



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y
URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Alta, nº 5 Planta 6ª 39008 Santander

ACTA COMISION REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO 21 DE DICIEMBRE DE 2009

En la Sala Multiusos de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo, siendo las nueve horas del día 21 de diciembre de 2009 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, don José María Mazón Ramos, consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo, con la asistencia de los siguientes miembros:

- Don Pedro Gómez Portilla, director general de Urbanismo,
- Don Luis Collado Lara, director general de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística.
- Don Francisco Javier Gómez Blanco, director general de Vivienda.
- Doña Maria del Carmen Cuesta Bustillo, en representación de la Consejería de Medio Ambiente.
- Don Justo Cobo Barreda, en representación de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte.
- Don Benjamín Piña Patón, en representación de la Administración General del Estado.
- Don Valentín Castillo Salcines, en representación del Colegio de Geógrafos.
- Don Carlos González Gómez, en representación de la Federación de Municipios de Cantabria.
- Don Francisco Asón, en representación de la Federación de Municipios de Cantabria.
- Don Roberto Morado, en representación del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.
- Don Eduardo Sierra Rodríguez, en representación del Colegio de Abogados.
- Don Francisco Lorenzo Monteagudo, en representación del Colegio de Arquitectos.

Asesora Jurídica
Ana Sánchez Lamelas

Secretario
Emilio Misas

Abierto el acto por el presidente, quedaron aprobadas por unanimidad las actas correspondientes a las sesiones de 23 de octubre y 27 de noviembre, abordándose a continuación los asuntos incluidos en el orden del día sobre los que recayeron los siguientes acuerdos:



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y
URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Alta, nº 5 Planta 6ª 39008 Santander

PUNTO Nº 2.- INFORME PREVIO A APROBACION DEFINITIVA DEL MODIFICADO NUMERO 3 (CORRECCION DE PARAMETROS URBANÍSTICOS) DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE RIBAMONTAN AL MONTE

El Ayuntamiento de Ribamontán al Monte remite en solicitud de informe previo a aprobación definitiva expediente relativo al modificado número 3 de las Normas Subsidiarias, que se refiere a distintas correcciones o matizaciones de cuatro artículos de las ordenanzas urbanísticas.

Si bien desde el punto de vista de su contenido la propuesta municipal es aceptable, no tiene cabida en ninguno de los supuestos de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, que textualmente señala lo siguiente:

“4. Transcurrido el plazo previsto en el apartado anterior, podrán realizarse modificaciones puntuales de Planes o Normas que tengan por objeto la regulación de la implantación de instalaciones industriales, infraestructuras, equipamientos, servicios de especial importancia así como viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, siempre que no impliquen alteración de la clasificación del suelo.

Asimismo, sin perjuicio de lo establecido en el planeamiento territorial, podrán realizarse modificaciones consistentes en la calificación del suelo no urbanizable en cualquiera de las categorías del suelo rústico a que esta Ley se refiere o en la transformación del suelo como no urbanizable ordinario, no sometido a especial protección, en suelo urbanizable residual, siempre que la finalidad de la modificación sea la implantación de alguna de las actuaciones previstas en el párrafo anterior.”

Vista la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad de los presentes **se acuerda devolver el expediente al Ayuntamiento de Ribamontán al Monte, por entender que no puede ser objeto de aprobación definitiva.**

PUNTO Nº 3.- INFORME PREVIO A APROBACION DEFINITIVA DE MODIFICACION DE LA DELIMITACION DE SUELO URBANO DE CAMALEÑO EN MOGROVEJO

El Ayuntamiento de Camaleño remite en solicitud de informe previo a aprobación definitiva expediente relativo a la modificación de su Delimitación Gráfica de Suelo Urbano en el pueblo de Mogrovejo.

La modificación solicitada consiste en el reajuste del límite de suelo urbano en la parcela 1186037UN6718N0001HL, situada al Oeste del núcleo de Mogrovejo.

El expediente fue objeto de aprobación inicial por acuerdo plenario de 29 de julio de 2009, siendo sometido al trámite de información pública mediante la inserción del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 18 de septiembre, sin sufrir alegaciones, remitiéndose a esta Comisión en 19 de noviembre.



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y
URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Alta, nº 5 Planta 6ª 39008 Santander

El informe técnico emitido señala que la zona que se pretende incluir en la delimitación se encuentra al mismo nivel y tiene el mismo uso que la zona edificada, dentro de la huella que en su día parece haber dejado el límite del núcleo de Mogrovejo, por lo que se puede afirmar que forma parte de la zona consolidada. El área rural sin edificar se encuentra a una cota superior, separada del núcleo por la tapia que se pretende recoger como nuevo límite.

No obstante todo lo anterior, continúa señalando que se ha observado que la nueva línea de delimitación recogida en los planos del expediente no coincide exactamente con la tapia de las antiguas ruinas, de ahí que con el objeto de no modificar la antigua configuración del núcleo de Mogrovejo, la nueva línea de delimitación deberá coincidir exactamente, y ceñirse, a la tapia existente, según fotografía aérea que se adjuntará junto con el acuerdo.

Por otro lado, debe tenerse en cuenta que Mogrovejo es un conjunto histórico, señalando el artículo 64 de la Ley de Patrimonio que *"En tanto no se apruebe definitivamente la normativa urbanística de protección a que se hace referencia en el artículo 60 de esta Ley, la concesión de licencias o la ejecución de las ya otorgadas antes de la declaración de Conjunto Histórico o Lugar Cultural precisará el acuerdo favorable del Gobierno de Cantabria previo informe de la Consejería de Cultura y Deporte en un plazo máximo de tres meses, transcurridos los cuales se puede considerar favorable. **No se admitirán modificaciones en las alineaciones y rasantes existentes, incrementos o alteraciones del volumen, parcelaciones ni agregaciones y, en general, cambios que afecten a la armonía del conjunto.**"*

No obstante, debe hacerse igualmente la precisión de que consta en el expediente informe favorable de la consejería de Cultura, Turismo y Deporte.

Vista la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad de los presentes **se acuerda informar favorablemente la modificación puntual de la Delimitación de Suelo Urbano de Camaleño en Mogrovejo, con las precisiones anteriormente señaladas.**

PUNTO Nº 4.- INFORME PREVIO A APROBACION DEFINITIVA DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL SAN MIGUEL EN GALIZANO, RIBAMONTAN AL MAR

El Ayuntamiento de Ribamontán al Mar remite en solicitud de informe previo a aprobación definitiva expediente relativo a la modificación puntual del Plan Parcial "San Miguel" en Galizano.

Fue aprobado inicialmente por decreto de Alcaldía de 24 de julio de 2009, siendo sometido al trámite de información pública mediante la inserción de los anuncios reglamentarios, para ser provisionalmente aprobado en 6 de octubre siguiente.



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y
URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Alta, nº 5 Planta 6ª 39008 Santander

A tenor del informe técnico emitido, la modificación puntual consiste únicamente en variar la situación de los espacios libres y la configuración del equipamiento, precisándose por el Ayuntamiento a requerimiento de la Dirección General de Urbanismo que la edificabilidad del sector es idéntica antes y después de la modificación propuesta, acompañando un cuadro en el que se aprecia que la superficie de espacios verdes y equipamiento es la misma en el proyecto de compensación y en la propuesta de modificación, si bien en el cuadro presentado deberá aclararse antes de la aprobación definitiva dicha circunstancia.

En la reunión de la Ponencia Técnica se analizó el hecho de que fuera de aplicación en este supuesto lo dispuesto en el artículo 83.6 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, llegándose a la conclusión de que el mismo se refiere a planeamiento general y no parcial, de ahí que al ser el Ayuntamiento el órgano competente para su aprobación definitiva, y vista la propuesta de la citada Ponencia Técnica, por unanimidad de los presentes **se acuerda informar favorablemente la presente modificación puntual del Plan Parcial "San Miguel" en Galizano.**

PUNTOS Nº 5 Y 6.- ACTUALIZACION DEL ÁMBITO DEL PLAN DE ORDENACION DEL LITORAL EN LA UNIDAD DE EJECUCION L-01 (PARCELAS 5 Y 1), CERRIAS II Y CERRIAS I EN LIENCRES, TERMINO MUNICIPAL DE PIELAGOS

La CROTU, en sesión de 1 de julio de 2009 acordó iniciar los trámites de actualización del Plan de Ordenación del Litoral (POL) en la zona de Cerrias, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.3 de la Ley 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral, proponiendo una zonificación para los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución L-01 , parcela nº 5 (Cerrias II), y parcela nº 1 (Cerrias I), en Liencres, en el municipio de Piélagos.

El citado artículo señala textualmente lo siguiente:

*2.3. Los suelos respecto de los que, tras la entrada en vigor de la presente Ley, se acreditara que no contaban con los requisitos legales para ser clasificados como urbanos, bien en el momento de la adaptación del planeamiento a esta Ley, **o bien por imperativo de sentencia judicial firme**, quedarán comprendidos dentro del ámbito de aplicación del presente Plan"*

De esta forma, y de conformidad con la memoria del citado Plan de Ordenación del Litoral, la CROTU propone una zonificación para dichos terrenos como **Protección Litoral (PL)**, acordando además la remisión por parte de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística del expediente a la Dirección General de Medio Ambiente al objeto de que se pronunciara respecto de la necesidad o no de someter este acto al trámite de evaluación ambiental.



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y
URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Alta, nº 5 Planta 6ª 39008 Santander

Completado el expediente, con la comunicación por parte de la Dirección General de Medio Ambiente de la innecesariedad de efectuar el trámite ambiental, en esta sesión de la CROTU, se acuerda iniciar el trámite previsto en el artículo 3.1 de la ley 2/2004, de 27 de septiembre, sometiendo el expediente al trámite de información pública y audiencia singularizada a la Administración General del Estado y al Ayuntamiento de Piélagos.

En el debate de estos puntos, ha quedado suficientemente justificado que la zonificación concreta de Protección Litoral (PL) que se da a los terrenos en este trámite de actualización del POL no condiciona la facultad del Plan General de Ordenación Urbana de Piélagos para clasificar estos terrenos como urbanos, urbanizables o rústicos en función de los correspondientes requisitos legales para proceder a una u otra de dichas clasificaciones, correspondiendo al Ayuntamiento de Piélagos esta competencia, efectuando la CROTU cuando proceda la aprobación definitiva, un control de legalidad.

Finalizada la exposición del presente punto del orden del día, por parte de la Sra. Sánchez Lamelas, directora general del Servicio Jurídico se plantea la cuestión del posible carácter de facto de los terrenos como suelo urbano, con la incongruencia que supondría su zonificación como Protección Litoral, iniciándose un amplio debate entre los distintos miembros de la CROTU.

De esta forma, interviene el Sr. Lorenzo, representante del Colegio de Arquitectos, quien manifiesta que considera correcta su zonificación como PL, mientras que el Sr. Morado, representante del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos manifiesta una posible incongruencia, dado que la Sentencia firme que anula la licencia y declara que los terrenos no son urbanos, es anterior a la redacción del POL y debería haberse recogido en su momento.

Por parte de la Sra. Sánchez Lamelas se señala que en ningún momento se ha analizado si los terrenos reúnen los requisitos para ser suelo urbano, mientras que el Sr. Piña, insiste en la idea de que se está dando cumplimiento a una sentencia que en su momento dijo que esos suelos no reunían los requisitos para ser urbanos, y en consecuencia se zonifican con arreglo a los criterios con los que en su momento se redactó el POL.

Por parte del Sr. Sierra se plantea el hecho de que si los servicios urbanísticos que en estos momentos cuentan los terrenos han sido adquiridos de forma legal, no existiría inconveniente en que quedaran excluidos del POL.

Por parte del Sr. Gómez Portilla, director general de Urbanismo se señala que de mantener la exclusión de los terrenos del ámbito del POL por ser urbanos, se produciría un cambio de criterio respecto de la zonificación ya efectuada de la zona de Entrelindes como Modelo Territorial, cuando también en estos momentos pueden reunir los requisitos correspondientes para ser urbanos.



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y
URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Alta, nº 5 Planta 6ª 39008 Santander

El Sr. Mazón insiste en que la zonificación es obligada por derivarse del cumplimiento de una sentencia, dejando en todo momento claro que ello en ningún caso vincula al Plan General que redacte el Ayuntamiento de Piélagos, que clasificará esos terrenos como urbanos, urbanizables o rústicos en función de criterios urbanísticos.

El Sr. Piña considera que más que una adaptación de los terrenos al POL se está procediendo a una rectificación de algo que en su momento tendría que haberse hecho al no haberse tenido en cuenta la Sentencia.

Por parte del Sr. Morado se señala que la Sentencia, en virtud de un Auto aclaratorio amplía sus efectos no solo a lo que en este expediente se denomina Parcela 1, Cerrias I, sino también a lo que se denomina Cerrias III, manifestando que en la posible votación que se realice va a abstenerse dada su relación con uno de los afectados.

El Sr. Piña señala que si existe otra zona igualmente afectada por la Sentencia, debe igualmente zonificarse, previa comprobación por parte de los servicios técnicos.

Por parte del Sr. González, representante de la Federación de Municipios de Cantabria se plantea el hecho de que si al zonificar los terrenos como PL puede plantearse que en el futuro no puedan ser clasificados como suelo urbano, señalándose por la Sra. Sánchez Lamelas que esta clasificación es independiente, y lo será en función del cumplimiento de los requisitos legales en el momento en que se apruebe el Plan General.

Por otro lado, insiste el Sr. González en el hecho de que el artículo 2.3 se refiere a sentencias que se produzcan después de la entrada en vigor del POL, si bien el resto de miembros consideran que debe procederse a esa zonificación independientemente de la fecha de la Sentencia.

En cualquier caso, queda aclarada la cuestión de que en estos momentos, al zonificar los terrenos como PL no se valora cuál debe ser la clasificación actual del suelo, que corresponderá al Ayuntamiento al redactar el Plan General, efectuando la CROTU en su aprobación definitiva un control de legalidad.

Planteada por el Sr. Piña el dejar el expediente sobre la mesa hasta haber analizado el Auto de aclaración de Sentencia y los terrenos a los que afecta para su zonificación correspondiente, se señala por la Sra. Sánchez Lamelas que no aprecia inconveniente legal en que se tramiten por separado.

El Sr. Lorenzo considera que más que adaptación al POL parece que se trata e una actualización o ajuste cartográfico.

En cualquier caso, queda suficientemente justificado que la zonificación concreta que se den a los terrenos en este trámite, no impide el hecho de que el Plan General pueda clasificar esos terrenos como urbanos, urbanizables o rústicos, en



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y
URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Alta, nº 5 Planta 6ª 39008 Santander

función del cumplimiento de los correspondientes requisitos legales para proceder a una u otra de dichas clasificaciones.

Concluido el debate, con la abstención del Sr. Morado, se acuerda iniciar el trámite del artículo 3.1 del Plan de Ordenación del Litoral respecto de las parcelas 1 y 5, Cerrias I y II en Liencres, que quedan zonificadas como Protección Litoral, PL.

Igualmente, que se proceda a iniciar el expediente para proceder a zonificar la parcela denominada Cerrias III, al objeto de seguir igualmente el mismo trámite una vez se disponga de los datos técnicos y jurídicos precisos.

PUNTO Nº 7.- ADAPTACION DEL ÁMBITO DEL PLAN DE ORDENACION DEL LITORAL EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE MEDIO CUDEYO

El Ayuntamiento de Medio Cudeyo, con motivo de la redacción del Plan General de Ordenación Urbana adaptado tanto a la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, como a la Ley 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral, remite solicitud de adaptación al POL de terrenos indebidamente excluidos de su ámbito de aplicación.

Señala el artículo 3 de la Ley 2/2004, de 27 de septiembre, que si en la adaptación del planeamiento urbanístico a esta Ley se advirtiera que existen suelos indebidamente excluidos de su ámbito de aplicación, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo propondrá su inclusión y zonificación conforme a los criterios de la presente Ley.

De esta forma, por parte de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística se propone zonificar determinados terrenos anteriormente excluidos, al objeto de seguir el trámite previsto en el citado artículo, sometiendo el expediente a información pública durante el plazo de un mes, así como a la audiencia singularizada durante el mismo plazo a la Administración General del Estado y al Ayuntamiento de Medio Cudeyo, solicitándose igualmente el correspondiente informe de la Dirección General de Medio Ambiente.

Vista la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad de los presentes se acuerda incluir y zonificar los terrenos anteriormente excluidos del ámbito de aplicación del Plan de Ordenación del Litoral conforme a lo señalado por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, al objeto de seguir los trámites a que se refiere el artículo 3 de la Ley 2/2004, de 27 de septiembre.



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y
URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Alta, nº 5 Planta 6ª 39008 Santander

PUNTO Nº 8.- INFORME PREVIO A APROBACION DEFINITIVA DE MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ARNUERO (SECTOR CASTILLO 1 VPO)

El Ayuntamiento de Arnúero remite en solicitud de informe previo a aprobación definitiva expediente de modificación puntual de las Normas Subsidiarias, en solicitud de informe previo a aprobación definitiva.

Dicho expediente fue objeto de un amplio debate en la Ponencia Técnica y Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del mes de octubre, llegándose al acuerdo de que debía emitirse informe jurídico sobre la procedencia de analizar el fondo de la modificación puntual, ante las dudas en cuanto a si los suelos afectados se encontraban en suspenso.

Dicho informe ha sido emitido concluyendo en el sentido de que puede procederse a resolver el expediente, al tiempo que una copia del mismo y de parte de la Memoria de las Normas Subsidiarias se remitió a todos los miembros de la Ponencia Técnica y de la CROTU para que puedan formular las correspondientes aclaraciones o precisiones.

El ámbito afectado por la modificación puntual tiene una superficie bruta de 38.244 m² y neta de 34.164 m² al detraer los sistemas generales adscritos con 4.080 m², proximidad de accesos a la carretera autonómica CA-147, uso característico residencial en tipología agrupada, previéndose la construcción de 136 viviendas de protección oficial (densidad neta 40,09 viv/ha) con una edificabilidad bruta de 0,37 m²/m² (edificabilidad neta 0,4141 m²/m²).

El ámbito ordenado se encuentra afectado por el Plan de Ordenación del Litoral, incluido en la categoría de ordenación Modelo tradicional "MT".

El informe emitido señala la existencia de una serie de deficiencias:

a) Se considera que el expediente debe contener una memoria justificativa sobre las necesidades de viviendas de protección en el municipio que motive la necesidad de delimitar nuevos ámbitos como suelo urbanizable para el desarrollo de este tipo de viviendas en los términos de la propuesta, aportando un informe de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

b) El ámbito elegido se localiza en zona contigua a un barrio donde existe concentración de servicios públicos (Iglesia, Colegio, Campo de Fútbol, Polideportivo en proyecto), actualmente se caracteriza por su naturaleza rural, con predominio de vivienda unifamiliar de baja densidad, calificado el núcleo en las Normas Subsidiarias con la ordenanza SUMR, suelo urbano de medio rural, con una edificabilidad máxima de 0,30 m²/m².

La nueva ordenanza propone una edificabilidad bruta de 0,37 m²/m², en relación al control de los límites de edificabilidad computable a efectos de legalidad y de comparación de parámetros hay que detraer de este computo los terrenos



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y
URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Alta, nº 5 Planta 6ª 39008 Santander

reservados para sistemas generales al carecer los mismos de edificabilidad en aplicación del artículo 39 de la Ley 2/2001, en consecuencia la edificabilidad neta sería de 0,4141 m²/m², en cualquier caso resulta un parámetro que supera la establecida en el entorno urbano de 0,30 m²/m².

Para justificarlo se señala que en un entorno inferior a 300 metros existe una única urbanización de viviendas de los años ochenta cuya tipología es similar a la propuesta en la modificación puntual, vivienda agrupada con dos plantas más bajocubierta.

Revisada las Normas Urbanísticas vigentes en este municipio se comprueba que la citada urbanización esta calificada con la Ordenanza UR 1A, la cual mantiene todos los parámetros de la Ordenanza SUMR que predomina en el núcleo de Castillo, incluido la edificabilidad máxima de 0,30 m²/m², con la única salvedad de permitir la vivienda agrupada y aumentar el frente máximo edificable que pasa de 20 a 40 metros.

En lo referente a los parámetros urbanísticos que se proponen se requiere un estudio de la incidencia de la superficie edificada y densidad de viviendas en la morfología del entorno y su integración en el territorio, con objeto de justificar con criterios objetivos la necesidad de aumentar el parámetro de edificabilidad establecido en el ámbito en que se actúa con respecto al modelo urbanístico propuesto en las vigentes Normas Subsidiarias.

No obstante, en otras modificaciones puntuales similares a la presente propuesta esta Dirección General consideró que para conseguir una adecuada integración de este tipo de actuación y velar por la conservación de la trama urbana en los núcleos tradicionales conforme a lo establecido en el artículo 33 resulta necesario fijar parámetros urbanísticos que se adapten a la ordenanza del entorno actual, en este caso sería la mencionada ordenanza SUMR con una edificabilidad neta de 0,30 m²/m², considerando como admisible el cambio de vivienda unifamiliar por vivienda colectiva para favorecer la construcción de viviendas de protección oficial.

De esta forma, en función de la superficie afectada, los cálculos realizados por los servicios técnicos contemplan una superficie destinada a sistemas generales de 3.000 m², lo que supone una superficie neta de 35.244,53 m², que multiplicado por la edificabilidad de 0,30 m²/m² da una superficie máxima construida de 10.573,36 m², por lo que si se respeta la superficie de 550 m² destinada en principio a uso comercial, supone una superficie de 10.023,36 m² para uso residencial, es decir, unas 100 viviendas aproximadamente.

c) No consta informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística sobre el cumplimiento de las determinaciones del Plan de Ordenación del Litoral, así como de las condiciones finales especificadas en la Memoria Ambiental, especialmente en lo referente a las medidas de protección de hidrología, paisaje, movilidad y depuración de aguas.

d) La ordenación detallada prevé las conexiones de los servicios de abastecimiento y saneamiento a las redes generales en puntos exteriores al sector.



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y
URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Alta, nº 5 Planta 6ª 39008 Santander

La documentación remitida es insuficiente, debe representarse el esquema de las redes interiores de las infraestructuras básicas de la actuación y definir cuales van a ser sus características.

Es necesario que el desarrollo y crecimiento de las demandas de los servicios urbanísticos sean acordes a la disponibilidad real del recurso "agua". Se requiere informe de los Servicios Técnicos Municipales o de la empresa gestora sobre la capacidad de la infraestructura municipal existente, y si resulta necesario ampliar o reforzar dichas redes generales requeridas por la actuación pretendida.

En lo referente a la capacidad de abastecimiento de agua resulta necesario concretar si es necesario o no prever un depósito regulador diario, en caso afirmativo especificar su capacidad.

El sector se encuentra afectado por la servidumbre de las redes generales de abastecimiento de agua del Plan Noja-Meruelo con tuberías de fundición de 350 mm de diámetro y el abastecimiento general del Plan Noja de tubería de fibrocemento de 150 mm de diámetro, propiedad del Gobierno de Cantabria, se requiere informe de la Dirección General de Obras Hidráulicas del Gobierno de Cantabria.

Asimismo se requiere informe municipal sobre la capacidad de evacuación y tratamiento de aguas residuales y pluviales igualmente.

No consta si la red de saneamiento municipal es de tipo separativo de aguas residuales y pluviales, la red de saneamiento interior será de tipo separativo, la red de pluviales justificará la conducción a cauce.

Conforme a la Memoria Ambiental se justificará si resulta o no necesario la instalación de un sistema de depuración móvil hasta la entrada en funcionamiento del enganche de la depuradora de San Pantaleón a la que deben engancharse los futuros desarrollos urbanísticos.

Asimismo se requiere informe de la compañía suministradora eléctrica que concrete las infraestructuras que son necesarias realizar para la atender el suministro eléctrico que requiere la construcción de las viviendas proyectadas.

e) La documentación no contiene los perfiles longitudinales y rasantes de los viales de acceso a las edificaciones, cumplirán con la pendiente del 6% estipulada como máxima por la Ley de Cantabria 3/1996 sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, pudiendo preverse itinerarios peatonales alternativos.

Tampoco se prevé reserva de plazas de aparcamiento de minusválidos establecida en la citada Ley (1 plaza por cada 50 o fracción). Ambas determinaciones deben fijarse en el Plan Parcial, no se pueden remitir al proyecto de urbanización.

f) Espacios Libres y Equipamientos

La modificación supone un incremento de superficie edificada y densidad de viviendas, por ello se prevén zonas de reserva para sistemas generales y sistemas locales de acuerdo con la previsión del artículo 83.4 de la Ley 2/2001, cumplen en cuanto a cantidad con los estándares de los artículos 39 y 40 de la citada Ley.



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y
URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Alta, nº 5 Planta 6ª 39008 Santander

Esto se tiene que materializar en una superficie de suelo que supere los valores mínimos establecidos de acuerdo con el uso y cumpla con los requisitos de cualidad, es decir, deben tener una forma y dimensiones adecuadas para que sea posible destinarlos a las actividades y edificaciones para la cual se destinan, y procurar la máxima accesibilidad con entrada desde la vía pública.

Se trata de un sector con una topografía bastante irregular, con pendientes comprendidas entre el 10 y 15%.

Las reservas de suelo para sistemas locales que propone la ordenación detallada tienen una topografía que dificultan y condicionan su utilización, tienen carácter residual, localiza las zonas verdes en la escorrentía existente y el área dotacional en terrenos con la orografía con la pendiente más elevada del ámbito, entorno al 15%.

Con el fin de garantizar el reposo y esparcimiento de la población en los espacios libres de uso público se necesita crear lugares de juegos y de estancia accesibles. La topografía existente obliga a realizar movimientos de tierra y muros de contención que pueden desfigurar su carácter, no han sido analizados y valorados en la ordenación detallada. No hay que olvidar que los itinerarios peatonales deben tener un ancho mínimo libre de obstáculos de 1,50 metros y unas pendientes del 6%.

Las superficies que siguiendo un criterio racional de uso y accesibilidad que no reúnan las condiciones de cualidad descritas no pueden ser computadas a efectos del cumplimiento de los citados estándares, si bien podrán ser incluidas en la ordenación como superficies libres de edificación al objeto de contribuir a una mayor integración y calidad de los espacios libres de la nueva ordenación por lo que deberán concentrarse y diferenciarse dichas superficies.

Asimismo la topografía actual que tiene la parcela destinada a equipamiento general hace necesario realizar importantes movimientos de tierra en terraplén que condicionan la construcción a realizar en la misma, con edificaciones escalonadas y soluciones de bancales con la aparición de muros de contención o escolleras, se deberá justificar la funcionalidad y condiciones de edificabilidad. Se debe regular la altura máxima y la cuantía de dichos muros al objeto de asegurar la inexistencia de impactos paisajísticos

g) Estudio Económico Financiero.

El resumen de los costes de urbanización no incluye partida específica de las infraestructuras de conexión con las redes generales, en el caso de abastecimiento incluirá la evaluación económica del depósito regulador diario, así como del sistema de depuración móvil si resultasen necesarios.

En caso de que los informes que se emitan se concluya la necesidad de acometer nuevas obras para asegurar la conexión con los sistemas generales, ampliando o reforzando las redes generales de infraestructuras existentes, se deberán concretar las mismas relacionando su evaluación económica, así como si resultasen necesarios contemplar un depósito regulador diario y sistema de depuración móvil.

h) Plan de etapas.



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y
URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Alta, nº 5 Planta 6ª 39008 Santander

Conforme al artículo 58 bis de la ley 2/2001 se fija plazos de ejecución para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, de forma que las viviendas de protección oficial de régimen especial finalizaran de forma previa o simultánea con las demás de régimen general.

En relación con la programación de las obras de urbanización las edificaciones no podrán utilizarse en tanto no se haya culminado la totalidad de las obras de urbanización, incluyendo las obras de conexión con los servicios generales, no podrá ceñirse a lo propuesto de realizar únicamente la urbanización de los tramos de la calle a las que da frente las mismas.

i) Documentación art. 58 Ley 2/2001.

Por último, para asegurar el cumplimiento del artículo 58 de la Ley 2/2001 deberá acreditarse la condición pública o privada del promotor de la actuación, en este último caso deberá acreditarse la voluntad de las personas que ejerzan la iniciativa y de los medios económicos con que cuenten, relación de afectados con expresión de sus direcciones postales actualizadas, certificación municipal de la notificación a todos los propietarios, se aportará fianza o aval equivalente al 2 por ciento del coste real y efectivo de la inversión prevista en el estudio económico financiero.

Vista la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad de los presentes **se acuerda devolver el expediente al Ayuntamiento de Arnauero al objeto de subsanar las deficiencias apuntadas.**

PUNTO Nº 9.- INFORME PREVIO A APROBACION DEFINITIVA DE LA DELIMITACION GRAFICA DE SUELO URBANO DE VEGA DE PAS

El Ayuntamiento de Vega de Pas remite en solicitud de informe previo a aprobación definitiva expediente relativo a la Delimitación Gráfica de Suelo Urbano.

Ha tenido la tramitación reglamentaria, constando en el expediente informes favorables de la Confederación Hidrográfica del Norte, Dirección General de Biodiversidad y Dirección General de Carreteras, Vías y Obras.

El informe técnico emitido ha analizado el cumplimiento de los requisitos del artículo 95 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, llegando a las siguientes conclusiones:

Desde el punto de vista urbanístico todas las parcelas que deben excluirse de la delimitación se ubican dentro del ámbito de las zonas afectadas por riesgos y reseñadas en el informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

Coincidiendo con el informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, que estudia toda la zona de riesgo de inundabilidad y por tanto abarca un ámbito mayor, en el barrio de Candolías se deberían excluir las parcelas 56, 57, 58 con excepción de la edificación existente consolidada en ella, la 61 con excepción de las edificaciones existentes consolidadas en ella y la 58 con excepción de una superficie



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y
URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Alta, nº 5 Planta 6ª 39008 Santander

de 800 m², que es la parcela mínima a efectos de construcción con frente al camino existente.

En concreto las parcelas 56, 57 y gran parte de la 58 se apoyan en una vía pecuaria flanqueada por sendos muros de mampostería que no permiten el paso de vehículos y no posee ninguna de las características necesarias para su consideración como suelo urbano. Por otra parte se encuentran fuera del área consolidada por la edificación en al menos la mitad de su superficie. Lo mismo ocurre en parte con la parcela 59 y 61 en la superficie no consolidada por la edificación.

Además, la Dirección General de Carreteras Vías y obras ha establecido unas líneas límites de edificación y obliga a restringir al máximo los accesos desde la carretera autonómica en el barrio de Candolías. También señala que no es posible deducir la existencia de acceso rodado sólo por el hecho de estar situadas junto a la carretera autonómica.

Por otra parte el drenaje transversal de la carretera autonómica, existente junto a la gasolinera, resulta a simple vista insuficiente para la evacuación de aguas que llegan hasta él y continúan hacia el río, tal y como se indicó en el informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, que señaló el riesgo de actividad torrencial.

La parcela 144 del mismo polígono 2 se encuentra ocupada por la gasolinera y las instalaciones complementarias. Se apoya en la carretera autonómica y no reúne condiciones para ser considerada como suelo urbano ya que no se integra en una malla urbana ni se encuentra en área consolidada por la edificación en al menos la mitad de su superficie.

Con relación al patrimonio cultural edificado cabe destacar la plaza, que como se indica en la memoria de la delimitación es el origen del núcleo que se desarrolla paralelo a la prosperidad pasiega de finales del siglo XIX y principios del XX. Se concreta en un espacio irregular, delimitado por la edificación de la Iglesia, edificios de grandes solanas, de estilo cercano al montañés, casonas señoriales y adosadas en la mayoría de los casos, definiendo así el carácter de la plaza.

En un ensanchamiento de la trama de los caminos que bordean los anillos primitivos se produce simultáneamente la subdivisión de los anillos en parcelas con frente ajustado a la edificación y huerta alargada.

La plaza es el punto de llegada del camino que viene del barrio de Pandillo (oeste) y es atravesada por la carretera autonómica desde el norte a la altura de la Iglesia.

Dada la gran importancia del enclave de la plaza y su evidente valor patrimonial desde el punto de vista cultural se debería requerir informe a la Dirección General de Cultura sobre cualquier actuación que afecte al entorno de la misma, así como incluir un exhaustivo catálogo de todos los bienes de interés cultural existentes en el municipio.



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y
URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Alta, nº 5 Planta 6ª 39008 Santander

Al respecto del último informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, que es favorable, cualquier posibilidad edificatoria que otorgue la presente Delimitación Gráfica de Suelo Urbano deberá justificar el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico respecto a la zona de flujo preferente y hace referencia a la capacidad de desagüe de la vía de flujo preferente.

Existe una zona delimitada como suelo urbano dentro del núcleo de Candolías que requerirá por tanto informe previo de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico en aplicación del mencionado artículo. En concreto, aquella que queda dentro del área de riesgo torrencial bajo, según el plano aportado por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

En todo caso en las zonas de policía contiguas a los ríos y arroyos se requerirá informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, debiendo además respetarse la zona de servidumbre, tal y como la propia Confederación indica en su informe que consta en el expediente.

Se requerirá informe previo de la Dirección General de Carreteras, Vías y Obras con anterioridad a cualquier autorización junto a las carreteras autonómicas.

En conclusión **se informa favorablemente la Delimitación Gráfica de Suelo Urbano de Vega de Pas siempre que se excluyan de la misma las parcelas 56 y 57 del polígono 2; la parcela 58 del polígono 2 con excepción de la edificación existente consolidada en la misma; la parcela 61 del polígono 2 con excepción de las edificaciones existentes consolidadas en la misma; la parcela 59 del polígono 2 con excepción de una superficie de 800 m² junto al camino, y la parcela 144 del polígono 2.**

PUNTO Nº 10.- APROBACION DEFINITIVA DEL EXPEDIENTE DE EXPROPIACION FORZOSA POR EL PROCEDIMIENTO DE TASACION CONJUNTA DE LOS TERRENOS AFECTADOS POR EL PSIR MARINA DE CUDEYO-MEDIO CUDEYO

La empresa pública SUELO INDUSTRIAL DE MARINA Y MEDIO CUDEYO 2006 S.L., beneficiaria de la expropiación, solicitó de la Consejería de Industria y Desarrollo Tecnológico la tramitación del correspondiente expediente expropiatorio, por el procedimiento de tasación conjunta al que se refieren los artículos 29 y 30.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, y los artículos 202 y siguientes del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

El citado PSIR fue aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de Cantabria, publicado en Boletín Oficial de Cantabria con fecha de 17 de abril de 2008.



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y
URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Alta, nº 5 Planta 6ª 39008 Santander

Con fecha de 10 de octubre de 2009 se publica en el Boletín Oficial de Cantabria la información pública del expediente de expropiación conjunta de los terrenos incluidos en el PSIR de la Actuación Integral Estratégica Productiva "Area Marina de Cudeyo-Medio Cudeyo", procediéndose a la notificación individualizada de las correspondientes Hojas de Aprecio, formulándose las alegaciones que constan en el expediente debidamente informadas, lo que motiva que se hayan redactado nuevas hojas de aprecio, motivadas por errores en la titularidad o por haberse procedido a nuevas valoraciones respecto de las fincas 3, 5, 8, 9, 10, 13, 15 y 15 bis, 24, 25, 26, 27, 30, 35, 39, 45, 54, 55, 59, 60, 61, 62, 63, 67, 72, 76 y 76 bis, 79, 80, 83, 84, 85, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95; y en cuanto a los arrendatarios, de las fincas 69 y 90, que se notificarán a los afectados. El resto de alegaciones correspondientes a fincas a las que no se ha hecho anteriormente referencia se propone su desestimación.

El informe técnico emitido considera que es de plena aplicación, a los efectos de valoración de los terrenos incluidos en el PSIR de la Actuación Integral Estratégica Productiva "Area Marina de Cudeyo-Medio Cudeyo", los contenidos y determinaciones del vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 2/2008, de 20 de junio).

En ese sentido, señala, a la vista de la documentación del expediente de expropiación conjunta, se ha podido comprobar que la valoración realizada para determinar el justiprecio de las fincas afectadas ha tenido en cuenta tanto el valor del suelo, en su condición de suelo rústico, como la indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización, así como por la urgente ocupación de los terrenos, condicionantes y criterios de cálculo del justiprecio que se consideran adecuados y ajustados a las determinaciones relativas a valoraciones contenidas en el referido Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Conforme señala el apartado d) del artículo 166 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, la resolución de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo implica la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados, debiendo procederse a su notificación a los interesados, confiriéndoles un plazo de veinte días durante el cuál podrán manifestar por escrito su disconformidad con la valoración establecida.

En caso de disconformidad, se dará traslado del expediente y de la hoja de aprecio impugnada al Jurado Provincial de Expropiación a efectos de que sea éste quien fije el justiprecio de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la legislación del Estado.

A la vista de todo ello, y teniendo en cuenta que se han seguido los trámites legales, vista la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad de los presentes se acuerda aprobar definitivamente el expediente de expropiación forzosa por el procedimiento de tasación conjunta de los bienes y derechos incluidos en el ámbito del Proyecto Singular de Interés Regional de la Actuación Integral Estratégica Productiva Area Marina de Cudeyo-Medio Cudeyo, quedando estimadas total o parcialmente, o desestimadas las alegaciones producidas durante el período de información pública de conformidad con el informe emitido por SUELO INDUSTRIAL DE MARINA Y MEDIO



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y
URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Alta, nº 5 Planta 6ª 39008 Santander

CUDEYO 2006, S.L., que se adjuntará al presente acuerdo en lo que afecte a cada uno de los alegantes, junto, en su caso, con la nueva hoja de aprecio.

PUNTO Nº 11.- INFORME PREVIO A APROBACION DEFINITIVA DE MODIFICACION PUNTUAL NUMERO 19 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE REINOSA

El Ayuntamiento de Reinosa remite en solicitud de informe previo a aprobación definitiva expediente relativo a la modificación puntual número 19 de su Plan General de Ordenación Urbana.

Ha tenido la tramitación reglamentaria, no sufriendo alegaciones durante el período de información pública, viniendo motivada por la implantación de un equipamiento de interés supramunicipal denominado "Hospital tres Mares".

En efecto, el Proyecto Singular de Interés Regional "Centro de Atención Especializada Hospital Tres Mares", fue aprobado en reunión ordinaria del Consejo de Gobierno de 2 de febrero de 2006 afectando ámbitos clasificados como urbanizables, de ahí que para poder desarrollar dichos ámbitos es necesario ajustar el PGOU a las determinaciones del PSIR.

Conforme se señala en el informe técnico, en el apartado dos del documento se desarrolla el objeto de la modificación puntual que opera justándose a las siguientes premisas:

- Por un lado, reconoce la existencia de un nuevo ámbito de ordenación definido por los límites del ámbito de aplicación del PSIR.

- Por otro lado, ajusta los parámetros que fijan el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable que se ven afectados por la redefinición del nuevo ámbito de ordenación anteriormente descrito, y que afectan de forma concreta al sector de suelo urbanizable programado UP-7 "Polvorín" y al sector de suelo urbanizable no programado UNP-1 "La Huesca".

Por el Director General de Ordenación de Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística se ha emitido Resolución de fecha 6 de agosto de 2009 por la que se concluye que "dicha modificación puntual no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente".

En lo que se refiere al ámbito del PSIR y las determinaciones, reflejado en la documentación gráfica de la modificación puntual, se ajustan a lo aprobado por el Consejo de Gobierno en sesión ordinaria de 19 de agosto de 2004 y publicado en el BOC el día 3 de marzo de 2006.

Se modifica la ficha del sector del suelo urbanizable programado UP-7, incorporando una ficha en la que se refleja la superficie que le corresponde a cada propietario y una fotografía aérea sobre la que se concretan dichas propiedades.



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y
URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Alta, nº 5 Planta 6ª 39008 Santander

El otro sector afectado es el suelo urbanizable no programado UNP-1. La modificación puntual afecta únicamente a las superficies. Se ha modificado el cuadro de la página 46 de la memoria del PGOU. De la misma manera se debería modificar el cuadro de la página 160 de las normas urbanísticas del PGOU.

Vista la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad de los presentes **se acuerda informar favorablemente la modificación puntual número 19 del Plan General de Ordenación Urbana de Reinosa.**

PUNTO Nº 12.- INFORME PREVIO A APROBACION DEFINITIVA DE MODIFICACION PUNTUAL NUMERO 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SANTA CRUZ DE BEZANA

El Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana remite en solicitud de informe previo a aprobación definitiva expediente relativo a la modificación puntual número 2 de sus Normas Subsidiarias.

Tiene por objeto modificar la calificación urbanística de una parcela urbana, cambiando la ordenanza de aplicación "Edificación Residencial Familiar grado U-1" a la ordenanza nº 8 "Equipamiento" uso característico Cívico-Social, con la finalidad de ampliar el Centro Geriátrico San Cipriano.

Mediante Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, de fecha 12 de febrero de 2009, se hace constar que la presente modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

La justificación, conveniencia, oportunidad e interés general esta avalada con el desarrollo de un servicio en suelo urbano que va a satisfacer socialmente una demanda cada vez más intensa como es la generación de espacios de atención a nuestros mayores o de ampliación de los ya existentes.

La modificación afecta a una parcela con una superficie de 4.530 m², sobre ella se encuentra realizada y en funcionamiento la Residencia y Centro Día "San Cipriano".

Se pretende modificar la calificación de suelo urbano de la mencionada parcela, y a tal efecto se cambia la ordenanza nº 1 "Edificación Residencial Familiar grado U-1" por la ordenanza nº 8 "Equipamientos" con uso característico de carácter privado Cívico-Social (CS).

Esta modificación supone una ampliación de edificabilidad, en el suelo urbano tipo U1 es de 0,30 m²/m² y en la ordenanza Equipamiento Cívico-Social se asciende hasta 0,90 m²/m², asimismo se aumenta la altura máxima de la edificación, de 6,50 metros se eleva hasta 9,00 metros.

El promotor justifica el cambio de calificación con el fin de adecuar la actual Residencia Geriátrica San Cipriano a la mayor demanda existente en el entorno, que exige una mayor superficie de sus instalaciones para mejorar sus prestaciones.

En las Norma Subsidiarias vigentes el artículo 11.26.18.57 define el uso Colectivo Asistencial como aquel que "corresponde a los espacios o locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos con o



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y
URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Alta, nº 5 Planta 6ª 39008 Santander

sin alojamientos en los mismos, tales como hospitales, clínicas, ambulatorios, etc. Se incluye asimismo dentro de este uso el asistencial sanitario de la población mas desprotegida, niños ancianos, disminuidos psíquicos, etc.”.

El uso Colectivo Asociativo lo define como aquel que “corresponde a los locales destinados a actividades socioculturales o de relación, como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones nacionales o internacionales, etc”.

Se entiende que la instalación de un Centro Geriátrico se trata de un uso Colectivo Asistencial, no se encuentra comprendido entre los usos Cívico-Social propuesto en la presente modificación, por ello debe rectificarse el uso característico del equipamiento propuesto sustituyéndolo por el Sanitario, regulado en las Normas con una edificabilidad máxima de 0,50 m²/m².

Por tratarse de una modificación que regula la implantación de equipamientos, cabe su tramitación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 16 de la Ley de Cantabria 7/2007, con independencia del estado de adaptación del planeamiento municipal a lo dispuesto en la Ley 2/2001 de Cantabria.

Vista la propuesta de la Ponencia Técnica, con la abstención del Sr. Lorenzo, **se informa desfavorablemente el uso característico Cívico-Social propuesto en la calificación de equipamiento, ya que el uso de residencia geriátrica esta comprendido entre los usos Sanitarios conforme lo definen las Normas Subsidiarias en su artículo 11.26.18.57.**

PUNTO Nº 13.- INFORME PREVIO A APROBACION DEFINITIVA DE MODIFICACION PUNTUAL NUMERO 3 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SANTA CRUZ DE BEZANA

El Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana remite en solicitud de informe previo a aprobación definitiva expediente relativo a la modificación puntual número 2 de sus Normas Subsidiarias.

Tiene por objeto modificar la calificación urbanística de una parcela urbana, cambiando la ordenanza de aplicación “Edificación Residencial Familiar grado U-1” a la ordenanza nº 8 equipamiento de uso característico Cívico-Social, con la finalidad de construir una Residencia de Ancianos.

El Ayuntamiento únicamente remite el acuerdo de aprobación provisional plenaria y el proyecto técnico diligenciado, el resto de la tramitación administrativa no se ha remitido (acuerdo de aprobación inicial, información pública, certificado de presentación de alegaciones...). Si bien al tramitarse simultáneamente con la Modificación Puntual nº 3 que tiene la misma finalidad, construir una Residencia Geriátrica emplazada en otra parcela urbana, y tener acuerdos plenarios emitidos en la misma fecha se entiende que se puede analizar el contenido de la presente modificación para realizar el informe solicitado conforme al artículo 83.3 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio.



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y
URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Alta, nº 5 Planta 6ª 39008 Santander

La modificación afecta a una parcela con una superficie de 1.950 m², sobre ella se encuentra realizada una edificación destinada a dos viviendas unifamiliares.

Se pretende modificar la calificación de suelo urbano de la mencionada parcela, se cambia la ordenanza nº 1 "Edificación Residencial Familiar grado U-1" por la ordenanza nº 8 "Equipamientos" con uso característico de carácter privado Cívico-Social (CS).

El cambio de ordenanza realiza un ajuste al uso característico que se pretende de Equipamiento Cívico-Social, el uso Colectivo Asistencial actual es compatible con su calificación vigente.

Esta modificación supone una ampliación de edificabilidad, en el suelo urbano tipo U1 es de 0,30 m²/m² y en la ordenanza Equipamiento Cívico-Social se asciende hasta 0,90 m²/m², asimismo se aumenta la altura máxima de la edificación, de 6,50 metros se eleva hasta 9,00 metros.

En las Norma Subsidiarias vigentes el artículo 11.26.18.57 define el uso Colectivo Asistencial como aquel que "corresponde a los espacios o locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos con o sin alojamientos en los mismos, tales como hospitales, clínicas, ambulatorios, etc. Se incluye asimismo dentro de este uso el asistencial sanitario de la población mas desprotegida, niños ancianos, disminuidos psíquicos, etc."

El uso Colectivo Asociativo lo define como aquel que "corresponde a los locales destinados a actividades socioculturales o de relación, como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones nacionales o internacionales, etc"

Se entiende que la instalación de un Centro Geriátrico se trata de un uso Colectivo Asistencial, no se encuentra comprendido entre los usos Cívico-Social propuesto en la presente modificación, por ello debe rectificarse el uso característico del equipamiento propuesto sustituyéndolo por el Sanitario, regulado en las Normas con una edificabilidad máxima de 0,50 m²/m².

Por tratarse de una modificación que regula la implantación de equipamientos, cabe su tramitación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 16 de la Ley de Cantabria 7/2007, con independencia del estado de adaptación del planeamiento municipal a lo dispuesto en la Ley 2/2001 de Cantabria.

Vista la propuesta de la Ponencia Técnica, con la abstención del Sr. Lorenzo, **se informa desfavorablemente el uso característico Cívico-Social propuesto en la calificación de equipamiento, ya que el uso de residencia geriátrica esta comprendido entre los usos Sanitarios conforme lo definen las Normas Subsidiarias en su artículo 11.26.18.57.**

PUNTO Nº 14.- SOLICITUD AL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANTABRIA DE UNA MORATORIA EN LA EJECUCION DE LAS SENTENCIAS DE DERRIBO



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y
URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Alta, nº 5 Planta 6ª 39008 Santander

En el debate del presente punto del orden del día se efectuaron intervenciones de todos los miembros presentes, llegándose a la conclusión de que la CROTU no era el órgano adecuado para dirigirse al TSJC, sino en su caso, el Consejo de Gobierno de Cantabria, reiterándose unas posiciones similares a las manifestadas en los puntos 5 y 6 del orden del día.

Con la abstención de los Sres. Lorenzo y Castillo, representantes de los Colegios de Arquitectos y Geógrafos, quienes consideran que la CROTU no es el foro adecuado, se acuerda remitir al Consejo de Gobierno la siguiente propuesta:

El Programa de Actuación en relación con las sentencias de derribo de viviendas, realizado en junio de 2009 por el Gobierno de Cantabria, prevé una serie de actuaciones tanto del Gobierno regional, a través de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CROTU), como del Ayuntamiento de Piélagos.

De acuerdo con lo especificado en el Programa de Actuación la CROTU, en sesión de 1 de julio de 2009 acordó iniciar los trámites de actualización del Plan de Ordenación del Litoral (POL) en la zona de Cerrias, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.3 de la Ley 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral, proponiendo una zonificación para los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución L-01, parcela nº 5 (Cerrias II), y parcela nº 1 (Cerrias I), en Liencres, en el municipio de Piélagos.

El citado artículo señala textualmente lo siguiente:

*2.3. Los suelos respecto de los que, tras la entrada en vigor de la presente Ley, se acreditara que no contaban con los requisitos legales para ser clasificados como urbanos, bien en el momento de la adaptación del planeamiento a esta Ley, **o bien por imperativo de sentencia judicial firme**, quedarán comprendidos dentro del ámbito de aplicación del presente Plan"*

De esta forma, y de conformidad con la memoria del citado Plan de Ordenación del Litoral, la CROTU propone una zonificación para dichos terrenos como **Protección Litoral** (PL), acordando además la remisión por parte de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística del expediente a la Dirección General de Medio Ambiente al objeto de que se pronunciara respecto de la necesidad o no de someter este acto al trámite de evaluación ambiental.

Completado el expediente, con la comunicación por parte de la Dirección General de Medio Ambiente de la innecesariedad de efectuar el trámite ambiental, en esta sesión de la CROTU, se ha acordado en los puntos números 5 y 6 del orden del día proponer la zonificación de Protección Litoral (PL) para ambas parcelas de Cerrias e iniciar el trámite previsto en el artículo 3.1 de la ley 2/2004, de 27 de septiembre, sometiendo el expediente al trámite de información pública y audiencia singularizada a la Administración General del Estado y al Ayuntamiento de Piélagos.



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y
URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Alta, nº 5 Planta 6ª 39008 Santander

En el debate de los citados puntos, ha quedado suficientemente justificado que la zonificación concreta de Protección Litoral (PL) que se da a los terrenos en este trámite de actualización del POL no condiciona la facultad del Plan General de Ordenación Urbana de Piélagos para clasificar estos terrenos como urbanos, urbanizables o rústicos en función de los correspondientes requisitos legales para proceder a una u otra de dichas clasificaciones, correspondiendo al Ayuntamiento de Piélagos esta competencia, efectuando la CROTU cuando proceda la aprobación definitiva, un control de legalidad.

Habiendo tenido conocimiento de la existencia de un Auto dictado los últimos días por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJC relativo a la sentencia de derribo de 17 viviendas unifamiliares en la parcela 1 (Cerrias I), y en base al acuerdo adoptado en los puntos números 5 y 6 de la CROTU a que se ha hecho referencia, en el que se constata una situación de indeterminación respecto del futuro urbanístico de las citadas parcelas, y dado que la nueva legalidad sobrevenida con la revisión del Plan General de Ordenación Urbana, pudiera influir directamente en la situación de dichas viviendas, se acuerda por la CROTU dar traslado del presente acuerdo al Gobierno de Cantabria para que se comunique al Tribunal Superior de Justicia de Cantabria a los efectos procedentes.

PUNTO Nº 15.- DAR CUENTA DE LA REDACCION DE GUIA PARA LA ELABORACION DE PLANES ESPECIALES

En este apartado se procedió a entregar a cada uno de los miembros de la CROTU de un ejemplar de la Guía redactado por la Dirección General de Urbanismo para su conocimiento.

PUNTO Nº 16.- EXPEDIENTES TRAMITADOS CONFORME A LO ESTABLECIDOS EN EL ARTICULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO

Los expedientes que más abajo se relacionan, se autorizan, devuelven o deniegan conforme a las circunstancias particulares de cada uno de ellos que se notificarán a los interesados.

EXPEDIENTES EN SUELO RÚSTICO

PROMOTOR	MUNICIPIO	OBRA	ACUERDO
EMILIO BARRERO SAN EMETERIO	BÁRCENA DE CICERO	REHABILITACIÓN DE VIVIENDA	AUTORIZAR
ANGEL POSADAS CASO	CABEZON DE LA SAL	SECADERO DE MADERA	DENEGAR



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y
URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Alta, nº 5 Planta 6ª 39008 Santander

EMILIO ALONSO GONZÁLEZ	CAMPOO DE EN MEDIO	NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA	AUTORIZAR
JOSE MARIA SERNA FERNANDEZ	CAMPOO DE EN MEDIO	ESTABULACIÓN	AUTORIZAR
UNAI ORTIZ DE GUINEA DE LOS MOZOS	CASTRO URDIALES	ESTABULACIÓN PARA CABALLOS	AUTORIZAR
AYUNTAMIENTO DE CASTRO URDIALES	CASTRO URDIALES	PISTA DE PATINAJE	AUTORIZAR
LUIS MARTIN JIMENEZ	CASTRO URDIALES	REHABILITACIÓN DE VIVIENDA	DENEGAR
ROSENDO ESTELCHE FERNANDEZ	COLINDRES	REHABILITACIÓN DE VIVIENDA	DENEGAR
JUNTA VECINAL DE ENTRAMBASMESTAS	LUENA	AMPLIACIÓN DE CEMENTERIO	AUTORIZAR
MIRELLA LOPEZ LOPEZ	LUENA	ESTABULACIÓN	AUTORIZAR
JESUS LAVIN COBO E/R S.A.T. LA MARISMA	MARINA DE CUDEYO	ESTABULACIÓN	AUTORIZAR
JUAN JOSE GANADERA ALVAREZ E/R GANDARA, S.C.	MARINA DE CUDEYO	ESTABULACIÓN	AUTORIZAR
JUAN JOSE GANADERA ALVAREZ E/R GANDARA, S.C.	MARINA DE CUDEYO	AMPLIACION DE ESTABULACIÓN	AUTORIZAR
VICTORIANO MAZO SALAS. E/R MADERAS GIRASA, S.L.	MEDIO CUDEYO	ALMACEN DE MADERA	AUTORIZAR
JESUS SANTIAGO VAZQUEZ	MEDIO CUDEYO	RELLENO DE PARCELA	AUTORIZAR
AVELINA SAINZ NAVEDO (DAVID SAINZ FERNANDEZ)	PENAGOS	NAVE ALMACEN DE FORRAJE Y MAQUINARIA	AUTORIZAR
FERROSITE, S.L.	PIELAGOS	CAMBIO DE USO DE NAVE	AUTORIZAR
MANUEL TRUEBA GOMEZ	RAMALES DE LA VICTORIA	ESTERCOLERO	AUTORIZAR
MANUEL LAVIN FERNANDEZ E/R S.A.T. LAVIN FERNANDEZ	RIBAMONTAN AL MAR	VIVIENDA Y GARAJE VINCULADA	AUTORIZAR
CANTABRA DE TURBA SOCIEDAD COOPERATIVA LIMITADA	RIONANSA	EXTRACCIÓN DE TURBA	DENEGAR
AYUNTAMIENTO DE RUENTE	RUENTE	CENTRO DE EDUCACIÓN AMBIENTAL	AUTORIZAR
PABLO LOPEZ ALARIO	SANTA CRUZ DE	LEGALIZACIÓN DE	DENEGAR



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y
URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Alta, nº 5 Planta 6ª 39008 Santander

	BEZANA	SÓTANO DE VIVIENDA	
EL VIVERO S.C.	SARO	ESTABULACIÓN	AUTORIZAR
S.A.T. ALONSO RUIZ	SARO	ALMACÉN DE MAQUINARIA	AUTORIZAR
MARIA GLORIA GIL DE COS	VALDALIGA	ESTABULACIÓN	AUTORIZAR
SUSANA BOTO PRIETO	VALDEOLEA	REFORMA DE CASETA DE APEROS	DENEGAR
JOSE MARIA LOPEZ POSTIGO	VALDERREDIBLE	ALAMACEN DE FORRAJES	AUTORIZAR
TOMAS DIEGO ORTIZ	VILLAFUFRE	LEGALIZACION DE VIVIENDA VINCULADA	DENEGAR
E.ON DISTRIBUCIÓN, S.L.	VOTO	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN Y LÍNEAS DE ALIMENTACIÓN	AUTORIZAR
RICARDO HONTAÑÓN DÍEZ E/R BOSQUES DE TRASMIERA, S.L.	BAREYO	ALMACÉN DE MAQUINARIA Y PRODUCTOS FORESTALES	AUTORIZAR
PROMOCIONES PRADO Y GARVI, S.A. (NORTEÑA ROOR)	PIÉLAGOS	CAMBI DE USO DE NAVE A OFICINAS	AUTORIZAR
REPSOL BUTANO, S.A.	VEGA DE LIÉBANA	ESTACIÓN DE ALMACENAMIENTO DE GAS	AUTORIZAR
JESÚS LLANO BARRIO	CABUÉRNIGA	CONSTRUCCIÓN DE TEJAVANA	AUTORIZAR
CENTRO DE ATENCIÓN A DISCAPACITADOS MENTALES ADULTOS, S.A.	LOS CORRALES DE BUELNA	INSTALACIÓN DE PANELES SOLARES	AUTORIZAR
FERNANDO MAZA RUIZ	MEDIO CUDEYO	ESTABULACIÓN	AUTORIZAR
SILVIA SÁNCHEZ LÓPEZ	COMILLAS	CENTRO ECUESTRE	AUTORIZAR
GABRIEL PERNÍA CAPELLÁN	ALFOZ DE LLOREDO	RELLENO DE PARCELA	AUTORIZAR
EUSEBIO VEGA ROYANO	LUENA	LEGALIZACIÓN DE EDIFICIO PARA USO HOSTELERO	DENEGAR



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y
URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Alta, nº 5 Planta 6ª 39008 Santander

CONSTRUCCIONES Y USOS EN ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DE COSTAS

PROMOTOR	AYUNTAMIENTO	OBRA	ACUERDO
JUAN CARLOS GONZALEZ MANRIQUE	PIELAGOS	REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR	AUTORIZAR
DIRECCION GRAL DE CARRTERAS VIAS Y OBRAS	SAN VICENTE DE LA BARQUERA	MEJORA PLATAFORMA CARRETERA LA RIA DE CAPITAN	AUTORIZAR
CDAD DE PROPIETARIOS "RESIDENCIA OSTENDE"	CASTRO URDIALES	CIERRE DE FINCA	AUTORIZAR
DIRECCION GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO	VAL DE SAN VICENTE	SENDA COSTERA EN PRELLEZO	AUTORIZAR
ROMAN LLANILLO HERRAEZ	SUANCES	REFORMA DE CUBIERTA DE ASADOR	DENEGAR
CELEDONIO TRUEBA FERNANDEZ	RADA (VOTO)	ESTRUCTURA DE HORMIGON PARA PORCHE	DENEGAR
SARA ALQUEGUI ITURRALDE	LIMPIAS	REHABILITACION DE TEJADO	AUTORIZAR CONDICIONAD
AYUNTAMIENTO DE MARINA DE CUDEYO	MARINA DE CUDEYO	ACONDICIONAMIENTO AMBIENTAL DE LA FINCA DE LA PICOTA	AUTORIZAR

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



GOBIERNO
de
CANTABRIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y
URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Alta, nº 5 Planta 6ª 39008 Santander

Advertido error en la redacción de los puntos números 5 y 6, 12 y 13 del Acta de la CROTU celebrada el pasado día 21, se procede a su rectificación en el siguiente sentido:

En los puntos números 5 y 6 se había omitido el siguiente párrafo, a incluir inmediatamente antes del que comienza con la intervención de la Sra. Sánchez Lamelas:

"En el debate de estos puntos, ha quedado suficientemente justificado que la zonificación concreta de Protección Litoral (PL) que se da a los terrenos en este trámite de actualización del POL no condiciona la facultad del Plan General de Ordenación Urbana de Piélagos para clasificar estos terrenos como urbanos, urbanizables o rústicos en función de los correspondientes requisitos legales para proceder a una u otra de dichas clasificaciones, correspondiendo al Ayuntamiento de Piélagos esta competencia, efectuando la CROTU cuando proceda la aprobación definitiva, un control de legalidad."

En los puntos números 12 y 13, el acuerdo se adopta con la abstención del Sr. Lorenzo en lugar de por unanimidad.