el acuerdo de la CROTU de 20 de diciembre de 2011, y la conformidad a Derecho de las determinaciones incluidas en este último trámite. No obstante, y habida cuenta de las consideraciones recogidas en el informe del Ministerio de Fomento de 3 de septiembre de 2012, se hace preciso incluir las determinaciones recogidas en ese informe, y que se concretan en las siguientes:

- actualización de la normativa sectorial de aplicación que se cita en el documento urbanístico, con especial referencia al Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto;

- modificación de la referencia al Plan Director del Aeropuerto de Santander, debiendo aludirse a la Orden del Ministerio de Fomento de 30 de junio de 2010 (BOE nº223, de 14 de septiembre).

- inclusión del Plano de Servidumbres Aeronáuticas de Operación de las Aeronaves del Aeropuerto de Santander, que se adjunta como anexo II al informe del Ministerio.

- Incorporación en las fichas AE-69 (B) y AE-73 (B) de la siguiente advertencia:

“La altura máxima de las construcciones, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc., deberá respetar las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Santander representadas en el plano 19.bis de ordenación denominado “Servidumbres de Aeródromo e Instalaciones Radioeléctricas”. En caso de que las edificaciones vulnerasen las servidumbres aeronáuticas se deberá acreditar que la altura máxima de las construcciones incluidos todos sus elementos no supera la altura de las construcciones previamente existentes situadas en su entorno”.

- Se ha de recoger en la normativa referencia expresa a que:

Las infraestructuras viarias deberían tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, carteles, etc., o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la longitud de las palas, se ha de asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santander. Lo mismo se ha de aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas, y demás estructuras que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.

En cuanto al modo de proceder para la inclusión de estas modificaciones, hay que partir de lo establecido en el art. 71 de la Ley autonómica 2/2001

Según el art. 71 de la Ley 2/2001:

“2. La Comisión Regional de 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”.

A la vista de las modificaciones que han de introducirse en el Plan, nos encontramos ante rectificaciones o modificaciones de escasa importancia, de tal forma que no resulta preciso que el documento, una vez modificado por el Ayuntamiento, se eleve de nuevo para la aprobación de la CROTU, por lo que se propone su aprobación definitiva, si bien que condicionándose su publicación a la presentación del documento una vez que haya sido corregido por el Ayuntamiento.

Por todo ello, con la abstención del consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo, dada su intervención en la tramitación del Plan General como director jurídico en el Ayuntamiento de Santander; de los representantes de los Colegios de Arquitectos y de Geógrafos de Cantabria, así como del Sr. Díez, representante de la Federación de Municipios de Cantabria, dada su condición de concejal de Urbanismo del Ayuntamiento de Santander, se acuerda aprobar definitivamente el plan general de ordenación urbana de Santander, condicionando su publicación a la modificación del documento para la incorporación de las correcciones derivadas del informe del Ministerio de Fomento de 3 de septiembre de 2012.

El representante del Colegio de Arquitectos, explica su abstención ya que aunque el Colegio es consciente de la importancia de aprobación del Plan General, ya que contiene una serie de actuaciones de gran trascendencia, considera que el modelo territorial no se encuentra justificado, adjuntando el siguiente escrito para que conste en el acta:

“El COA.CAN ha participado en cuatro ocasiones en las distintas fases de exposición pública de los trabajos de redacción del PG.SANTANDER, con la presentación de las consiguientes alegaciones, en mayo de 2007, setiembre de 2008, julio de 2009, y la última y más reciente de julio de 2012. En estas alegaciones el COA.CAN ha analizado con detalle la documentación expuesta y ha planteado



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

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

discrepancias que suponían en síntesis una disconformidad con el modelo y algunas de las propuestas de desarrollo previstas en el PG.SANTANDER, las cuales se han mantenido esos años en sus aspectos esenciales, con objetivos y determinaciones globales análogas.

Entre los motivos de disconformidad destaca la adopción en el PG.SANTANDER de un modelo territorial de desarrollo urbanístico al límite de capacidad que no se estima justificado, con una incierta presunción de demanda residencial que ampara una extensiva clasificación de suelo urbanizable deficientemente programado, no clasificando suelos que se consideran rústicos de protección, especialmente en el ámbito litoral y propiciando procesos de compensación económica que han requerido desde el PG desajustados incrementos de intensidad edificatoria. Consecuencia o no de esta deriva, también en este PG.SANTANDER se considera que se ha escatimado con el cuidado en los procesos de renovación urbana que no supongan incrementos de intensidad edificatoria.

En todo caso, el modelo elegido, que se entiende como decisión proyectual de partida elegida por el Ayuntamiento de SANTANDER, entra en el campo de lo disciplinar en cuanto al colectivo profesional de los arquitectos y es desde ese punto de vista desde el que se realiza la crítica, ya que no se incide en cuestiones de legalidad (sobre las que son otros organismos quienes se pronuncian) sino más en aspectos de diseño y ordenación. No obstante, convendría aclarar en este sentido que el modelo de ordenación no está validado por el órgano regional competente, como la contestación a la alegación del COA.CAN indica, sino que el modelo se ha considerado fuera del ámbito de supervisión de dicho órgano, lo que no es lo mismo que su validación sino que, simplemente, no se entra en su análisis y crítica por considerarlo una parte discrecional de la planificación municipal.

El PG.SANTANDER ha evolucionado en estos años en diversos frentes: perfeccionando las propuestas de ordenación, revisando las escasas pautas de programación, incrementando la previsión de ámbitos de uso productivo y terciario... Pero nada ha cambiado, sin embargo, en lo que se refiere a la apuesta por la intensificación del desarrollo urbanístico residencial suburbano.

Se considera inapropiado que se derive hacia el Norte costero la mayor carga de obtención de sistemas generales de espacios libres en un área con difícil conexión con las zonas urbanas en detrimento de la disponibilidad de espacios libres más cercanos y accesibles a éstas. En el PG.SANTANDER se prevé la obtención de más de cuatro millones de metros cuadrados de suelo en la franja Norte municipal, en los terrenos que en el POL se incluyen en la categoría de Protección Litoral, para conformar el denominado Parque Litoral Público del Norte. La forma de obtención es la adscripción de estos suelos a los sectores de suelo urbanizable mayoritariamente residencial situados al Sur. El POL permite que en estas áreas de protección se localicen sistemas de espacios libres cuando por su naturaleza sean compatibles con los valores de la categoría de protección donde se ubiquen. Lo que en el POL es una opción que debe ser motivada en relación al valor ambiental del suelo, en el

PG.SANTANDER se convierte en una opción indiscriminada de clasificación en relación a su valor económico.

Se hace constar que en el PG.SANTANDER se prevén actuaciones urbanísticas relevantes concretas que han servido y sirven para abanderarlo y que desde el COA.CAN se estiman correctas en su enunciación y planteamiento de objetivos básicos: reordenación del espacio ferroviario, equipamiento de San Martín, parque equipado de la Vaguada de Las Llamas, integración Puerto–Ciudad, espacios libres y equipamientos de Peñacastillo–la Remonta, Parque Científico y Tecnológico de Cantabria, Plan de Rehabilitación de la Ladera Norte de General Dávila y Plan de Movilidad Sostenible. El COA.CAN se congratula especialmente por la posibilidad de Integrar en la ciudad los suelos que han resultado tras la Orden FOM/709/2012, de 9 de Abril, por la que se aprueba la modificación sustancial de la delimitación de espacios y usos portuarios del Puerto de Santander, donde se excluyen parte de los terrenos de la Zona de Servicio del Puerto, pasando a regularse desde el PG.SANTANDER. La propuesta de concreción de determinaciones con la formulación de un Plan Especial se considera apropiada, aunque los parámetros de partida se juzgan claramente excesivos: 147.462 m² de techo edificable y 796 viviendas. Sería deseable que estos umbrales se hubiesen rebajado sustancialmente para rebajar la densidad de áreas urbanas colindantes con déficits de servicios; comentario que sirve también para la actuación de reordenación del espacio ferroviario.

Aunque la revisión de la planificación urbanística general municipal supone optar por decisiones con margen de discrecionalidad por parte del Ayuntamiento de SANTANDER en su calidad de promotor de la misma, se estima que las decisiones adoptadas en el PG.SANTANDER, especialmente las de sobreclasificación de suelo urbanizable ante demandas de crecimiento no justificadas y el efecto de desprotección indiscriminada de suelo que se estima debería estar clasificado como suelo rústico, especialmente en el ámbito norte costero, motivan la ABSTENCIÓN del COA.CAN en el proceso de aprobación de este Plan.”

El Sr. Turiel Peredo, representante del Colegio de Geógrafos, manifiesta igualmente su abstención por motivos similares a los expuestos por el Colegio de Arquitectos, acompañando el siguiente escrito para constar en la presente acta en que el se explican los motivos de dicha abstención:

“El Colegio de Geógrafos en su objetivo de prestar su colaboración a los ciudadanos de Santander en aras de mejorar la gestión pública del territorio con la búsqueda y definición de modelos de gestión de las transformaciones urbanas en las adecuadas condiciones de desarrollo económico, social y medio ambiental, y tras el análisis y discusión del documento presentado y centrándonos en las principales dinámicas y transformaciones que propone, debemos manifestar nuestro desacuerdo con el modelo territorial que de él emana. Sin embargo, siendo conscientes del largo proceso de tramitación que conlleva este tipo de instrumentos de ordenación y de la fase en la que nos encontramos, simplemente aspiramos a plantear en fechas venideras propuestas que puedan ser útiles a los redactores y gestores públicos en la futura aplicación y desarrollo de este PGOU.

La concepción y planteamiento de un desarrollo total y final de todo el suelo del municipio es principalmente lo que plantea nuestra discrepancia conceptual de cómo y cuál debería ser el modelo adecuado de plan general para Santander. Del análisis efectuado no vemos que a los objetivos de crecimiento económico y creación de riqueza se implementen y articulen aquellos que aparejen a su vez una mejora de la sostenibilidad ambiental y de la cohesión social.

Por todo ello, la posición del Colegio de Geógrafos es la abstención.”

El Sr. Díaz, representante de la Federación de Municipios de Cantabria y concejal de Urbanismo del Ayuntamiento de Santander, interviene a continuación señalando lo siguiente, respecto de las manifestaciones realizadas por los representantes del Colegio de Arquitectos y del Colegio de Geógrafos:

- *“Más que “colmatar”, “desarrollar” y “ocupar” bajo nuestro punto de vista, lo que PGOU hace es “ordenar”. La ocupación y el desarrollo vendrán después de la ordenación, y ambas no tienen porque ser coincidentes, en el sentido de que no todo lo que está ordenado tiene porque desarrollarse.*

- *Desde el Ayuntamiento seguimos pensando que lo que necesita Santander en estos momentos es un PGOU que ordene todo el municipio.*

- *Santander posee en grandes cifras 36 Km2, de los que 6 Km2 es suelo preservado por el POL. De los 30 restantes, 22 se encuentran ya consolidados, quedando 8 Km2 (cantidad igual al suelo desarrollado desde el año 1997).*

- *Lo más beneficioso para conseguir la coherencia territorial es la ordenación íntegra, siempre y cuando se establezca una programación clara en su desarrollo que evite la ocupación anárquica del territorio.*

- *Y en este aspecto de la programación, creo que todos estaremos de acuerdo en que garantiza el desarrollo ordenado y coherente del suelo urbanizable.*

- *Tampoco tenemos que perder de vista una premisa en la que creo que todos estamos de acuerdo, y es que todo el suelo que se clasifica como urbanizable posee las características necesarias y suficientes para serlo.*

- *Es evidente que el PGOU comenzó a revisarse en el año 2006, pero no es menos cierto que los aspectos demográficos y socioeconómicos han sido actualizados a lo largo de su elaboración, mientras que los restantes contenidos de la información relativos a la descripción del Plan de 1997 y a las condiciones físicas y ambientales del municipio, son plenamente válidas como datos de partida.*

- *A nuestro juicio, planificar “en tiempos de crisis” para “tiempos de crisis” supondría un gravísimo error para el futuro de la ciudad.*

- *La vigencia de un PGOU siempre será mayor que la de cualquier crisis, y a pesar de que la demanda de suelo y vivienda pueda ralentizarse por la situación económica actual, este hecho debe considerarse como un paréntesis.*

- *Por esta razón, estamos convencidos de que en el futuro, y si fuera necesario, es más acertado realizar una revisión de la programación del PGOU en cuanto a los desarrollos previstos para cada cuatrienio, que revisar el modelo del PGOU.*

- *Además, algunos ejemplos de ciudades que tuvieron que aprobar su Plan General en la crisis económica anterior, nos hace pensar que estamos haciendo lo correcto.*

- *En cuanto a las discrepancias manifestadas por el hecho de que el PGOU clasifique como urbanizables los suelos protegidos por el POL, me gustaría hacer hincapié en lo siguiente:*

- *Es completamente legítimo. Además permite cumplir una doble función: por un lado, incorporar al patrimonio colectivo los terrenos litorales más frágiles, lo que garantiza una más adecuada conservación; por otro, compensar a los propietarios de esos suelos sujetos a un régimen de limitaciones de uso.*

- *A tal fin se articulan varias posibilidades para incorporar los suelos litorales al patrimonio público: en primer lugar, a través de la normal adquisición de esos suelos por el procedimiento expropiatorio o a través del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto. En segundo lugar, a través de las distintas técnicas de gestión urbanística, que permiten la obtención de esos suelos a través de la cesión obligatoria y gratuita de los mismos, en cumplimiento de los normales deberes urbanísticos que conforman el régimen de la propiedad.” (Extracto del preámbulo del POL)”*

Por parte del Sr. Lorenzo, se considera una concepción presuntuosa del Plan General, ir a la ordenación total quizá se necesite en algún momento, pero no ahora con las dinámicas actuales. Considera que el Plan General no puede ser algo fijo, invariable en los próximos 50 años. No hay demanda de suelo, y los números no son realistas. El suelo rústico de reserva cumple su función, y el Plan rechaza su existencia, sin que exista la necesidad de ocupar todo el territorio, distorsionando su propia ejecución. No es el momento de hacer un plan de desarrollo integral, y es lo que se viene manteniendo ya desde 2006 cuando la crisis aún no era evidente.

Finalmente, el Sr. Díaz, justifica su abstención dada su condición de concejal de Urbanismo del Ayuntamiento de Santander, como por otro lado ya hizo en diciembre de 2011 cuando se devolvió el PGOU al Ayuntamiento para que introdujera una serie de modificaciones, agradeciendo a las dos direcciones generales el trabajo desempeñado para poder llevar a la práctica el Plan General.

Por último, como ya hizo en la Ponencia Técnica, el consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo agradece el trabajo realizado en primer lugar por el propio Ayuntamiento de Santander, a sus técnicos; igualmente la labor realizada por ambas direcciones generales, para que al fin el Plan General de Santander sea una realidad, y que en la última semana de este mismo mes de septiembre, pueda procederse a la publicación del acuerdo junto con la normativa en el Boletín Oficial de Cantabria para que pueda entrar en vigor, precisando que la aprobación de este Plan era un objetivo fundamental del Gobierno de Cantabria, y particularmente de su presidente.

Agradecimiento por último a los propios miembros de la CROTU y a los ciudadanos de Santander, y felicitarles por su participación durante los períodos de información pública, porque al fin el Plan General de Santander ya es una realidad.

PUNTO Nº 3.- INFORME PREVIO A APROBACIÓN DEFINITIVA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAMPOO DE EN MEDIO EN REQUEJO

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acordó en su última sesión la devolución del presente expediente al Ayuntamiento de Campoo de Enmedio, al objeto de completar documentación.

La modificación puntual, que pretende la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, consiste en un reajuste de los viales previstos para la zona por las Normas Subsidiarias, con el objeto de conseguir parcelas edificables más viables. Concretamente, y según se explica en la memoria presentada, se propone:

- Adecuar la Ordenación planteada en las NNSS al parcelario y a las alineaciones consolidadas, evitando parcelas inedificables de 9,60 m de fondo (zona oeste).
- Racionalizar la forma de las parcelas, evitando la parcela de 72,60 m de fondo, excesivo y de difícil aprovechamiento para el fondo máximo edificable de 12m establecido por las NNSS. Para ello se añade un vial intermedio y se desplaza el vial posterior, quedando dos parcelas de 27,00 m y una tercera de 28,60 m, que permiten edificar fondos de 12,00 m y retranqueos de más de 7,50 m, optimizando así el aprovechamiento de las parcelas y respetando las condiciones de edificabilidad establecidas en la Ordenanza Nª4 (Residencial Baja Densidad) de las NNSS.
- Incluir en la Ordenación planteada por las NNSS el nuevo trazado de la CA-171 (Carretera Autonómica Primaria Reinoso-Corconte) y el Ramal de salida de la A-67 e incorporación a la CA-171.

El informe técnico emitido señalaba la existencia de una contradicción en la memoria de la modificación puntual, ya que, mientras que según lo indicado en la mayoría de los planos abarca varias parcelas, según el punto 6.1 “Ámbito” y el plano de la página 15 el ámbito de la MP se limitaría a la parcela propiedad de la Junta Vecinal de Requejo, lo que deberá aclararse ya que en realidad la MP implica cambios en la Ordenación de otras parcelas colindantes. De la misma forma no queda claro si la Delimitación de la UA se circunscribe a la finca propiedad de la Junta Vecinal o abarca el ámbito dibujado en la página 6 “Propuesta de Modificación Puntual”.

Por otro lado, dado que se trata de un Suelo Urbano No Consolidado, se deberá delimitar la correspondiente UA y concretar, en su caso, las correspondientes cesiones.

Por último, se señaló en el informe emitido por esta Dirección General en el trámite Ambiental, que “En base al artículo 15.4 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, se deberá aportar el correspondiente informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes”.

Por parte del Ayuntamiento se ha procedido a la subsanación de las anteriores deficiencias, recordando al Ayuntamiento que los servicios técnicos municipales deberán valorar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos respecto de la ordenación indicativa presentada, si bien deberá solicitarse el previo informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro, dada la proximidad a un cauce existente, previamente a su informe por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

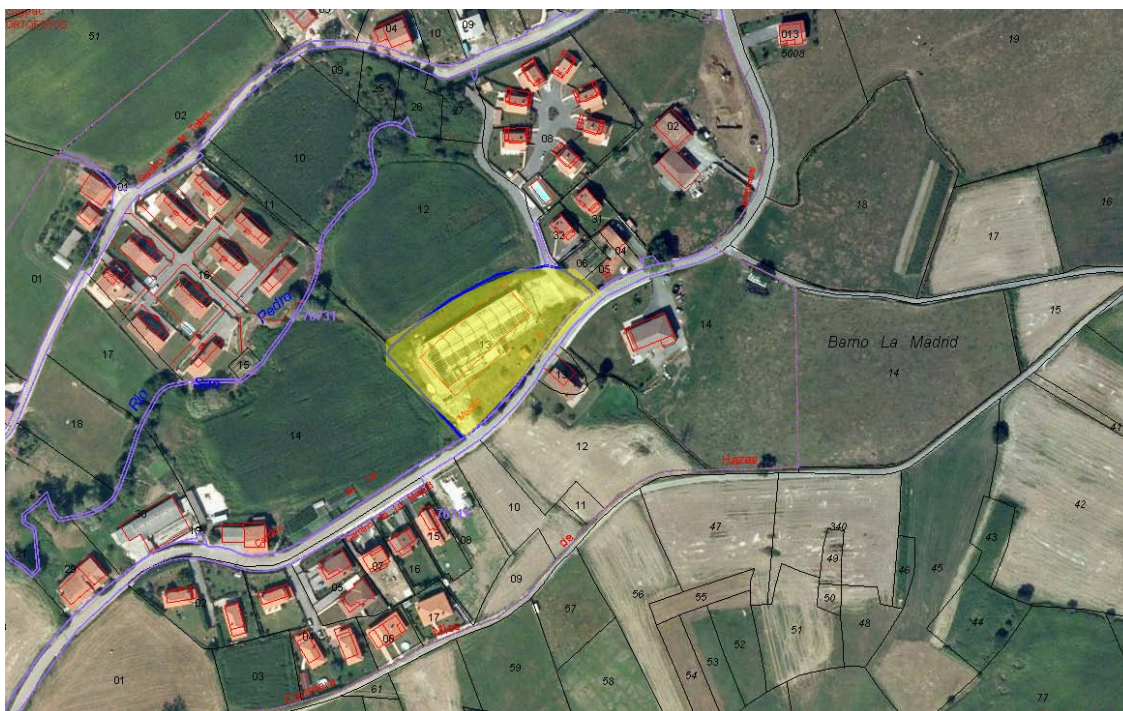
PUNTO Nº 4.- INFORME PREVIO A APROBACIÓN DEFINITIVA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BÁRCENA DE CICERO

El Ayuntamiento de Bárcena de Cicero remite en solicitud de informe previo a su aprobación definitiva expediente relativo a la modificación puntual de las Normas Subsidiarias.

La modificación puntual tiene por objeto *“el establecimiento con carácter general de una ordenanza de viviendas de VPO, aplicable en estos momentos únicamente en el núcleo de Lamadrid, perteneciente al municipio de Bárcena de Cicero, y en concreto a una parcela urbana de referencia catastral 7673113”*.

En caso de que la nueva ordenanza de VPO que se pretende sumar a las ya vigentes en las NNSS se pretenda aplicar a otro ámbito diferente al que se señala en la presente MP se hará precisa la tramitación de una nueva Modificación Puntual.

Fotografías de la finca en que se aplicará la nueva Ordenanza de VPO



Fotografía aérea de la zona objeto de la MP

Las Normas Subsidiarias clasifican los terrenos objeto de la presente modificación puntual como Suelo Urbano, siéndole de aplicación la ordenanza Z 05. Núcleo Rural de Media Densidad, señalando a continuación un cuadro comparativo de la misma y de la ordenanza de VPO propuesta:



	NNSS	MP propuesta
	Z 05. Núcleo Rural de Media Densidad	Nueva Ordenanza VPO
Sup. Mín de parcela	500m2 para 1 viv	12 viv en 4802,40m2 de parcela neta. Es decir, parcela mínima de 400,2 m2
	1200 m2 para 2 viv	
	2000 m2 para 3 viv	
	3500 m2 para 4 viv	
	5000 m2 o mas para 5 viv	
Altura máx. edificación	6,50m	6,50m al alero
Nº máx de plantas	2+BC	B+1+BC
Edificabilidad	0,35m2	0,35 m2/m2
Ocupación máx	25%	25%
Retranqueo min. alineación oficial	5m. Si no existe la del art. 6.2.1	5m
Retranqueo min. linderos laterales	3m	3m
Retranqueo min. lindero posterior	3m	3m
Densidad	10viv/ha	25viv/ha
Fondo máx. edificable desde viario	15m	No se señala
Uso principal	Residencial, categorías 1ª y 2ª	Res. Aislada/pareada. 100% VPO

Según se recoge en la memoria de la modificación puntual, el incremento de viviendas es de 7 viviendas, lo que determina:

- El **incremento teórico de edificabilidad**: $1680,84 \text{ m}^2/12= 140,07\text{m}^2/\text{viv} \times 7=$ **980,49 m2**
- **Incremento de espacios libres** (art. 83.4): $20 \text{ m}^2 \times 980,49/100) \text{ m}^2 =$ **196,10m2**
- **Incremento de equipamientos** (art. 83.4): $12 \text{ m}^2 \times (980,49/100) \text{ m}^2 =$ **117,66 m2**
- Por otra parte, en cumplimiento del artículo 98.e, se recoge en la memoria la cesión del 10% de incremento teórico de la edificabilidad: **98,05 m2**

Cabe señalar lo que se indicaba en el informe técnico emitido por la Dirección General de Urbanismo en el trámite ambiental, cuando se señalaba: “Las NNSS no aclaran si estos cálculos son sobre parcela bruta o neta por lo que se deberá incluir en la Modificación un informe municipal que esclarezca este término según la aplicación que los técnicos vengan realizando de las NNSS”.

Es decir, dependiendo de si el artículo 11.5.3 se refiere a parcela bruta o neta a la hora de indicar la Superficie mínima, se podrán construir 5 o 4 viviendas en la parcela objeto de la MP.

En caso de que los servicios técnicos municipales vengán interpretando que los 5.000 m² mínimos para construir 5 viviendas son de **parcela neta** solamente se podrían construir 4 viviendas (ya que tenemos 4.802,40m² de parcela neta), con lo que habría que rehacer, en este sentido, los cálculos de edificabilidad teórica y por lo tanto de las cesiones considerando un incremento de 8 viviendas en vez de 7.

- El incremento teórico de edificabilidad: $1680.84 \text{ m}^2/12= 140,07\text{m}^2/\text{viv} \times 8= 1120,56 \text{ m}^2$
- Incremento de espacios libres (art. 83.4): $20 \text{ m}^2 \times 1120,56/100) \text{ m}^2 = 224,11\text{m}^2$
- Incremento de equipamientos (art. 83.4): $12 \text{ m}^2 \times (1120,56/100) \text{ m}^2 = 134,47 \text{ m}^2$
- Por otra parte, en cumplimiento del artículo 98.e, se recoge en la memoria la cesión del 10% de incremento teórico de la edificabilidad: 112,05 m²

Además de las correspondientes cesiones derivadas del aumento de la densidad se contempla en las NNSS una cesión de viario de 302,41 m², que queda reflejada en el plano 04 Cesiones de Viario.

Consta en el expediente Certificado municipal en el que se señala que “... según las consultas realizadas, el saneamiento y abastecimiento municipales dan servicio a la referida parcela con capacidad suficiente para la edificación prevista en la Modificación Puntual nº 1/2009.”

Por otro lado, consta igualmente Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística de fecha 4 de abril de 2012, mediante la que se formula Memoria Ambiental de esta Modificación Puntual. Asimismo consta informe aclaratorio del mismo Organismo con 12/07/12.

Se han incorporado los informes de la Dirección General de Obras Públicas y de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, ambos en sentido favorable.

No consta en el expediente informe alguno de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, aunque si se ha presentado un escrito del Alcalde de Bárcena de Cicero en el que se hace constar que se ha instado a los vecinos a rellenar un cuestionario en el que hacían constar sus necesidades y preferencias respecto a la intención del Ayuntamiento de construir viviendas de protección oficial, y en el que se detalla que se habían contabilizado más de 80 cuestionarios presentados.

Por último, desde el punto de vista procedimental, no consta en el expediente la comunicación del acuerdo de aprobación inicial al Registro de la Propiedad, tal y como contempla el artículo 68 de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

A la vista de todo lo anterior, por unanimidad de los presentes se acuerda informar favorablemente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Bárcena de Cicero, en Lamadrid.

PUNTO Nº 5.- INFORME PREVIO A APROBACIÓN DEFINITIVA DEL CATÁLOGO DE EDIFICACIONES DE SUELO RÚSTICO DE MOLLEDO

El Ayuntamiento de Molledo remite en solicitud de informe previo a su aprobación definitiva el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico, cuyo objeto es *“la elaboración de una relación ordenada de aquellas edificaciones existentes en el suelo rústico que presenten y guarden entre sí unas características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación del entorno rural”*. Asimismo se señala que la finalidad del catálogo *“es potenciar la rehabilitación y reforma del patrimonio edificado existente en el suelo rústico procurando la compatibilidad de la protección y conservación del mismo con la posibilidad de implantar nuevos usos y/o con la realización de obras de rehabilitación y reforma”*.

Ha sido objeto de aprobación inicial por el Pleno municipal en sesión de 20 de marzo de 2012, publicándose los correspondientes anuncios en el Boletín Oficial de Cantabria de 10 de abril y “El Diario Montañés” de 15 del mismo mes, sufriendo una alegación que fue desestimada.

Según se expresa en la memoria del Catálogo, *“las edificaciones tradicionales de Molledo comparten muchos rasgos y características con las del resto de la región. Se trata habitualmente de construcciones compactas y sencillas, de un solo volumen y una o dos plantas, con escasos huecos y vanos, de planta rectangular, asentada sobre muros de carga de mampostería, y culminada con una cubierta a dos aguas de teja.”*

Tras el trabajo de campo realizado por el equipo redactor se señala que de forma esquemática en Molledo pueden diferenciarse al menos tres tipologías arquitectónicas:

- Cabaña ganadera tradicional, normalmente de volumen único, compacto y de planta rectangular. Se caracterizan por el empleo de muros de piedra y cubierta a dos aguas de teja árabe. Se emplazan casi siempre a media ladera, preferentemente en orientación sur y en perpendicular a la dirección de la pendiente.
- Viviendas ganaderas, concebidas desde un origen para albergar un uso mixto residencial y ganadero, normalmente presentan dos o tres alturas, con establo en planta baja vivienda en la segunda planta. También son construcciones compacta y con la piedra y la madera como materiales dominantes. Aparecen elementos arquitectónicos de mayor presencia como solanas y estragales y tienden a ubicarse en torno a caminos pudiendo formar hileras.
- Edificaciones singulares, donde aparecen elementos sobresalientes como arcos de sillería. Suelen tener un mayor desarrollo en altura (tres o mas plantas) y volumen, un empleo más esmerado de la cantería o cubiertas más complejas. Normalmente son construcciones no vinculadas directamente con la ganadería.
- Se excluyen del catálogo otros elementos como lavaderos, ermitas, fuentes...

En cualquier caso a cada ficha se e asigna un nivel o grado de valoración patrimonial de entre los siguientes: Histórico, arquitectónico y etnográfico/cultural.

El informe técnico emitido efectúa las siguientes observaciones:

Memoria: Se actualizará la memoria teniendo en cuenta la actual redacción de la Ley, con las modificaciones introducidas por *Ley de Cantabria 3/2012, de 21 de junio, por la que se modifica la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria*.

Fichas: Se debe completar la siguiente información:

A la hora de analizar la documentación presentada han existido ciertas dificultades derivadas de la falta de claridad de los planos de emplazamiento contenidos en las fichas. De forma general, en el plano de situación de cada edificación catalogada no se aprecia con claridad la ubicación ni el alcance de la ficha por lo que deberán modificarse dichos planos, que se presentarán a escala suficiente y señalándose en cada uno de ellos de forma inequívoca todos los elementos que se incluyen en el catálogo. **Se recomienda realizar dicha señalización con una trama sólida, cubriéndose solamente la proyección en planta de los volúmenes incluidos en el catálogo.**

- Fecha: Siempre que sea posible se señalará en las fichas la fecha o época de construcción.
- Observaciones: Las fichas deberán incluir un apartado de observaciones donde indicar algunas características relevantes como materiales, sistema constructivo...etc...
- Se indicará en la ficha no solamente la clasificación del suelo sino también la calificación según las NNSS de Molledo.
- Las fichas deberán proteger solamente aquella edificación o parte de la edificación (en caso de ser más de una edificación o de tener anexos o añadidos) que responda a los valores y características descritas en el catálogo. Se recomienda hacer referencia en las fichas a los añadidos y/o elementos discordantes que no se protegen.
- Cada ficha debe corresponder a una única edificación o conjunto edificado, debiendo separarse las viviendas en hilera ya que incluso podría darse el caso de que en una misma hilera alguna edificación fuera catalogable y otras no Ej. Ficha SI-33.
- En cuanto a las afecciones sectoriales cabe señalar que, independientemente de que la indicación de dichas afecciones en las fichas tenga carácter meramente informativo, se ha detectado que faltan de señalar las siguientes:
 - MUP: SM-20
 - Inundabilidad: HE-01

DOCUMENTACIÓN INFORMÁTICA:

Toda la documentación en Cd se deberá presentar tanto en formato abierto (SIG, CAD, Word...) como en formato tipo Pdf.



Aparte de las consideraciones generales expuestas en el apartado anterior se realizan las siguientes consideraciones específicas:

- Se ha observado que en algunas fichas la calidad o la perspectiva de las fotografías no permite analizar suficientemente el estado actual de la edificación/es, o las fotografías presentadas no son suficientes para describir el conjunto catalogado, por lo que se deberán añadir nuevas fotografías. En muchas de las fichas se requieren más fotografías porque no aparecen todas las edificaciones de la parcela, desconociéndose si se quieren catalogar todas o determinadas edificaciones (no es necesario presentar fotografías si las edificaciones que no aparecen no se catalogan). Se deben presentar fotografías en las que aparezcan todas y cada una de las edificaciones catalogadas, incluyendo los anexos.

Ficha HE-01 (No se distingue si lo que se pretende proteger es todo, en cuyo caso faltarían fotografías del cuerpo situado al oeste de la parcela, o solamente una parte del conjunto edificado). MO-02 (en caso de que se pretenda incluir en el catálogo el cuerpo anexo de 1 planta se deberá presentar fotografía en la que se aprecie el mismo); MO-07; MO-09; MO-11; MO-12; MO-13 (solamente se catalogarán aquellas con características propias del medio rural y todas las edificaciones catalogadas deberán apreciarse en las fotografías); MO-14; MO-15; MO-16; MO-17; SC-01 (en las fotos deben apreciarse todas las edificaciones catalogadas); SC-05; SI-04; SI-05; SI-10; SI-11; SI-12 y SI-13 (deben verse todos los cuerpos catalogados); SI-15; SI-17 (deben verse todos los cuerpos catalogados); SI-21; SI-23; SI-27; SI-30; SI-31; SI-32; SI-34 (almacén); SM-01 (deberán aparecer todas las edificaciones); SM-10 (según catastro hay tres edificios, deberán presentarse fotos de los tres e excluir del catálogo y de la sup. los anexos discordantes o menores de 50m²); SM-19 (deben aparecer todos los cuerpos catalogados); SM-26: Una de las edificaciones está en ruina, se deberán presentar las fotos correspondientes para acreditar que se reconoce el volumen primitivo; SM-36; SM-37; SM-38; SM-39; SO-01 (por la superficie que se contempla parece que se han incluido todas las edificaciones de la parcela pero no todas aparecen en las fotografías)

- Además, cuando existan edificaciones en situación ruinosa o de semi-ruina se deberán mostrar fotografías actuales (si es posible de los cuatro alzados) suficientes para justificar que todavía se reconoce la altura de coronación de los muros y la traza de la planta original (la volumetría original de la construcción). En caso contrario deberán eliminarse del catálogo. Fichas CO-01; ME-06; ME-09; ME-10; SM-06; SM-14;
- Por otra parte existen algunas edificaciones que por materiales, volumen y soluciones constructivas no se consideran asimilables a las tipologías citadas en la memoria (características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación rural del entorno):

Fichas SO-05: Edificación de 2001 según catastro, que no corresponde con los tipos definidos en la memoria.

- Cuando existan elementos discordantes las fichas deberán indicarlo en las observaciones y excluirlos tanto en superficie como en el mapa de ubicación del elemento a proteger.

Ficha SI-18: se excluirán la nave y todos los elementos que no posean las características definidas en la memoria.

SI-16: En la superficie de la ficha se incluye la nave que existe en la parcela, que deberá restarse, a no ser que se demuestre, mediante fotografías, que posee las características que la hacen merecedora de ser catalogada.

SI-25: No podrá catalogarse la ampliación de la edificación preexistente realizada con bloque e hormigón que se aprecia en primer plano en la fotografía presentada.

SI-28: Solamente se catalogará la edificación principal, de la que se presentarán fotografías de cerca.

SI-29: Se excluirá el anexo.

SI-37: Se excluirá el anexo de bloque.

SI-38: Se excluirá la nave.

SM-03: Solamente se catalogará la edificación principal.

SM-09: Solamente se catalogará la edificación principal.

SM-20: Se deberán eliminar los anexos menores de 50m² de la ficha y restar su superficie de la superficie total catalogada.

SM-24: Deberá aclararse qué volúmenes se incluyen en la ficha.

SM-25: Se eliminarán anexos sin interés

SM-27: Eliminar anexo.

SM-28 y SM-32: Sólo se incluirá la edificación principal, de piedra.

SO-03: Excluir anexo.

- Se han detectado posibles errores en la documentación, u observaciones que podrían requerir un mayor análisis de las construcciones. Dichas fichas deberán revisarse y, en su caso, corregirse

Ficha MO-02: La referencia catastral es errónea.

Fichas HE-02; MO-03: De todas las construcciones que aparecen en la parcela deberán señalarse en planta aquellas que se pretende incluir en el catálogo. Deberán presentarse fotografías en las que aparezcan **todas** las construcciones catalogadas. La superficie catastral deberá referirse solamente a las edificaciones catalogadas.

MO-04: La fotografía en la que se ve una fachada principal (denominada emplazamiento/acceso) parece corresponder con la finca colindante (000200700VN17G0001TR), en cuyo caso deberán presentarse fotografías en las que se aprecie el alzado principal de la edificación catalogada.

SC-03: Se deberá excluir de la ficha y por lo tanto de la superficie considerada el almacén que según catastro es menor de 50m2.

SI-03: Existen dudas sobre la situación de la vivienda pintada de blanco que aparece en la fotografía "*Alzado principal/detalle*" por lo que se deberá comprobar que la vivienda de la foto que se presenta pertenece efectivamente a la parcela indicada.

SI-06: Se eliminarán de la ficha todas las construcciones de bloque.

SI-09: Se eliminará de la ficha y de la superficie el anexo sin interés.

SI-14: Como en el resto de las edificaciones deberá señalarse en planta, de manera inequívoca, los volúmenes que se catalogan, excluyendo la construcción en ruinas a la derecha del acceso. En caso de pretender incluirse deberán presentarse fotos de sus alzados donde se reconozca el volumen original de la misma.

SO-02: La referencia catastral es errónea, parece que debería ser 39046A001024040000TI.

Asimismo 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 la devolución del Catálogo al Ayuntamiento para que proceda a la subsanación de las anteriores deficiencias, previamente a la emisión del preceptivo informe de la CROTU.

PUNTO Nº 6.- INFORME PREVIO A APROBACIÓN DEFINITIVA DEL CATÁLOGO DE EDIFICACIONES DE SUELO RÚSTICO DE SANTIURDE DE TORANZO

El Ayuntamiento de Santiurde de Toranzo remite en solicitud de informe previo a su aprobación definitiva, el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico.

Se ha elaborado una lista ordenada de **212 edificaciones** en suelo rústico que reúnen características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación del entorno rural con una superficie superior a 50 m2, según se establece en la disposición adicional 5ª apartado 4, párrafo 3º, identificando en fichas específicas las edificaciones que poseen esas características. Previamente se ha elaborado un **inventario de edificaciones en suelo rústico con un total de 513.**

En la memoria aportada se explican los criterios y objetivos que se han tenido en cuenta para la elaboración del catálogo y los diferentes valores observados:

“Arquitectónico, Histórico o Etnográfico”.

“Arquitectónico: aquellos edificios que puedan ser considerados como ejemplares representativos de determinado estilo arquitectónico o de una técnica constructiva de determinada época o que contenga elementos de gran calidad constructiva o de especial valor formal o tipológico en el ámbito de su localización

Histórico: se trata de edificios que forman parte de testimonios documentales, informativos o conmemorativos del pasado, asociados a gentes, grupos, instituciones o eventos vinculados a la historia de los núcleos. En esta valoración podrán ser incluidas aquellas edificaciones que aun no teniendo un valor artístico o arquitectónico singular, hayan conocido alguna función, hayan servido para algún uso público o vivienda particular de personaje ilustre, es decir, íntimamente relacionado con la vida social, política o económica de los habitantes de un lugar.

Etnográfico: serán edificios caracterizados por su vinculación a los usos residenciales o a la actividad productiva, tecnológica e industrial que sean o hayan sido propios de los modos de vida, costumbres y usos de las gentes de un lugar y posean una vinculación significativa con el entorno rural o natural en el que se ubican.”

En las fichas se analizan los materiales y características singulares de las edificaciones catalogadas. Se incluye una ficha por cada uno de estos edificios incluyendo datos como la localidad, coordenadas UTM, polígono y parcela, documentación fotográfica, localización, clasificación, calificación, accesos e infraestructuras, uso de la parcela, uso original de la edificación, año de construcción, tipología, número de plantas, estado de conservación, superficie catastral y real de la edificación, valores de catalogación, materiales, características singulares y afecciones sectoriales.

La regulación de las NNSS de Santiurde de Toranzo para el suelo rústico aprobadas por la CROTU el 11 de febrero de 1994 y publicadas en el BOC el 8 de marzo de 1994 no hace una relación expresa de los edificios e instalaciones fuera de ordenación ni establece los criterios objetivos para que permitan su identificación.

Las Normas Subsidiarias en el suelo no urbanizable del municipio de Sntiurde de Toranzo recogen una mención genérica a la entonces vigente Ley de Suelo y a los informes sectoriales. Regulan las condiciones para edificar y no las condiciones para rehabilitar, reformar, etc. las construcciones existentes en el suelo no urbanizable.

Según la Disposición adicional primera del Decreto 65/2010, de 30 de septiembre por el que se aprueban las Normas Urbanísticas regionales, dispone que los edificios, instalaciones y usos del suelo existentes con anterioridad a la entrada en vigor del mismo que no cumplan las condiciones establecidas en él, **no serán calificadas como fuera de ordenación.**

Con arreglo a los criterios de la Ponencia Técnica de la CROTU, el catálogo no podrá incorporar ningún tipo de normativa, de regulación de obras, de condiciones de la edificación, ni de los usos, por lo que no se pueden establecer ordenanzas.

Según los informes jurídicos de la Dirección General de Urbanismo **no se podrán definir el tipo de obras que se pueden llevar a cabo** en relación con las edificaciones catalogadas. En ese sentido las fichas han establecido una serie de características que posee la edificación, sin establecer ordenanzas.

Las obras y posibles usos autorizables en las edificaciones catalogadas, deben respetar en todo caso la regulación de usos y condiciones de edificación establecidas en

los planes y normas urbanísticas o territoriales vigentes, así como de la legislación sectorial que prevalecerán y se impondrán sobre los catálogos.

Así, se especifican concretamente a continuación los supuestos por los que se excluyen determinadas construcciones de este catálogo:

- Edificaciones en estado ruinoso, entendiendo como tales aquellas edificaciones o restos de las mismas en las que no se pueda reconocer la volumetría original de la misma. La altura de coronación de los muros o la traza de la planta original no se pueden reconocer mediante los elementos existentes.
- Construcciones propias del entorno urbano, entendiendo como tales aquellas edificaciones y reconstrucciones que emplean tipologías, modelos, usos y materiales propios del medio urbano alterando la armonía del paisaje rural o desfigurando la perspectiva propia del mismo.
- Construcciones recientes vinculadas a explotaciones agropecuarias, entendiendo como tales aquellas que emplean materiales y sistemas constructivos distintos a los tradicionales.
- Construcciones en las que no se acredite una superficie construida mayor de 50 m²., conforme al artículo 112-3-f de la LOTRUSCA. En el presente catálogo no constan edificaciones de superficie construida inferior a 50 m².

AFECCIONES SECTORIALES

Las afecciones sectoriales se han representado en las correspondientes fichas, de forma que cualquier propietario puede conocerlas y recabar los correspondientes informes sectoriales previos a la autorización de la CROTU.

De la documentación técnica de las fichas se deduce que existen edificaciones dentro del ámbito de montes de utilidad pública. En todo caso se requerirá un informe de la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza previo a cualquier autorización dentro de su ámbito, conforme al artículo 32 de la Ley 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza.

En las zonas de servidumbre de protección de carreteras autonómicas se requiere un informe de la Dirección General de Carreteras, Vías y Obras.

En la zona incluida dentro del LIC del río Pas se requiere un informe de la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza.

En las zonas de servidumbre de protección de carreteras estatales se requiere un informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria.

Dentro de la zona de policía de cauces se requiere informe, previo a la autorización, de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico según el artículo 78 del Real Decreto 849/86, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla la Ley de Aguas.

A la vista de todo ello, por unanimidad de los presentes se acuerda informar favorablemente el Catálogo de Edificaciones de Suelo Rústico de Santiurde de Toranzo.

PUNTO Nº 7.- INFORME PREVIO A APROBACIÓN DEFINITIVA DEL CATÁLOGO DE EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO DE RIONANSA

El Ayuntamiento de Rionansa remite en solicitud de informe previo a su aprobación definitiva, expediente relativo al Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico.

Fue aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 28 de febrero de 2012, siendo sometido al preceptivo trámite de información pública mediante la inserción del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 15 de marzo siguiente.

Se ha elaborado una lista ordenada de **566 edificaciones** en suelo rústico que reúnen características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación del entorno rural con una superficie superior a 50 m², según se establece en la disposición adicional 5^a apartado 4, párrafo 3^o, identificando en fichas específicas las edificaciones que poseen esas características.

En la memoria aportada se explican los criterios y objetivos que se han tenido en cuenta para la elaboración del catálogo y los diferentes valores observados: arquitectónico, histórico y cultural. Se establecen una serie de observaciones que en cualquier caso deberían ser recomendaciones.

Se incluye una ficha por cada uno de estos edificios con documentación fotográfica, localización, principales características y afecciones sectoriales.

Según la memoria aportada, para la catalogación de las distintas edificaciones del suelo rústico municipal se han agrupado en las siguientes categorías, cuadra pajar y refugio, vivienda tradicional y casona, vivienda en hilera, vivienda agrupada, vivienda aislada, industrial de almacén, ocio y turismo rural, molinos, torres, religioso y otros.

La memoria hace una mención especial a ***“los invernales existentes en el término municipal, ligados a actividades ganaderas que el labriego posee en las áreas que circundan los pueblos, con fachada que puede estar situada en el hastial o en otro de sus lados, pero que en todo caso tienen una planta baja destinada al cobijo del ganado y una planta superior para guarecer el heno.”*** Igualmente hace una descripción de las casonas, viviendas en hilera, viviendas agrupadas y viviendas aisladas.

Las edificaciones catalogadas poseen diferentes valores que justifican su inclusión. Así, sus valores pueden ser arquitectónicos, según la calidad o singularidad propia del edificio, la pertenencia a una determinada tipología o método de construcción, o estar relacionado con el uso que albergó o las personas que lo disfrutaron, añadiéndole valores históricos, culturales, etnográficos o sociales, por la importancia que sus moradores tienen en el desarrollo socioeconómico del municipio. En muchas ocasiones varios de estos valores confluyen en una misma edificación.

Con arreglo a los criterios de la Ponencia Técnica de la CROTU, el catálogo no podrá incorporar ningún tipo de normativa, de regulación de obras, de condiciones de la edificación, ni de los usos, por lo que no se pueden establecer ordenanzas.

Según los informes jurídicos de la Dirección General de Urbanismo **no se podrán definir el tipo de obras que se pueden llevar a cabo** en relación con las edificaciones catalogadas. En ese sentido las fichas han establecido una serie de características que posee la edificación, sin establecer ordenanzas.

Las obras y posibles usos autorizables en las edificaciones catalogadas, deben respetar en todo caso la regulación de usos y condiciones de edificación establecidas en los planes y normas urbanísticas o territoriales vigentes, así como de la legislación sectorial que prevalecerán y se impondrán sobre los catálogos.

Así, se especifican concretamente a continuación los supuestos por los que se excluyen determinadas construcciones de este catálogo:

- Edificaciones en estado ruinoso, entendiendo como tales aquellas edificaciones o restos de las mismas en las que no se pueda reconocer la volumetría original de la misma. La altura de coronación de los muros o la traza de la planta original no se pueden reconocer mediante los elementos existentes.
- Construcciones propias del entorno urbano, entendiendo como tales aquellas edificaciones y reconstrucciones que emplean tipologías, modelos, usos y materiales propios del medio urbano alterando la armonía del paisaje rural o desfigurando la perspectiva propia del mismo.
- Construcciones recientes vinculadas a explotaciones agropecuarias, entendiendo como tales aquellas que emplean materiales y sistemas constructivos distintos a los tradicionales.
- Construcciones en las que no se acredite una superficie construida mayor de 50 m²., conforme al artículo 112-3-f de la LOTRUSCA. En el presente catálogo no constan edificaciones de superficie construida inferior a 50 m².

Las afecciones sectoriales se han representado en las correspondientes fichas, de forma que cualquier propietario puede conocerlas y recabar los correspondientes informes sectoriales previos a la autorización de la CROTU.

De la documentación técnica de las fichas se deduce que existen edificaciones dentro del ámbito de montes de utilidad pública. En todo caso se requerirá un informe de la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza previo a cualquier autorización dentro de su ámbito, conforme al artículo 32 de la Ley 4/2006, de 19 de mayo, de Conservación de la Naturaleza.

En las zonas de servidumbre de protección de carreteras autonómicas se requiere un informe de la Dirección General de Carreteras, Vías y Obras.

En las zonas de servidumbre de protección de carreteras estatales se requiere un informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria.

Dentro de la zona de policía de cauces se requiere informe, previo a la autorización, de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico según el artículo 78 del Real Decreto 849/86, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla la Ley de Aguas.

Se han catalogado un total de 566 edificaciones de las que una vez analizadas se deberán excluir las siguientes edificaciones por los motivos que se exponen a continuación:

77, 80, 92, 118, 261, 381, 386, 537, 569, 609, 651 y 718 por su tipología inadecuada.

116, 172 y 225 por tratarse de cementerios que tienen una tipología disconforme.

210, 276, 294, 610, por estar destinadas a un uso industrial y características disconformes.

262, 634, 696, por tratarse de un depósito de agua semienterrado.

356, 587, 706, por tratarse de un almacén de tipología inadecuada.

516, 541, por tratarse de naves ganaderas.

533, 708, por tratarse de una instalación deportiva sin un valor histórico relevante.

709, por tratarse de un centro de salud de reciente construcción.

Por otro lado, respecto de las fichas 385, 420, 536, 552, 596, 608, 653, 662, 670 y 684 deberá aportar la documentación fotográfica que la identifique adecuadamente.

No serán catalogables los anexos de las fichas 502, 584, 669 y 687

A la vista de todo ello, por unanimidad de los presentes se informa favorablemente el catálogo presentado, condicionado a la exclusión de 30 edificaciones y al aporte de la documentación fotográfica que acredite la adecuada inclusión de otras 10 edificaciones.

PUNTO N° 8.- EXPEDIENTES TRAMITADOS CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Los expedientes que más abajo se relacionan, se autorizan, deniegan o devuelven al Ayuntamiento, en base a los informes obrantes en cada uno de ellos que sirven de base a las propuestas de acuerdo que se notificarán a los interesados.

PROMOTOR	AYUNTAMIENTO	TIPO DE OBRA	ACUERDO
SERVANDO POSTIGO ESTEVE	ALFOZ DE LLOREDO	CABANA APEROS DE LABRANZA	DENEGAR
BELEN PEREZ MADRAZO	ARREDONDO	ESTABULACION	AUTORIZAR
E.ON GENERACION, S.L.	BARCENA DE PIE DE CONCHA	NAVE EN LA CENTRAL ELECTRICA DE TORINA	DEVOLVER
MARIA GONZALEZ KATINA	BAREYO	LEGALIZACION DE CAMBIO DE USO A POSADA RURAL	Corrección error
ARANTZA SANCHEZ COTERA	CABEZON DE LIEBANA	EXPLOTACION DE GALLINAS	Corrección error
ANTONIO GALNARES LAMADRID	CABEZON DE LIEBANA	MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DE INVERNAL	AUTORIZAR
MARIA PUERTO IZQUIERDO SOSA	CAMALEÑO	NAVE-ALMACEN AGRICOLA	DENEGAR
CARLOS MARTINEZ DE COS	CAMALEÑO	DESTILERIA DE ORUJO Y OBRADOR DE MIEL	AUTORIZAR
IVAN FUENTES ALEU	CAMARGO	VIVIENDA	DENEGAR
SANTIAGO PEÑA PEREZ E/R INELECMA, S.L.	CAMARGO	ACTIVIDAD INDUSTRIAL	DEVOLVER
MANOLO TORIO GARCIA E/R BODEGA Y MAJUELOS DEL CIEZA, S.L.	CIEZA	BODEGA	AUTORIZAR
TERESA RODRIGUEZ AGÜERO	CILLORIGO DE LIÉBANA	PORCHE VINCULADO	AUTORIZAR



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

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

SORAYA GUERRA DIEZ	CILLORIGO DE LIEBANA	LEGALIZACION DE CASETA DE APEROS	AUTORIZAR
S.A.T. LIEBANA Y PEÑARRUBIA	CILLORIGO DE LIEBANA	UNIDAD DE SUMINISTRO DE GASOLEO	AUTORIZAR
DIRECCION GENERAL DE OBRAS PUBLICAS	CILLORIGO DE LIEBANA	SILO PARA SAL	AUTORIZAR
JAIME SALCINES CAVIEDES	COLINDRES	VIVIENDA UNIFAMILIAR	DENEGAR
SANDRA SANCHEZ GÓMEZ	GURIEZO	NAVE GANADERA	AUTORIZAR COND
FERNANDO SOPEÑA LÓPEZ	HERRERÍAS	COBERTIZO PARA GANADO	AUTORIZAR
EMILIA MARIA ALONSO GARCIA	HERRERIAS	APRISCO PARA OVEJAS	AUTORIZAR
GERARDO CARRERA ORTIZ	LIMPIAS	REHABILITACION DE VIVENDA	DEVOLVER
DAVID CUEVAS SAIZ	MIENGO	ESTABULACION	AUTORIZAR
ALVARO ARANGO LORENZO	MIENGO	CAMBIO USO POSADA-RESTAURANTE	AUTORIZAR
GARCIA VALLE, S.L.	PENAGOS	REHABILITACIÓN DE DOS VIVIENDAS Y CUADRA A DOS VIVIENDAS Y BAR	Corrección error
MADERAS GIRASA, S.L.	PENAGOS	ACONDICIONAMIENTO DE PARCELA	AUTORIZAR Y CONDICIONES
JOSEFA ZURITA VICENTE	REOCIN	LEGALIZACION DE EDIFICIO AUXILIAR OFICINA Y ALMACEN	AUTORIZAR
BIOCANTABER, S.L.	SAN MIGUEL DE AGUAYO	TORRE METEOROLÓGICA	AUTORIZAR
ENRIQUE CORSINI NOREÑA	SAN VICENTE DE LA BARQUERA	LEGALIZACIÓN DE DOS NAVES AGROPECUARIAS	AUTORIZAR
ENRIQUE CORSINI NOREÑA	SAN VICENTE DE LA BARQUERA	ESTABULACION	AUTORIZAR
IRATXE ZUBIRIA CASTRILLO	SANTA MARIA DE CAYON	LEGALIZACION EXPLOTACION AGRICOLA	DEVOLVER
POLLO DE PUENTE AVÍOS, S.C.	TORRELAVEGA	NAVE AVÍCOLA	AUTORIZAR
LUIS ORTUETA YLLERA E/R TITANES DEL CABO	TORRELAVEGA	PERRERA Y VIVIENDA VINCULADA	AUTORIZAR
VALDEAMIGO, S.A.T.	VALDERREDIBLE	ESTABULACIÓN	AUTORIZAR
MARIA DEL PILAR COBO SAINZ e/r S.A.T. VALLEJA EL AGUA	VILLACARRIEDO	ESTABULACION	AUTORIZAR
ALGEL RUIZ RUIZ	VILLACARRIEDO	EXPLOTACION AGRARIA	AUTORIZAR
LUIS FERNANDEZ CARRAL E/R FERCA, S.C.	VILLAESCUSA	TALLER DE CARPINTERIA	AUTORIZAR
LUIS FERNANDEZ CARRAL E/R FERCA, S.C.	VILLAESCUSA	NIVELACION DE FINCA 135	AUTORIZAR Y CONDICIONES
ANTONIO GALLO MOLINA	VILLAESCUSA	EXPLOTACION DE ARANDANOS	requerir doc interesado
CARLOS ALBERTO NEVES CARDOSO	VOTO	LEGALIZACION CABALLERIZA	AUTORIZAR

En materia de Costas el expediente promovido por la Subdirección General de Aguas de construcción de punto limpio en La Tejera, término municipal de Val de San Vicente, sobre el que se había propuesto su autorización en la Ponencia Técnica, queda sobre la mesa al objeto de incorporar el estudio de integración paisajística a que se refiere el informe emitido por la Demarcación de Costas en Cantabria.

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