



GOBIERNO
de
CANTABRIA

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

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Vargas 53, 8º Santander

ACTA COMISION REGIONAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO 17 DE DICIEMBRE DE 2008

En la Sala de Juntas de la Dirección General de Urbanismo, siendo las diecisiete horas del día diecisiete de diciembre de dos mil ocho se reúne en segunda convocatoria la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo al objeto de celebrar sesión previamente convocada.

Interviene como presidente el consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo, don José María Mazón Ramos, con la asistencia de los siguientes miembros:

Vicepresidentes,

Don Pedro Gómez Portilla, director general de Urbanismo

Don Luis Collado Lara, director general de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística.

Vocales,

Don Francisco Javier Gómez Blanco, director general de Vivienda y Arquitectura.

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

Don Roberto Morado García, en representación del Colegio de Ingenieros.

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

Don Valentín Castillo Salcines, en representación del Colegio de Geógrafos.

Doña Soledad Nogués Linares, en representación de la Universidad de Cantabria.

Don Javier García-Oliva Mascarós, en representación de la Consejería de Medio Ambiente.

Don Carlos González Gómez, representante de la Federación de Municipios de Cantabria.

Don Francisco Asón Pérez, representante de la Federación de Municipios de Cantabria.

Doña María Eugenia Calvo Rodríguez, en representación de la Consejería de Desarrollo Rural, Ganadería, Pesca y Biodiversidad.

Don Joaquín Antuñano Helguera, en representación de la Consejería de Industria y Desarrollo Tecnológico.

Don Justo Barreda Cueto, en representación de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte.

Asesora Jurídica

Ana Sánchez Lamelas, directora general del Servicio Jurídico.

Secretario

Emilio Misas Martínez



GOBIERNO
de
CANTABRIA

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

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Vargas 53, 8º Santander

Abierta la sesión por el presidente, quedó aprobado por unanimidad el borrador del acta correspondiente a la sesión de 21 de octubre pasado, abordándose a continuación los asuntos incluidos en el orden del día, sobre los que recayeron los siguientes acuerdos:

PUNTO Nº 2.- AJUSTE CARTOGRAFICO EN EL AMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE LA BAHIA DE SANTANDER

El POL delimita una serie de unidades territoriales en el área de la Bahía de Santander que denomina "Actuación Integral Estratégica de Reordenación. Bahía de Santander", con la determinación de que estos espacios puedan albergar un gran parque metropolitano de alta calidad ambiental, al tiempo que las zonas de mayor potencial paisajístico puedan incorporarse a la oferta de ocio y turismo litoral. De esta manera, queda fijado por el POL un ámbito de actuación para el que se abre la posibilidad de su desarrollo a través de Planes Especiales o Proyectos Singulares de Interés Regional.

El Plan Especial de la Bahía de Santander (en adelante PEB.), que se encuentra en proceso de elaboración, fue concebido por el POL como uno de los instrumentos de desarrollo idóneos para fijar los criterios específicos de ordenación en el ámbito territorial definido por la AIE de Reordenación "Bahía de Santander". En este sentido, el objeto del PEB es, en definitiva, establecer las condiciones de ordenación del mencionado ámbito, definiendo para ello unos objetivos generales y fijando unos condicionantes a las actuaciones y desarrollos previstos por el propio PEB, a través de la formulación de determinaciones que serán vinculantes para el planeamiento municipal.

En su tarea de alcanzar los objetivos de ordenación fijados desde el POL para la Actuación Integral Estratégica de Reordenación, el PEB apuesta por un reconocimiento exhaustivo de la realidad y problemática territorial de la zona, basándose para ello en el empleo de un soporte cartográfico cuya escala garantice una respuesta adecuada a las exigencias propias de un instrumento de desarrollo de tales características y alcance.

Con motivo de la elaboración de dichos trabajos de campo y cartográficos, han sido detectados algunos desajustes entre la cartografía de ordenación del POL y la cartografía correspondiente a los planeamientos urbanísticos vigentes, que afectan en parte a los límites definidos para la AIE de Reordenación, tal y como se recoge en la Memoria adjunta.

La corrección de dichos desajustes supondría una mejora sustancial del soporte gráfico, de la cartografía normativa y de las determinaciones del PEB, por lo que se tramita de oficio, por parte de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo del Gobierno de Cantabria (como órgano responsable de la formulación y elaboración del PEB), la correspondiente propuesta de ajuste cartográfico del POL, a los efectos de la exclusión o inclusión de diversas zonas de suelo del ámbito de aplicación del PEB.



GOBIERNO
de
CANTABRIA

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

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Vargas 53, 8º Santander

Habida cuenta de la información contenida en los estudios territoriales desarrollados por el PEB y expuestos en la Memoria adjunta, cabe concluir que la delimitación de la Actuación Integral Estratégica "Bahía de Santander" incluida en la Ley de Cantabria, 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral, no refleja fielmente los límites del Suelo Urbano definidos por los instrumentos de planeamiento urbanísticos vigentes en los municipios afectados, es por lo que proceden los ajustes cartográficos, que se indican en la Memoria adjunta, en virtud de la Disposición Transitoria Duodécima del POL, "Ajustes cartográficos".

De acuerdo con dicho reajuste, **y de conformidad con la propuesta de la Ponencia Técnica se acuerda proceder a la modificación del Anexo I del POL, incluyendo las modificaciones propuestas en el anexo cartográfico incluido en la Memoria adjunta.**

PUNTO Nº 3.- INFORME PREVIO A APROBACIÓN DEFINITIVA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTOÑA EN EL AMBITO DE LA AA-25

El Ayuntamiento de Santoña remite en solicitud de informe previo a aprobación definitiva expediente de modificación puntual de su Plan General de Ordenación Urbana, que consiste en el cambio de calificación de una zona urbana del puerto que pasaría de uso industrial a uso residencial, delimitando la una unidad de actuación AA-25, a desarrollar mediante un futuro Plan Especial de Reforma Interior.

El informe técnico emitido plantea una cuestión previa de carácter jurídico, cuál es la referente a la normativa aplicable en el expediente, dado que en función de la misma podrá ser o no viable la modificación puntual propuesta.

En efecto, la tramitación seguida ha sido la siguiente:

- Aprobación inicial: 27 de diciembre de 2004.
- Aprobación provisional: 29 de abril de 2005.
- Nueva aprobación inicial: 28 de diciembre de 2006.
- Revocación de la aprobación inicial y aprobación del nuevo texto con carácter inicial: 24 de septiembre de 2007.
- Aprobación provisional: 28 de diciembre de 2007.

Si bien está claro que el primer acuerdo aprobando inicialmente la modificación puntual se produce en diciembre de 2004, e incluso la nueva aprobación inicial de diciembre de 2006 es anterior a la entrada en vigor de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 2/2001, de 25 de junio, en la redacción dada por la Ley de Acompañamiento de los Presupuestos de 2007, lo cierto es que en septiembre de 2007, el Pleno municipal, en lugar de proceder a una nueva aprobación (sin especificar si inicial o provisional) del expediente, acuerda expresamente la revocación de la aprobación inicial de fecha 28 de diciembre de 2006.

En un sentido estricto la revocación –a diferencia de la revisión- presupone un acto válido al que se priva de efectos por razones de oportunidad o de legalidad, precisando el artículo 105.1 de la Ley 20/1992, de 26 de noviembre, del Régimen



GOBIERNO
de
CANTABRIA

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

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Vargas 53, 8º Santander

Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que la Administración puede en cualquier momento revocar sus actos de gravamen o desfavorables, siempre que esa revocación no constituya dispensa de la ley o sea contraria al principio de igualdad, al interés público o al ordenamiento jurídico.

Lo relevante por tanto es la distinción entre actos que sean o no favorables a los interesados, ya que ésta distinción es la que sirve de base para determinar si procede la revisión de oficio prevista en los artículos 102 y 103 LRJPA, o bien la revocación del artículo 105.

Sobre un supuesto semejante al presente ha tenido ocasión de pronunciarse tanto el Tribunal Supremo (Sentencias de 4 de febrero de 1989, 13 de marzo de 1991 y 3 de enero de 2001), como el Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

En efecto, este último en una Sentencia de 8 de octubre de 2007 estudia la impugnación que un grupo de empresas efectúa del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Alarcón de 30 de junio de 2003, por el que se dejaron sin efecto todos los acuerdos adoptados desde junio de 1999 hasta mayo de 2003 por el Pleno en relación a la subsanación de deficiencias del Plan General de 1999, al tiempo que se acordó también notificar la resolución a los interesados en los expedientes de planeamiento general y de desarrollo del ámbito, a los que se les concedió audiencia.

Pues bien, el citado Tribunal Superior de Justicia, en el Fundamento de Derecho Cuarto señala lo siguiente:

"CUARTO.- *Se afirma en la demanda que el acuerdo recurrido incurre en la causa de nulidad del artículo 62. 2 de la L.R.J.A.P.P.A.C. porque el Ayuntamiento sólo podría dejar sin efecto los acuerdos relacionados con la subsanación antes de remitir el expediente a la Comunidad de Madrid y únicamente mediante el procedimiento de revisión de oficio previsto en el artículo 102 de la citada Ley, porque tales actos no pueden considerarse de trámite ya que, en los acuerdos de aprobación provisional de la subsanación de deficiencias del Plan General, la voluntad municipal quedó definitivamente fijada cuando se remitió el expediente a la Comunidad de Madrid el 22 de mayo de 2003.*

La expresada tesis no se compadece con la doctrina del Tribunal Supremo ... que declara que el acto de aprobación provisional de un Plan General de Ordenación Urbana, al insertarse dentro de un procedimiento preparatorio de la resolución final, es un acto de trámite no vinculante, que no pone fin a la vía administrativa, la cual se consuma con la aprobación definitiva del Plan General, trámite posterior del que depende la eficacia de los Planes Generales - porque sin ella no pasarían de ser simples proyectos carentes de fuerza obligatoria- y que, por tanto, constituye la fase verdaderamente creadora de derechos y obligaciones.

Ya antes hemos puesto de manifiesto que, al corresponder la iniciativa del Planeamiento General al Ayuntamiento, éste podía retirar la propuesta formulada, máxime cuando ello había acontecido con el consentimiento de la Comunidad de Madrid, siendo la decisión de dejar sin efecto las anteriores resoluciones la forma en que ha cristalizado la retirada de la iniciativa de planeamiento en los concretos términos en que la propuesta se había formulado.



GOBIERNO
de
CANTABRIA

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

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Vargas 53, 8º Santander

Puesto que la aprobación provisional del instrumento de planeamiento es un acto no favorable, en la medida en que no crea derechos ni elimina los obstáculos al ejercicio de un derecho preexistente, la decisión de dejar sin efecto las resoluciones relacionadas con la aprobación provisional obtiene también la cobertura del artículo 105 de la L.R.J.A.P. -sin necesidad de acudir nunca a los procedimientos establecidos en los artículos 102 y 103 - si aquella decisión no constituye dispensa o exención no permitidas por las Leyes, ni se revela contraria al principio de igualdad, al interés público o al ordenamiento jurídico, condiciones que concurren en el caso puesto que no sólo la aprobación provisional se había efectuado sin que previamente se hubiesen subsanado las deficiencias que la Comunidad de Madrid había puesto de manifiesto de forma reiterada sino también porque, al comprometer las deficiencias subsistentes determinados intereses supralocales y al no poderse subsanar aquéllas sin una actuación conjunta y consensuada del municipio Alcorcón, los otros municipios limítrofes y la Comunidad de Madrid, era patente que el Ayuntamiento demandado por sí mismo no podría cumplir las condiciones exigidas para la subsanación, a lo que debe añadirse la incidencia representada por una nueva Ley del Suelo, de donde se sigue que la decisión no fue caprichosa, como los hechos revelan.

De otra parte, aunque la L.R.J.A.P. y P.A.C no señala cual ha de ser el procedimiento para dejar sin efectos o revocar los actor relacionados con la aprobación provisional, en el supuesto litigioso la Administración demandada ha llevado a cabo una instrucción más extensa y garantista que la que, en principio, bastaría para comprobar la existencia de circunstancias que legitimaran la decisión, dado que, habiéndose conocido el informe desfavorable de 27 de marzo de 2003 de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional, y también la propuesta de resolución desfavorable de la Comisión de Urbanismo de Madrid de fecha 28 de marzo de 2003, se solicitaron informes a la Sección Jurídica de Planeamiento y Gestión y al Secretario General del Ayuntamiento, se requirió la devolución del expediente a la Comunidad de Madrid, a lo que ésta accedió, y se adoptó el acuerdo plenario 7/129, de 30 de junio de 2003, dejándose sin efecto los acuerdos adoptados en relación a la subsanación del Plan General desde el mes de junio de 1999. El procedimiento podría haber concluido así, sin embargo, el Ayuntamiento demandado continuó una tramitación paralela a la que se siguió en su día en la adopción de los acuerdos que se dejaron sin efecto, pues la resolución de 30 de junio de 2003 se notificó tanto a los interesados en los expedientes de planeamiento general como en los de desarrollo, se les concedió audiencia, fueron informadas por el Secretario General del Ayuntamiento las alegaciones que presentaron y, por último se dictó la resolución plenaria que constituye el objeto de este proceso."

Una última cuestión debe abordarse, cual es la referente a la posibilidad de que los afectados por la modificación puntual hayan podido formular alegaciones respecto del acuerdo adoptado por el Ayuntamiento en 24 de septiembre de 2007, posibilidad que han ejercitado desde el momento en que durante el período de información pública del nuevo expediente han podido formular dichas alegaciones, sin que en ninguna de ellas se cuestione la improcedencia de haber revocado el anterior acuerdo de aprobación inicial, dictando uno nuevo con el que consiguientemente se inicia un nuevo expediente que culmina en el ámbito municipal con la aprobación provisional de 28 de diciembre de 2007.



GOBIERNO
de
CANTABRIA

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

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Vargas 53, 8º Santander

En virtud de lo expuesto, **y de conformidad con la propuesta de la Ponencia Técnica se acuerda que no procede entrar a analizar el fondo de la modificación propuesta por el Ayuntamiento de Santoña, salvo que se incluya la previsión de un porcentaje mayoritario de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, dado que la misma no se corresponde con ninguna de las admitidas en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 2/2001, de 25 de junio, para municipios con planeamiento general no adoptado.**

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

El Ayuntamiento de Cartes remite en solicitud de aprobación definitiva expediente relativo a la modificación puntual número 2 de sus Normas Subsidiarias, en el que el informe técnico solicita se emita informe jurídico referido fundamentalmente a dos cuestiones:

- La validez del trámite ambiental que ha seguido el expediente.
- La incidencia que sobre el expediente tiene la Disposición Transitoria Primera de la Ley 7/2007, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

Emitido dicho informe, se destacan los siguientes aspectos

" en cuanto al trámite ambiental, en un supuesto semejante ya ha tenido ocasión de pronunciarse la Dirección General del Servicio Jurídico, señalando lo siguiente:

"Por lo que respecta a la aplicación de la Ley estatal, y no sólo de su artículo 7, sino de todos los demás preceptos que regulan la evaluación ambiental de planes y programas, debemos tener presente que la Sala de lo contencioso-administrativo del TSJ de Cantabria recientemente ha dictado una Sentencia, la Sentencia de 17 de enero de 2008, en la que se muestra particularmente inflexible en la interpretación de los diversos trámites que son aplicables a los planes de tramitación a la fecha de su entrada en vigor.

En efecto, en esta Sentencia se afirma que a los planes en tramitación que hubieran sido aprobados inicialmente después del 21 de julio de 2004 les es de aplicación no sólo el artículo 7 de la Ley estatal sino también su artículo 10 que regula el procedimiento de consultas y puesta a disposición del público. Se dice en esta Sentencia:

"Esta Ley introduce en la legislación española la evaluación ambiental de planes y programas, también conocida como evaluación ambiental estratégica, como un instrumento de prevención que permita integrar los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos, e incorpora a nuestro derecho interno la Directiva 2001/42 / CE. Concretamente, su artículo 7 prevé la introducción en el procedimiento de elaboración y aprobación un proceso de evaluación ambiental en el que el órgano promotor integrará los aspectos ambientales y que constará de las siguientes actuaciones:



GOBIERNO
de
CANTABRIA

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

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Vargas 53, 8º Santander

- a) La elaboración de un informe de sostenibilidad ambiental.*
- b) La celebración de consultas.*
- c) La elaboración de la memoria ambiental.*
- d) La consideración del informe de sostenibilidad ambiental, del resultado de las consultas y de la memoria ambiental en la toma de decisiones.*
- e) La publicidad de la información sobre la aprobación del plan o programa.*

Aun sin procedimiento, las Administraciones públicas competentes establecerán los procedimientos que garanticen el cumplimiento de esta Ley (apartado 2º) debiendo asegurarse que la evaluación ambiental siempre se realice durante el proceso de elaboración de los planes o programas y antes de la aprobación (apartado 3º).

En su artículo 10 y en relación a la previsión del artículo 7.1.b) específica que «la fase de consultas sobre la versión preliminar del plan o programa, que incluye el informe de sostenibilidad ambiental, implica las siguientes actuaciones:

- a) Puesta a disposición del público.*
- b) Consulta a las Administraciones públicas afectadas y al público interesado, que dispondrán de un plazo mínimo de 45 días para examinarlo y formular observaciones».*

Por tanto la consulta al público en general, con toda la extensión que determina el artículo 2.f) de la Ley («cualquier persona física o jurídica, así como sus asociaciones, organizaciones o grupos») del Informe ambiental y sin necesidad de entrar en si el mismo cumplía o no con lo estipulado en la nueva legislación, pasaba a ser necesaria y preceptiva por razón de la nueva normativa estatal básica, aplicable al supuesto de autos en virtud de la DT 1ª dada la fecha de aprobación inicial posterior al 21 de julio de 2004. Ha de rechazarse, pues, el planteamiento inicial del Gobierno de Cantabria en cuanto a que no resultaba necesario el trámite de información pública del Informe ambiental”.

.... Por tanto, se hace necesario que por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística se señale la equivalencia de los documentos ambientales obrantes en el expediente con los exigidos en la legislación vigente, debiendo someterse durante 45 días al trámite de información pública y de consultas.

Y por lo que respecta a la incidencia que la Disposición Transitoria Primera de la Ley 7/2007, de 27 de diciembre puede tener en el expediente, hemos de partir de la base de que el Ayuntamiento procede a su aprobación inicial antes del transcurso del plazo de cuatro años a que se refería la Disposición Transitoria Primera 3 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, por lo que al no suponer un cambio de clasificación de suelo, no implicaba la necesidad de iniciar la adaptación del planeamiento a la nueva Ley.

La duda se plantea por las sucesivas redacciones que los párrafos 3 y 4 de dicha Transitoria han tenido en las leyes de Medidas Administrativas de 2005 y 2007, fundamentalmente al prever esta última en su disposición transitoria primera la



GOBIERNO
de
CANTABRIA

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

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Vargas 53, 8º Santander

necesidad de el planeamiento o modificaciones puntuales en tramitación que no hubiera sido aprobado provisionalmente en fecha 1 de enero de 2008 adapte su contenido a la Ley 2/2001 en la redacción dada por la Ley 7/2007.

Si lo que quiere decir esta Transitoria es que la adaptación de las modificaciones puntuales sea a la totalidad de la Ley, no habría sido posible aprobar definitivamente ninguna modificación puntual desde el día 1 de enero de 2008, ya que obviamente las que a partir de 2006 podían tramitarse tenían unos objetivos muy concretos (implantaciones industriales, equipamientos, infraestructuras o viviendas sujetas a algún régimen de protección pública), y las que con anterioridad podían tramitarse, también se encontraban circunscritas a alteraciones que no supusieran cambio de clasificación de suelo o adaptar el régimen del suelo rústico, de ahí que no pueda aceptarse esta interpretación, dado que la aplicación íntegra de la Ley supondría en definitiva el redactar un nuevo Plan adaptado a la misma.

Por ello, puede caber una interpretación en el sentido de que siendo de aplicación la nueva redacción de la Ley 2/2001 en toda modificación puntual no aprobada provisionalmente, únicamente podrían admitirse las modificaciones a que se refiere el apartado 4 de la Transitoria Primera, lo que supondría en el presente caso únicamente que al variarse la tipología edificatoria permitiendo un mayor número de viviendas, estas tuvieran que destinarse a algún régimen de protección pública.

En virtud de lo expuesto, **se acuerda devolver el expediente al Ayuntamiento ya que no procede entrar a analizar el fondo de la modificación propuesta, salvo que se incluya la previsión de un porcentaje mayoritario de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, dado que la misma no se corresponde con ninguna de las admitidas en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 2/2001, de 25 de junio, para municipios con planeamiento general no adaptado.**

PUNTO Nº 5.- INFORME PREVIO A APROBACIÓN DEFINITIVA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABUERNIGA

Por parte de la Dirección General de Urbanismo se expone el contenido del presente punto del orden del día, que ya había sido objeto de estudio en una anterior Ponencia Técnica, habiéndose devuelto al Ayuntamiento para que subsanara las deficiencias señaladas en el informe técnico emitido.

Por otro lado, en la última Ponencia Técnica se propuso emitir informe favorable en el supuesto de que la documentación aportada por el Ayuntamiento subsanara las deficiencias a las que se ha hecho referencia.

De esta forma, se señala en resumen lo siguiente:

“ - Se ha corregido el texto en aquellas partes cuya redacción podía resultar confusa, de manera que quede claro que lo que se pretende es establecer una nueva ordenanza de VPO, que a través de la presente modificación puntual se aplicará al



GOBIERNO
de
CANTABRIA

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

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Vargas 53, 8º Santander

ámbito correspondiente al "Proyecto de Delimitación de Unidad de Actuación U.E.-El Solar, en Renedo de Cabuérniga.

- Se ha adjuntado al texto un cuadro comparativo de la situación actual y la modificada después de aplicar la nueva ordenanza en el ámbito objeto de la modificación puntual, recogiendo parámetros urbanísticos y arquitectónicos. También se han fijado las cesiones obligatorias.

- El nuevo documento incluye un apartado de "conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento de agua, así como red eléctrica", en el que el redactor de la Modificación y Técnico Municipal de Cabuérniga, afirma que el caudal de agua es suficiente para el suministro de agua a las viviendas que se plantea construir, que la red de saneamiento tiene capacidad suficiente para permitir la evacuación de residuales, y que se está procediendo a la colocación de un nuevo centro de transformación cercano, que dará servicio tanto al hotel situado enfrente de las nuevas viviendas como a las viviendas que se pretenden construir.

- Respecto a la adecuación de la ordenación y la tipología edificatoria a los condicionantes generales de las NNSS vigentes, se han presentado los alzados frontal y lateral de la futura edificación.

- Se han modificado los planos estableciendo un área de movimiento de la edificación y las cesiones obligatorias. No obstante, antes de la aprobación definitiva deberá corregirse la zonificación del área de movimiento de la edificación y asegurarse la accesibilidad a la parcela de cesión de equipamiento impidiendo que la edificación pueda invadir el vial de acceso a la misma. (planos nº 03 y 06)

Así mismo, el plano nº 4 de rasantes deberá incluir la sección del vial de acceso a la parcela de cesión de equipamiento.

Por otra parte cabe señalar que en el último documento presentado, respecto a los retranqueos a colindantes, se ha reducido a 3 m el retranqueo obligatorio en el caso de construcción de equipamientos. El retranqueo de 3 metros solamente se admite en las actuales Normas Subsidiarias *en los casos en que la forma de la parcela haga inviable retirarse los 5 metros*, cosa que no sucede.

- Se ha añadido un nuevo apartado de "justificación del cumplimiento de la ley 3/1996 en la red viaria" en el que se señala que el viario es prácticamente a nivel y que la justificación del cumplimiento de la Ley 3/1996 se pospone al momento de la aprobación del Proyecto de Obras, donde se deberá acreditar el cumplimiento de la Ley.

OTRAS CONSIDERACIONES:

- Se ha justificado la demanda de viviendas de protección oficial en el municipio, aunque no la ubicación en el núcleo de Renedo.
- Se ha especificado y zonificado las superficies de cesión, no obstante, para acceder al equipamiento debe atravesarse toda la parcela, rodeando las viviendas, y la cesión de zonas verdes, marcada como una banda de 2,90 m a lo largo de la carretera CA-280 difícilmente podrá ser utilizada como un espacio libre de ocio. Situación que se deberá mejorar antes de la aprobación definitiva.



GOBIERNO
de
CANTABRIA

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

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Vargas 53, 8º Santander

Por otra parte recordamos que según el informe técnico anterior, **sería de aplicación el artículo 98.e de la Ley del Suelo 2/2001**, que respecto a los deberes de cesión en suelo urbano consolidado determina: "En las modificaciones de planeamiento, ceder, libre de cargas, el suelo correspondiente al 10% del incremento de la edificabilidad generada por la nueva ordenación urbanística al atribuir una mayor edificabilidad, densidad o asignación de nuevo uso respecto de la preexistente. Dicha cesión podrá ser sustituida por su equivalente económico conforme a lo dispuesto en la legislación estatal de suelo." por lo que dicha determinación deberá recogerse en la ficha de la unidad propuesta."

Por lo que respecta al incremento de la densidad de viviendas, tal y como se señalaba en el acta de la Ponencia Técnica, en Cabuerniga el día 24 de noviembre se abrió un Registro para que los interesados en una de dichas viviendas pudieran inscribirse, y hasta el día de la fecha se habían apuntado 30 personas, y de estas, al menos el 50% reúnen los requisitos de mayores de sesenta o menores de treinta años que permite ese incremento de densidad, mínimo en este caso al tratarse de solo 4 viviendas.

A la vista de todo ello, y con la abstención del Sr. Lorenzo, representante del Colegio de Arquitectos de Cantabria se acuerda **informar favorablemente la presente modificación puntual, debiendo subsanar las deficiencias del informe técnico anteriormente transcrito antes de proceder a su aprobación definitiva.**

Por parte del Sr. Lorenzo se explica su abstención en el sentido de que entiende que no hay garantía suficiente de que finalmente las viviendas sean destinadas a menores de 30 o mayores de 60 años, lo que justificaría el incremento de densidad, considerando que se desvirtúa el modelo y la justificación es mínima. Considera preciso el prever algún tipo de vivienda o de régimen específico destinado a dichos colectivos.

Por parte del consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo se señala que en el presente supuesto se aplica lo que la Ley permite en su artículo 38, indicando por otro lado como práctica habitual en los sorteos de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, tener en cuenta las circunstancias familiares de los solicitantes para la adjudicación de las de 1, 2 ó 3 dormitorios.

Por parte del director general de Vivienda y Arquitectura se insiste en el hecho de que al menos el 50% de demandantes en Cabuerniga cumplen con los requisitos, mientras que el Sr. Morado, representante del Colegio de Ingenieros considera que ese incremento de densidad es necesario, independientemente del promotor de las viviendas.

El Sr. Lorenzo, insiste en la idea de la necesidad de estudiar la ordenación antes de la viabilidad económica.

Por parte del director general de Urbanismo se señala que en este tipo de modificaciones puntuales lo fundamental es el ajustar los distintos parámetros urbanísticos a los existentes en el entorno, así como el respeto de la morfología



GOBIERNO
de
CANTABRIA

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

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Vargas 53, 8º Santander

existente, siendo el parámetro de densidad a su juicio el menos importante, siempre que se respeten los anteriores y se mantenga la edificabilidad, coincidiendo con este planteamiento el Sr. Morado.

PUNTO Nº 6.- APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN "ALDEA DE EBRO" EN VALDEPRADO DEL RIO

El Ayuntamiento de Valdeprado del Río remite en solicitud de aprobación definitiva expediente relativo al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Aldea de Ebro.

Fue aprobado inicialmente por resolución de la alcaldía de fecha 30 de octubre de 2004, siendo sometido al correspondiente trámite de información pública mediante la inserción de los correspondientes anuncios sin sufrir alegaciones, para ser provisionalmente aprobado por el Pleno municipal en sesión de 7 de abril de 2005. No obstante según se señala en el informe jurídico en el expediente no se halla la justificación de la publicación en un Diario de difusión regional.

Remitido el Plan para su aprobación por la CROTU, se notifica en fecha 25 de mayo de 2007 la necesidad de completar el mismo, reiterando dicha petición en 1 de abril de 2008, remitiendo finalmente el Ayuntamiento la documentación solicitada en 19 de noviembre pasado.

El informe técnico emitido señala que el Plan se ajusta a las determinaciones de los artículos 60 y siguientes de la Ley 2/2001, contando con informe favorable de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte (si bien no consta en la documentación remitida el informe de la Comisión Técnica de Patrimonio Edificado); informe favorable condicionado de la Dirección General de Carreteras, Vías y Obras (si bien deberá rectificarse el documento para adaptarse a dicho informe); informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro (si bien deberán incluirse una serie de previsiones que contiene el mismo), en tanto que la Dirección General de Medio Ambiente señala que a los solos efectos ambientales, el Plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

Por otro lado, cabe señalar la necesidad de dar cumplimiento a las determinaciones de la Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de septiembre, de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

En cuanto al contenido del Plan, a tenor del informe técnico emitido, se hace necesario su rectificación en los siguientes aspectos:

Debe rectificarse la denominación del Plan, haciendo referencia únicamente a la protección del Conjunto Histórico y no a una supuesta Reforma Interior, dado que el municipio de Valdeprado del Río carece de cualquier instrumento de ordenación urbanística.



GOBIERNO
de
CANTABRIA

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

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Vargas 53, 8º Santander

A tenor de lo dispuesto en los artículos 19, 51 y 52 de la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural, el Plan Especial deberá ceñirse al ámbito declarado Conjunto Histórico, considerando meras recomendaciones las disposiciones relativas a la ampliación del conjunto o entornos de protección.

El estudio económico-financiero deberá adaptarse a lo previsto en el artículo 63 f) de la Ley 11/1998.

Deberán rectificarse los artículos de normativa en el sentido indicado en el informe técnico, sin que por otro lado pueda proponerse desde el Plan Especial la obtención y acondicionamiento como aparcamiento de unos terrenos localizados fuera del ámbito de protección delimitado y aprobado por Consejo de Gobierno.

En base a las consideraciones anteriores, **y de conformidad con la propuesta de la Ponencia Técnica se acuerda devolver el expediente al Ayuntamiento de Valdeprado del Río al objeto de subsanar las deficiencias a que se ha hecho referencia, que no se consideran sustanciales, debiendo aportar un nuevo texto refundido para su aprobación definitiva y justificar el anuncio de la información pública en un diario regional.**

PUNTO Nº 7.- APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MEDIO CUDEYO

Por la Dirección General de Urbanismo se expone el contenido del presente punto del orden del día, señalándose lo siguiente:

1.- TRAMITACIÓN E INFORMES SECTORIALES.

A la vista del informe técnico emitido por el servicio de urbanismo en donde especifican las deficiencias y objeciones señaladas en los informes sectoriales, éstas deberán ser subsanadas antes de la aprobación definitiva. De igual forma se indica que el Ayuntamiento deberá completar el expediente con los informes de Protección Civil y Aviación Civil, así como que por los distintos órganos sectoriales se señale expresamente si los condicionantes que se habían establecido en dichos informes han sido incorporados al documento.

2.- ESTIMACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.

La Estimación de Impacto Ambiental, señala la necesidad de concretar, rectificar o aportar distintas justificaciones, habiéndose emitido informe por el jefe del Servicio de Ordenación del Territorio, que concluye que la documentación aportada como aprobación provisional no es adecuada ni en contenido ni en estructura para el fin que se pretende y además la documentación gráfica no se corresponde con la cartografía que en su día se evaluó ambientalmente.

En cuanto al trámite ambiental, en aplicación de la Ley 9/2006, se hace preciso que el documento ambiental (equivalente al ISA) sea sometido a información pública y



GOBIERNO
de
CANTABRIA

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

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Vargas 53, 8º Santander

audiencia singularizada a las Administraciones Públicas y personas interesadas que señale la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, junto con el Plan General de Ordenación Urbana, por un plazo mínimo de cuarenta y cinco días. Una vez concluido el trámite de consultas e información pública, el Ayuntamiento remitirá a la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística los documentos sometidos a exposición pública, junto con las alegaciones de contenido ambiental presentadas e información de cómo serán tomadas en consideración, a fin de obtener un pronunciamiento del órgano ambiental.

3.- JUSTIFICACION DEL MODELO.

El modelo territorial debe inspirarse en las finalidades expuestas en el artículo 3 de la Ley de Cantabria 2/2001 y en los Tratados Europeos. En este sentido el documento debe contener una memoria que tiene carácter vinculante, planos de información (art. 52 de la Ley de Cantabria 2/2001) y los estudios precisos derivados de la legislación ambiental y sectorial que hagan comprensible y coherente el modelo elegido.

Este articulado pretende que en el plan, tras un conocimiento pormenorizado del territorio, de las determinaciones vinculantes del planeamiento territorial y de la legislación sectorial, se delimiten y orienten las zonas de crecimiento, la utilización del suelo rústico y los procesos de renovación y rehabilitación urbana y más en este caso en el que se propone un modelo desarrollista.

La propuesta de clasificación de suelo urbano y urbanizable se sustenta en la idea de que las necesidades de uso residencial y productivo suponen ocupar, prácticamente, todo suelo que es susceptible de ser edificado, tal y como se indica en el punto 15.6 de la Memoria, lo que representa un incremento injustificado de población y viviendas, así como una ocupación de suelo insostenible, que alcanza aproximadamente el 37% de la superficie del municipio.

Estas necesidades se evalúan, desde el PGOU, en 22.935 habitantes y 7.645 viv. aplicando un coeficiente de esponjamiento (punto 25.1.4 de la memoria). Sin aplicar dicho coeficiente estaríamos hablando de 11.483 viviendas y de una población de 34.449 hab. La estimación futura es superior a la efectuada desde el plan, y será la considerada en el resto de cálculos del presente acuerdo.

La reserva de vivienda de protección pública, indicada en el punto 25.6 de la memoria, ha previsto un techo de 900 viviendas. De acuerdo con el art. 45.5 del Plan de Ordenación del Litoral (2/2004) la reserva para VPO debe alcanzarse el 30%. Luego, teniendo en cuenta que el techo total de viviendas del PGOU, en suelo urbanizable, es de 4.079 viv., se deberían reservar 1.224 viv. cifra superior a la reserva de 900 viv. que indica el plan. Por lo que no se cumplen los mínimos exigidos por dicha Ley.



GOBIERNO
de
CANTABRIA

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

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Vargas 53, 8º Santander

Por otro lado se proponen varios sectores de suelo productivo (sectores 6, 21, 31 y 39), en torno a la autovía, próximos al área estratégica Marina de Cudeyo-Medio Cudeyo que suponen una ocupación de suelo de 434.949 m² que deberá justificarse.

En este sentido se manifiesta la Estimación de Impacto Ambiental cuando señala la necesidad de incorporar la justificación del consumo de suelo con valores ambientales y de los incrementos de población y el desarrollo de actividades industriales.

En cuanto al modelo cabe señalar que la propuesta del PGOU se debería ajustar a las demandas reales de suelo edificable (urbano y urbanizable), garantizando y potenciando la diversidad de actividades con el diseño final de fomentar la sostenibilidad económica, social y medioambiental.

4.- DEFICIENCIAS DEL DOCUMENTO DE PLAN EN CUANTO A DOCUMENTACION Y DETERMINACIONES.

Los artículos 3, 32 a 42, 43 y siguientes de la Ley de Cantabria 2/2001 y los art. 14 a 42 del R.P. regulan el contenido, las determinaciones y la documentación mínima exigible a los Planes Generales de Ordenación Urbana.

4.1. Estructura general y orgánica del territorio

La materialización de la propuesta supone identificar los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio (vienen definidos en el art. 25 R.P.) y se refieren a lo siguiente: La asignación a las diferentes zonas de los correspondientes usos globales y la intensidad de los mismos y los sistemas generales de comunicaciones, de espacios libres, de equipamiento comunitario y de instalaciones y obras cuya implantación pueda influir de forma sustancial en el desarrollo del territorio.

En este sentido, se echa en falta, en la memoria y en la documentación gráfica, el estudio de los núcleos de población existentes con expresión descriptiva y gráfica de los mismos (viales existentes, las tipologías edificatorias y su forma de asentarse en el territorio, los espacios libres y equipamientos, los aparcamientos, los cierres de parcela característicos, los usos actuales en todo el municipio, las alturas, el patrimonio, los elementos naturales significativos...) , que junto con la identificación de los suelos afectados por riesgos, ruidos, contaminación, valores ambientales... ayuden a identificar los suelos menos valiosos ambientalmente, sobre los que se pueden ubicar los desarrollos urbanísticos, y a que los usos e intensidades previstos sean acordes con el territorio y contribuyan a la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos.

Otra cuestión fundamental que se alude, desde el informe de Conservación de la naturaleza, desde el Informe de Impacto Territorial y desde el informe de Confederación Hidrográfica del Norte, es la de garantizar la conectividad ecológica del territorio mediante corredores.



GOBIERNO
de
CANTABRIA

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

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Vargas 53, 8º Santander

Por otro lado, el PGOU debe contener un estudio de la distribución de los usos actuales para poder potenciar y planificar la utilización del suelo rústico de forma que no se ocupen suelos actualmente con una alta productividad agroganadera.

Se proponen zonas sometidas a transformación y desarrollo urbanístico, usos productivos y residenciales, que afectan a suelos con valores ambientales, justificando el redactor su ocupación en el simple hecho de estar calificados como espacios libres. La clasificación de suelo como urbanizable supone incorporar dichos suelos al proceso urbanizador aunque los mismos se destinen a espacios libres. En este sentido se debe distinguir entre corredores ecológicos y corredores o anillos verdes urbanos pero sin confundir ambos conceptos aunque circunstancialmente, en algún caso, puedan coincidir.

Lo anterior resulta congruente con lo señalado en la Estimación de Impacto Ambiental, que insiste en la necesidad de incorporar un análisis y estudio sobre los valores paisajísticos y agrarios de las zonas que se destinan a transformación (suelo urbano y urbanizable), el estudio de inundabilidad del río Pámanes, garantizar la conectividad ecológica del territorio municipal y un estudio particular de riesgos de hundimientos en Santiago.

Esto afecta directamente a la planificación de usos globales e intensidades, debiéndose igualmente dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 45 a 50 del Plan de Ordenación del Litoral.

5.2. Sistemas Generales, Espacios Libres y Equipamientos

Una de las funciones principales del planeamiento es la reserva de suelo destinada a sistemas generales y locales de espacios libres y equipamientos. De acuerdo con el art. 39 de la LC 2/01 los sistemas generales son los espacios destinados al servicio de la generalidad de los ciudadanos, que forman parte de la estructura global de la ciudad y tienen como función garantizar al conjunto de sus habitantes un mínimo inderogable de calidad de vida". Esto se tiene que materializar en una superficie de suelo que supere los valores mínimos establecidos y que cumpla los requisitos de cualidad. El artículo contempla un mínimo cuantitativo para los espacios libres y los equipamientos (5m²/hab).

Los espacios libres públicos son los espacios destinados a parques, jardines, zonas deportivas al aire libre y áreas de descanso. En lo que se refiere a su cualidad, como mínimo, deben distribuirse de forma homogénea, procurando la máxima accesibilidad de todos ellos.

Los equipamientos son las construcciones y espacios destinados centros sociales, como centros sanitarios, educativos, culturales, religiosos, asistenciales, deportivos cerrados... Si hablamos de cualidad estos deben cumplir los requisitos mínimos sobre accesibilidad, distribución homogénea y dimensión adecuada para que sea posible destinarlos a la edificación para la cual se destinan cumpliendo los módulos mínimos de acuerdo con el uso.



GOBIERNO
de
CANTABRIA

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

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Vargas 53, 8º Santander

Se deben distinguir cuatro categorías de sistemas generales (art.25 R.P.): sistema de comunicaciones, espacios libres, equipamiento comunitario e instalaciones especiales. A la hora de computar se excluirán tanto los sistemas de comunicación (incluidos los aparcamientos) como los espacios reservados para el resto de infraestructuras e instalaciones especiales.

La memoria del PGOU dedica los apartados 20 y 21 a los sistemas generales existentes y previstos. La forma de obtención es la expropiación aunque no se incluye, en el documento, los plazos de obtención en función de los desarrollos urbanísticos. No se entiende, a la vista de los aprovechamientos urbanísticos de los diferentes sectores, porqué no se adscriben a estos dichos sistemas generales.

4.3. Infraestructuras

El artículo 32 de la Ley 2/2001 señala como uno de los objetivos prioritarios la utilización racional de los recursos, el abastecimiento y depuración de las aguas y el tratamiento de residuos. Sigue señalando que el planeamiento atenderá igualmente los problemas del tráfico y la contaminación acústica. Por lo que, el PGOU debe prestar especial atención a los recursos estudiando los posibles déficits iniciales y estableciendo las previsiones necesarias para corregirlos y ampliarlos, en su caso, de acuerdo con las necesidades.

Las infraestructuras deben estar ejecutadas y en funcionamiento previamente a la licencia de primera ocupación de las viviendas, por lo que es fundamental que el PGOU prevea y programe dichas instalaciones con el tiempo suficiente para que el recurso este garantizado, o en su caso, desde los planes especiales de infraestructuras correspondientes que se aprobaran con carácter previo o simultaneo con los Planes Parciales.

Esto debe estar previsto en los planos, en el plan de etapas y el estudio económico del PGOU de forma que se garantice su realización y puesta en funcionamiento previamente a la ejecución.

En el expediente consta un informe técnico, de fecha 2 de diciembre de 2008, en el que se señalan una serie de consideraciones respecto a las infraestructuras básicas que exige la Ley de Cantabria 2/2001 del suelo: la red viaria, la red de abastecimiento de aguas y saneamiento, incluyéndose en el informe de fecha 10 de diciembre de 2008, la red de energía eléctrica. En todo caso, en el apartado de 4.5 de la presente propuesta se detallan las instalaciones que es necesario ejecutar.

En cuanto a la documentación (art.52 de la L.C. 2/01), tanto la capacidad de las infraestructuras como su emplazamiento deben tener el grado de detalle necesario para justificar las determinaciones del Plan. La escala de la documentación gráfica ha de permitir realizar Planes de desarrollo o redactar proyectos de obras sin necesidad de mayores precisiones o adaptaciones.



GOBIERNO
de
CANTABRIA

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

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Vargas 53, 8º Santander

4.4. Clasificación de suelo

Corresponde al Plan General la clasificación de suelo de todo el término municipal en todas o algunas de las clases establecidas en el art.92 LC´2/01 para delimitar y orientar las zonas de crecimiento, la utilización del suelo rústico y los procesos de renovación y rehabilitación urbana. Pero esta clasificación del suelo debe asumir como objetivo prioritario la protección del medio ambiente y la adaptación a las características de los terrenos.

En primer lugar se atenderá a las observaciones de los informes sectoriales que contienen condicionantes vinculantes que influyen en la clasificación de suelo.

4.4.1 Suelo rústico

La Ley de Cantabria 2/2001 define el suelo rústico en sus artículos 108 y 109 como el suelo incompatible con la transformación urbana en razón de sus valores. Añade el artículo 32, de dicha Ley, que el planeamiento asumirá como objetivo prioritario la protección del medio ambiente, su conservación y mejora, prestando especial atención a la utilización de los recursos y en definitiva con el designio final de garantizar un alto nivel de protección.

La propuesta del PGOU debe orientarse y adecuarse al resultado de los estudios del territorio. Para ello es necesario tener en cuenta lo señalado en los diferentes informes sectoriales.

Dentro de los criterios que sirven de base para delimitar las zonas de protección de los cauces fluviales, no solo hay que considerar las zonas inundables sino también las que garanticen el buen estado ecológico de las masas de agua. Se debe realizar un estudio particular de riesgos de hundimiento en Santiago de Heras, un análisis de impacto paisajístico de las zonas sometidas a transformación y desarrollo urbanístico y se justificará el consumo de suelo con valores ambientales, fundamentalmente paisajísticos y agrarios y la conexión y continuidad con el planeamiento de los municipios colindantes.

Por otro lado, señala el informe de impacto territorial la existencia de zonas de valores y características semejantes que poseen clasificaciones diferentes, principalmente en los entornos de los núcleos más rurales de Hermosa, Anaz y San Vitores, sin que tampoco se entienda la clasificación de suelo rústico ordinario de la ladera norte del parque natural de Peña Cabarga donde existe una zona de deslizamientos superficiales.

Por último, se proponen, al menos, cuatro viales en suelo rústico que han de eliminarse. El vial que une la rotonda del polígono de Heras con el nuevo nudo de conexión a la autovía que discurre por zona de protección del POL. El vial que une el núcleo de Heras y San Salvador, paralelo a la carretera nacional, localizada al sur de esta. El vial que une hermosa y Anaz y el pequeño tramo, de nueva creación, al norte de Hermosa, que une la carretera CA-640 con el núcleo de Ceceñas. También se debe eliminar el vial que une la cantera Monte Castillo con el núcleo de Riod.



GOBIERNO
de
CANTABRIA

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

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Vargas 53, 8º Santander

Debe por último señalarse que la normativa del suelo rústico el procedimiento para otorgar autorizaciones en suelo rústico debe adaptarse a lo dispuesto en el artículo 116 de la Ley 2/2001, de 25 de junio. El régimen de usos (vivienda unifamiliar no vinculadas, instalaciones de turismo rural) serán conformes a las condiciones determinadas en la Ley de Cantabria 2/2004.

Por lo que se propone la revisión de la clasificación y calificación de suelo rústico en consecuencia y atendiendo a lo establecido en los informes sectoriales y urbanístico basado en la legislación vigente.

4.4.2 Suelo urbano

La Ley de Cantabria 2/2001 define el suelo urbano en su art.95 a 102, estableciendo las determinaciones y contenidos mínimos en los art. 44 a 47. Diferencia dos clases de suelo urbano: consolidado y no consolidado.

En cuanto al suelo urbano, de acuerdo con los datos contenidos en la documentación del PGOU, se propone una superficie de suelo urbano de 2.661.335m². La superficie de suelo urbano que clasificaban las NNSS del año 1983 es de 1.391.225m², lo que supone un porcentaje del 100 %.

Se señalan a continuación algunos de los ámbitos que no cuentan con los requisitos establecidos en el art.95 de la Ley 2/2001.

En el núcleo de **San Salvador**, la UA-1 y UA-2, se clasifican ámbitos afectados por pendientes superiores al 15%, de difícil urbanización y edificación (art.45.3 del POL). También se debe excluir del suelo urbano la ampliación que se ha realizado localizada entre la línea del ferrocarril y la carretera nacional N-634.

En **Santiago** se incluyen terrenos, hacia el sureste del núcleo, en la delimitación de suelo urbano, dentro del parque Natural de Peña Cabarga. Existen zonas de protección de riesgos por desprendimientos superficiales.

En el núcleo de **Heras**, el sector UA-5 y se encuentra afectado, además, por las determinaciones de la Ley 2/2004 (POL). En este mismo núcleo, entre la autovía y la línea del ferrocarril, al este de la carretera CA-145 se propone un continuo urbano. Se deberá revisar el límite del suelo urbano del sistema general SG.9 adaptándolo al ámbito del modelo territorial del POL y el SG. V.32 debe clasificarse como suelo rústico de especial protección de ribera.

En el núcleo de **Heras**, junto al sector 12 y 15, existen zonas de crecimiento clasificadas como suelo urbano consolidado, que deberían incorporarse a los sectores de suelo urbanizable. Tampoco cumple con los requisitos establecidos en el art.95 de la ley 2/2001 el suelo productivo, próximo al embalse de Heras, ya que se trata de una instalación aislada. En dicho ámbito se incluye, además, el río Miera y las zonas inundables.



GOBIERNO
de
CANTABRIA

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

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Vargas 53, 8º Santander

Entre el núcleo de **Sobremazas y SanVitores** se propone un continuo urbano en torno a la carretera nacional, N-634. Existen terrenos tales como la UA-14, la parcela frente la casa de los Cuetos, al otro márgen de la carretera nacional y el área comprendida entre la carretera nacional y el nuevo trazado de la autovía que, además de no cumplir con los criterios del artículo 95, fomentan la continuidad de los núcleos en torno a la carretera e impiden la formación de corredores ambientales.

En el núcleo de **Solares**, no cumple con los requisitos para clasificarse como suelo urbano el ámbito calificado como residencial (U2B) comprendido entre los sectores 31 y 27. En las mismas condiciones se encuentra la parcela calificada como U2A junto al sector 36 y colindante con el municipio de Marina de Cudeyo y la zona a ambos lados de la carretera autonómica CA-640 a partir de las edificaciones ubicadas en torno a la fuente de Santa Matilde.

En **Ceceñas** se produce un crecimiento del núcleo en sus bordes, a modo de corola, principalmente en la zona suroeste. Por otro lado, la delimitación de suelo urbano que se encuentra al norte de las vías del ferrocarril, se debe reducir al barrio existente ya que no cuenta con accesos con capacidad suficiente para el desarrollo que se pretende, al no disponer de paso elevado sobre las vías del ferrocarril.

El sistema general V-10 y V-31 no cuenta con los requisitos establecidos en la Ley para ser clasificados como suelo urbano. Forman parte de corredores ecológicos que les hacen merecedores de valores propios del suelo rustico de especial protección absoluta o agropecuaria.

A la vista del informe técnico se propone revisar la clasificación de suelo urbano de todo el municipio en aquellos ámbitos o zonas que se encuentren en las mismas circunstancias a las descritas, así como modificar la clasificación en los casos que se han señalado por ser los más evidentes.

a) Suelo urbano consolidado:

El suelo urbano se puede definir, de acuerdo con lo establecido en el art.95, como aquel terreno total o parcialmente edificado, en el que las obras de urbanización previstas solamente consisten en completar la urbanización necesaria para que aquellos alcancen la condición de solar sin estar sometidos a procesos de urbanización, renovación ni reforma. También se deben incluir aquellos suelos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido ya urbanizados de acuerdo con el mismo. La última modificación de la Ley 2/2001, de 31 de diciembre de 2001, ha introducido un nuevo apartado, a este artículo, en el que señala que se pueden considerar urbanos los terrenos que sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado.

El PGOU propone una superficie de suelo urbano consolidado de 2.402.057m². Varias áreas están edificadas parcialmente y los accesos, cuando se producen, son a través de caminos rurales, lo que supone que la transformación en urbano requiere procesos de urbanización propios del suelo urbano no consolidado.



GOBIERNO
de
CANTABRIA

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

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Vargas 53, 8º Santander

En este caso se encuentran, entre otros, los suelos urbanos consolidados del núcleo de Ceceñas, localizados al suroeste. En el núcleo de Heras, la zona oeste en el entorno de la UA-6, a ambos lados de la carretera nacional.

El articulado señalado (art.46.b y 32), exige que se incluya la ordenación detallada de toda esta categoría de suelo. En los planos no figura una categorización de la red viaria, que debe diseñarse en relación con la zonificación propuesta. Al objeto de evitar impactos y afecciones en el ámbito y en el entorno de los núcleos existentes se recomienda revisar las ordenanzas propuestas contemplando las características tipológicas de la zona, restringir los movimientos de tierra así como los aterrazamientos y diseñar una red viaria adecuada.

En este tipo de suelo se plantea una calificación denominada EAC, PAC Y OPP que remite a ordenanzas de planeamientos aprobados anteriormente y que quedan derogados por el presente Plan. Por lo que se deberá incluir la ordenación detallada de estos ámbitos pormenorizando las determinaciones establecidas en el art.46. En el caso del suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado, se incluirán las ordenanzas correspondientes, ya que actualmente es un suelo clasificado como urbano.

b) Suelo urbano no consolidado:

Las determinaciones para este tipo de suelo vienen definidas en el art. 44, 47, 48, 54 y 55 de la Ley del suelo 2/2001.

De acuerdo con el artículo 5.3.62 del PGOU el suelo urbano no consolidado se divide en sectores para su desarrollo mediante planes parciales, debiendo indicar que la documentación del PGOU, presentada para aprobación definitiva, no incluye las determinaciones mínimas que exige la Ley para considerar incluida la ordenación detallada, por lo que será necesaria la tramitación y aprobación del plan parcial puesto que en el trámite ambiental no se ha evaluado las ordenaciones propuestas y sus posible impactos. En todo caso es lo que se deduce del art. 6.14.1.

En las fichas de estos ámbitos se ha detectado que no figura la densidad, el esquema de los sistemas generales y de las redes de comunicaciones y servicios, dotaciones locales mínimas, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y las condiciones, prioridades y plazos para la urbanización. Por seguridad jurídica, debe quedar claro en la ficha, las determinaciones mínimas sin remitir al articulado de la memoria.

Los límites en cuanto a densidad y edificabilidad vienen definidos en el art. 38 de la Ley en el que señala que en municipios con una población inferior a 10.000 hab. la densidad máxima en este tipo de suelos es de 50 viv/ha y la edificabilidad será inferior a 0,5 ²/m². Excepcionalmente, se podrán aumentar los parámetros de edificabilidad y densidad del apartado 2 en áreas concretas sometidas a reforma interior, con objeto de hacer viable la actuación. Por otro lado, también se limita la



GOBIERNO
de
CANTABRIA

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

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Vargas 53, 8º Santander

ocupación de las construcciones vinculadas a uso industrial que no podrán superar los dos tercios de la superficie del sector.

Analizados los sectores, y aplicando la densidad de acuerdo con las ordenanzas propuestas, se observa, salvo error u omisión, que el límite de densidad y/o edificabilidad es superado en los siguientes ámbitos: 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 52. De acuerdo con la Ley, únicamente los ámbitos que estén sometidos a reforma interior y con el objeto de hacer viable la actuación, pueden superar esos límites. Por lo que se puede afirmar que los únicos sectores que realmente cumplen los requisitos de reforma interior son los sectores UA-11, UA-12 y la UA-52. Los ámbitos UA-9, UA-13, UA-16 y UA-17 no se ajustan al concepto de reforma interior ya que son ámbitos que tiene una ordenación sustancialmente distinta, habiéndose modificado la tipología (de vivienda unifamiliar a bloque respecto al planeamiento anterior) e incrementado el aprovechamiento. En la UA-10 se están realizando obras y en la ficha remite a la ordenanza anterior, luego se deberá reflejar la ordenación resultante de la concesión de licencia de obras.

Las reservas mínimas de estándares que figuran en las fichas no cumplen los mínimos exigidos en la legislación vigente cuantitativamente ni cualitativamente. No contempla la dotación de aparcamientos y justificación de coeficientes de ponderación según tipologías y usos permitidos, no pueden ser todos iguales a la unidad.

También se observa, en el plano 4-14, hoja E-3, que se plantean dos ámbitos, junto al río Miera, en el núcleo de Solares que se deben desarrollar a través de un plan especial. En la documentación escrita no se aportan las fichas de los ámbitos en las que se indiquen las directrices de ordenación y condiciones de desarrollo. Por lo que no se conoce la regulación que se aplica en dichas áreas.

Por otro lado, las fichas y la ordenación deben recoger y ajustarse al condicionado de los diferentes informes sectoriales. El informe de carreteras nacionales define la distancia a la que se debe dibujar la línea de edificación y obliga a definir los accesos.

El informe de Confederación hidrográfica señala que las siguientes unidades de actuación afectan al dominio público hidráulico lo que obliga a reconsiderar su clasificación o calificación. Se trata de los siguientes sectores: UA-2, UA-4, UA-5, UA-6, UA-50.

4.4.3. Suelo urbanizable

La Ley de Cantabria 2/2001 define el suelo urbanizable en el art.103 como aquellos terrenos que, conforme al planeamiento general, puedan ser objeto de transformación y no tengan la condición de suelo urbano o rústico. Distingue dos clases: delimitado y residual.

La estimación de impacto ambiental pone de manifiesto el consumo de suelos con valores ambientales, paisajísticos y agrarios y reitera la necesidad de que el equipo redactor aporte dicha información para evaluar los impactos.



GOBIERNO
de
CANTABRIA

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

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Vargas 53, 8º Santander

Al igual que en los apartados anteriores la clasificación de suelo urbanizable deberá adecuarse a los condicionantes establecidos en los distintos informes sectoriales de la Demarcación de Costas, Demarcación de Carreteras Nacionales, D.G. de Aviación Civil, D.G. de Ferrocarriles, Confederación Hidrográfica del Norte y D.G. de Conservación de la Naturaleza.

Además de los condicionantes sectoriales la legislación urbanística incorpora su propia regulación, a través de las normas de aplicación directa (art.32 a 42), de determinados aspectos territoriales entre los que cabe destacar el valor paisajístico. El municipio de Medio Cudeyo cuenta con zonas de alto valor tales como el Parque natural del Macizo de Peña Cabarga, la ría de Solía y Tijero, Monte el castillo, el embalse de Heras, el LIC río Miera y Pámanes, la iglesia de Santa M^a de Cudeyo, la finca del Marqués de Valdecilla y su entorno que engloba el valle delimitado por el monte Zorrocillas, Hermosa y los cerros al este del río Pámanes tras los que se levantan los montes de Alisas.

El informe de impacto ambiental por su parte obliga a incorporar un análisis de impacto paisajístico de las zonas sometidas a transformación y desarrollo urbanístico. En el texto que se remite se incluye en la memoria un apartado denominado "impacto paisajístico en las zonas sometidas a transformación y desarrollo urbanístico" que resulta insuficiente.

Otra de las cuestiones de carácter territorial que afectan a la clasificación de suelo urbanizable son los crecimientos, sectores 7, 8 y 9, ubicados al norte del núcleo de Heras y que se orientan hacia la costa contrariamente a los planteamientos del POL (art.48 de la Ley 2/2004) y dada la amplia clasificación de suelo urbanizable propuesto no se justifica suficientemente esta necesidad.

A la vista de todo lo anterior, se propone revisar la clasificación de suelo urbanizable propuesta así como los parámetros y condicionantes establecidos en las fichas de los sectores y al igual que en el suelo urbano no consolidado completar dichas fichas y revisar su contenido en función de lo indicado en el informe técnico y vincular la aprobación del planeamiento de desarrollo a la existencia u obtención de los recursos e infraestructuras necesarias para satisfacer las demandas propuestas.

Analizadas las fichas de los sectores, algunos incluyen la ordenación predefinida a lo que cabe realizar las siguientes observaciones. La ordenación propuesta contiene una geometría rígida que no armoniza ni se integra con el territorio sobre el que se asienta, resultado de una falta de información y estudio del territorio, de ahí la necesidad de remitir la ordenación a los planes parciales. El desarrollo de los suelos urbanizables a través de planes parciales permite elegir, entre diferentes alternativas estudiadas, la ordenación más adecuada por ello la función del PGOU es definir las directrices generales, los sistemas generales adscritos así como cuantificar las reservas mínimas en base a unas necesidades. También le corresponde, al PGOU, en esta clase de suelo orientar la ubicación de los espacios libres, equipamientos y aparcamientos desde una visión más amplia.



GOBIERNO
de
CANTABRIA

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

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Vargas 53, 8º Santander

En los cuadros resúmenes de las ordenanzas UZ2A, UZ2B Y UZ2C se contempla la posibilidad de desarrollar una actuación de 2 hectáreas. Esto supondría la posibilidad de división de algunos sectores lo que supone una distorsión de la ficha y del desarrollo.

La localización de las reservas mínimas de suelo destinadas a equipamientos, espacios libres y aparcamientos debe adaptarse a los criterios de cualificación regulados en la legislación vigente. Criterio de accesibilidad, dimensión, soleamiento...En el caso de la cuantificación de los sistemas locales, en algunos sectores se indican unas reservas de suelo, que en todo caso deben cumplir lo establecido en el art. 40 de la Ley.

A estos efectos se deberán tener, al menos, las siguientes consideraciones a la hora de localizar los espacios libres:

- Un espacio libre debe tener una forma y dimensiones adecuadas y suficientes a las actividades que en él se lleven a cabo. En general se debería poder inscribir, al menos, una circunferencia de 12 metros de diámetro (art. 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento).
- Un espacio libre no debe estar sometido a los ruidos o riesgos provocados por vías rápidas u otras infraestructuras similares, y debe ser accesible.

En cuanto a los equipamientos, estos deberán ser accesibles con entrada desde la vía pública. Además deberán ser edificables, por lo que se tendrá en cuenta el área de movimiento de la edificación y se deberán reflejar las condiciones de obtención de aquellos equipamientos que sean el resultado de la agrupación de la reserva de varios sectores.

De la misma manera se especificará, en la ficha del suelo urbanizable industrial, que de acuerdo con el artículo 38.5 la ocupación de las construcciones vinculadas a tal fin no podrán superar los dos tercios de la superficie del sector.

Se debe corregir el régimen transitorio previsto en el suelo urbanizable y el suelo urbano no consolidado en tanto no se aprueben los correspondientes planes parciales y adaptarlo a lo establecido en el art. 105.2 de la Ley del suelo.

Los ajustes referentes a los ámbitos de planeamiento que supongan reclasificaciones de terrenos tendrán carácter de modificación puntual, no de adecuación del plan general.

4.5. Estudio económico-financiero y programa de actuación.

En cuanto al estudio económico-financiero, el artículo 52 de la Ley de Cantabria 2/2001 señala expresamente que el PGOU debe incluir un cálculo realista de los costes que implicará la ejecución del Plan y de los medios financieros disponibles o previsibles para ello.



GOBIERNO
de
CANTABRIA

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

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Vargas 53, 8º Santander

El plan general debe establecer una programación, temporal y espacial, coherente y coordinada en el desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables con el fin de conseguir que las infraestructuras generales (red viaria, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro eléctrico) estén ejecutadas y en funcionamiento antes de la aprobación de los planeamientos de desarrollo y de las licencias de obras correspondientes. De igual manera la obtención de sistemas generales para zonas verdes y equipamientos públicos mínimos, que garantizan un mínimo de calidad de vida, debe programarse para que sean obtenidos a la vez que se van ejecutando los desarrollos urbanísticos ya que en este caso la forma de obtención prevista es por expropiación y no están adscritos a los suelos edificables.

En este caso el PGOU (apartado 25.1.10 de la memoria) ha estimado adecuado un periodo de 10 años para el desarrollo de los sectores predefinidos (sectores 14.2, 22, 30, 36 y 27). Este periodo se subdivide en otros tres en los que se gradúa y distribuye la implantación. Estos sectores se pueden desarrollar simultáneamente con las unidades de actuación (UA-10, UA-11, UA-12, UA-13, UA-16, AU-17 y AU-52). Igualmente se incluye en este periodo decenal el sector 39 en San Vitores de uso productivo, cuya puesta en marcha permitiría obtener suelo destinado a la implantación de la subestación eléctrica. A esto hay que añadir las viviendas que se construyan en suelo urbano consolidado. Esto supone casi duplicar el número de viviendas existentes y obliga a revisar el plan de acuerdo con el art.25.1.13.

No hay que olvidar que para los desarrollos previstos hay que ejecutar una serie de infraestructuras que a su vez necesitan ser pormenorizadas a través de planes especiales de acuerdo con lo señalado en el apartado de abastecimiento, punto 4 de justificación a la resolución por la que se formula la estimación de impacto ambiental. Estos planes especiales vuelven a mencionarse en las fichas denominándoles "planes de abastecimiento de cuenca sur y plan de corredores eléctricos de cuenca" y en el apartado 24 de la memoria.

Sin embargo son planes especiales cuya regulación y planificación no ha sido encontrada en las ordenanzas, resultando imprescindible que se aprueben antes del desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables o en otro caso incluir las determinaciones en el PGOU.

La programación de las obras de las redes de infraestructuras y obtención de recursos que dependan de planes regionales o en su caso de planes municipales requiere que se determinen en ellos los posibles plazos de su puesta en uso, ya que condicionan la programación temporal de los sectores de suelo urbanizables que el Plan establezca. Del presupuesto total el Ayuntamiento y otros participan en, aproximadamente, el 25% cada uno. La participación autonómica es entorno al 47% y la estatal del 2,6%.

En el sector 30 se prevé la construcción de un nuevo depósito regulador de 5.000 m³ que afecta al Plan de Abastecimiento de la Cuenca Centro-Sur. Mientras no se ejecute esta infraestructura no es posible desarrollar los sectores residenciales e industriales que se abastecen del mismo, condicionante que afecta a los crecimientos previstos en los núcleos de Solares, Valdecilla, Ceceñas, Sobremazas, Hermosa, Anaz y San Vitores.



GOBIERNO
de
CANTABRIA

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

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Vargas 53, 8º Santander

En Santiago se prevé la ampliación con un depósito de 1.000 m³ que abastece a la Cuenca Norte, esta infraestructura afecta a los crecimientos previstos en los núcleos de Heras, San Salvador y Santiago. El sector predefinido 14-2 debe garantizar que la red municipal existente tiene capacidad y recurso suficiente para su desarrollo.

Igualmente en el sector 39 en San Vitores se prevé la construcción de la nueva subestación eléctrica, el Plan establece reservas de zonas de corredores para las nuevas líneas eléctricas que hay que ejecutar previamente, lo que condiciona los desarrollos en el municipio.

Se tiene que concretar la finalización de los colectores del saneamiento del Arco Sur de la Bahía y de la cuenca Media Baja del Miera, en fase de ejecución, que conectan con la EDAR de Suesa, prevista su finalización en marzo de 2009, ya que condiciona la puesta en carga de los suelos urbanizables y condiciona la programación de los sectores predefinidos.

Por lo que a la vista de lo anterior y ante la trascendencia de las obras de infraestructuras que son necesarias para garantizar la suficiencia de las mismas para las nuevas construcciones, se hace preciso condicionar el desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y de los suelos urbanizables a la aprobación definitiva de los planes especiales y a la adjudicación de las obras. Con ello se garantiza que las infraestructuras están en funcionamiento en el momento de la concesión de la licencia de obras de edificación y que es posible la conexión de la urbanización del sector a dichas redes.

A la vista de los informes técnicos emitidos por esta Dirección se pone de manifiesto que el modelo de crecimiento y de desarrollo del PGOU propuesto por el Ayuntamiento de Medio Cudeyo que prevé un crecimiento superior al doble de las viviendas actuales, sin mecanismos de control, lleva consigo problemas ambientales, sociales y económicos en definitiva de sostenibilidad.

Por lo que teniendo en cuenta dichos informes y ante la trascendencia de las obras de infraestructuras descritas en el PGOU para garantizar la suficiencia de las mismas para las nuevas construcciones, se propone condicionar la aprobación de los planes de desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y de los suelos urbanizables a la aprobación definitiva de los planes especiales y a la adjudicación de las obras sean municipales o autonómicas al objeto de garantizar que las infraestructuras estén en funcionamiento en el momento de la concesión de la licencia de obras de urbanización y que es posible la conexión de la urbanización del sector a dichas redes.

Se deberá incluir, en las fichas de los sectores, una estimación de los gastos de urbanización impuestas por el PGOU y los planes especiales que se deben aprobar previamente a la tramitación del plan parcial, si los hubiera.

La programación deberá establecer mecanismos para evitar que se desarrollen todos los sectores al tiempo, favoreciendo el desarrollo inicial del suelo urbano consolidado y no consolidado frente al urbanizable.



GOBIERNO
de
CANTABRIA

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

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Vargas 53, 8º Santander

A la vista de lo anterior, se acuerda **DEVOLVER el expediente al Ayuntamiento de Medio Cudeyo, al objeto de que subsanar las deficiencias a las que se ha hecho referencia, concretadas en el informe técnico, que se consideran sustanciales, incorporando los condicionantes de los informes sectoriales, así como de la Estimación de Impacto Ambiental, debiendo redactar un texto refundido que junto con el documento ambiental se someterá a información pública y audiencia singularizada durante el plazo de cuarenta y cinco días.**

PUNTO Nº 8.- INFORME PREVIO A APROBACIÓN DEFINITIVA DE REAJUSTE PARCELARIO EN LA MANZANA 4 DEL PSIR "PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA"

El presente punto del orden del día se retira, dado que no corresponde a la CROTU la emisión del informe sobre el reajuste parcelario, sino a los servicios técnicos de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística.

PUNTO Nº 9.- APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN ESPECIAL DE LA BAHIA DE SANTANDER

La [Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística](#) expone el Plan Especial de la Bahía de Santander, haciendo un análisis general de su contenido, indicando que el Plan Especial continúa con las previsiones del Plan de Ordenación del Litoral, que en su anexo III, y como actuación integral estratégica de reordenación contempla el mismo con los siguientes objetivos generales:

1. Mantener la calidad y unidad paisajística
2. Recuperar y mantener los habitats y ecosistemas naturales existentes (marismas de Alday, marismas Negras-Blancas)
3. Establecer funciones como espacio de ocio y contacto con el medio natural
4. Fijar áreas sobre las que se prevean operaciones de cambio de uso de carácter estratégico
5. Consolidar y crear corredores ambientales en relación con la Bahía de Santander

Se trata de un plan especial para el desarrollo de los citados objetivos, que únicamente se refiere a aquéllos espacios a los que hace referencia el POL, con dos ámbitos de reordenación claramente diferenciados en el anexo : Santander, Camargo, Astillero y Marina de Cudeyo por una parte, y el entorno de Peña Cabarga en Medio Cudeyo y Villaescusa. Se contemplan cinco categorías de ordenación:

- Conservación y regeneración ambiental



GOBIERNO
de
CANTABRIA

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

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Vargas 53, 8º Santander

- Conservación y recuperación paisajística
- Área de oportunidad
- Reservas metropolitanas
- Consolidación e integración urbana

El texto normativo se estructura para la consecución de las estrategias y objetivos generales anteriormente descritos en cinco títulos que desarrollan unas normas generales de aplicación directa, definen unas condiciones generales de los usos y las construcciones y establecen unas determinaciones concretas para cada categoría en función de sus características y de los estudios previos y del informe de sostenibilidad ambiental realizado.

Han sido solicitados los informes sectoriales que conforme a las respectivas legislaciones exigían su solicitud antes de la aprobación inicial del documento e incorporados al expediente los informes recibidos y habiendo transcurrido el plazo de emisión de los restantes se propone proseguir la tramitación, de ahí que **de conformidad con la propuesta de la Ponencia Técnica, y con la abstención del Sr. González Gómez, representante de la Federación de Municipios de Cantabria, se acuerda aprobar inicialmente el Plan Especial de la Bahía de Santander al objeto de someterlo junto con el documento ambiental al preceptivo trámite de información pública y audiencia singularizada.**

PUNTO Nº 10.- INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORRELAVEGA

Por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística se expone básicamente el contenido del informe de impacto territorial elaborado para el Plan General de Torrelavega, acordándose su aprobación y remisión al citado Ayuntamiento.

PUNTO Nº 11.- EXPEDIENTES TRAMITADOS CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 116 DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA

Los expedientes más abajo relacionados se aprueban, deniegan o devuelven a los respectivos Ayuntamientos en función de los informes obrantes en los mismos:

EXPEDIENTES EN SUELO RÚSTICO

PROMOTOR	MUNICIPIO	OBRA	ACUERDO
EDUARDO PELAYO COBO	ALFOZ DE LLOREDO	CASETA DE APEROS DE LABRANZA	AUTORIZAR
MIGUEL ANGEL FERNANDEZ NAVARRO	BAREYO	ACONDICIONAMIENTO DE FINCA	DENEGAR
CANDIDO SALMÓN GARCÍA	CABEZÓN DE LA SAL	NAVE DESMONTABLE	AUTORIZAR



GOBIERNO
de
CANTABRIA

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

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Vargas 53, 8º Santander

DE LOS SALMONES			
JOSE MIGUEL BLANCO MARTIN	CABEZÓN DE LIEBANA	NAVE ALMACÉN	AUTORIZAR
RUBÉN DE LA PUENTE GONZALEZ	CAMALEÑO	NAVE PARA CRÍA DE CARACOLES	AUTORIZAR
HECTOR BRIZ SANTOS	CAMALEÑO	REPARACIÓN DE INVERNAL EN IGÜEDRI	DEVOLVER
JAIME RODRÍGUEZ DAMALIA	CAMARGO	VIVERO	AUTORIZAR
ESTACIÓN DE SERVICIO HERAS, S.A.	CAMPOO DE EN MEDIO	AMPLIACIÓN DE RESTAURANTE EN ESTACIÓN DE SERVICIO	AUTORIZAR
PILAR FERNANDEZ FERNANDEZ	CAMPOO DE ENMEDIO	LEGALIZACIÓN DE ESTABULACION	AUTORIZAR
CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN	COLINDRES	COLEGIO PUBLICO	AUTORIZAR
JOSÉ MARÍA GÓMEZ OÑA	COLINDRES	VIVIENDA UNIFAMILIAR	DENEGAR
MARIA ROSA GRIMA LOBATO	CORVERA DE TORANZO	REHABILITACION VIVIENDA	DENEGAR
JUAN JOSE LOPEZ SARRAGA	CORVERA DE TORANZO	CAMBIO DE USO DE CABAÑA A VIVIENDA	DENEGAR
DIRECCIÓN GENERAL DE BIODIVERSIDAD	CORVERA DE TORANZO	NAVE FORESTAL	AUTORIZAR
TOMAS CUBILLAS QUINTANA	ESCALANTE	AMPLIACIÓN DE CABAÑA PARA CABALLOS (BOXES)	DENEGAR
ANTONIO CANCELO RIVERA E/R INMOHERRERA...	GURIEZO	CAMBIO DE USO A GERIÁTRICO	AUTORIZAR
S.A.T. SISNIEGA	HAZAS DE CESTO	ESTABULACIÓN Y VIVIENDA VINCULADA	AUTORIZAR
PIANTINI, S.A.	LAREDO	LEGALIZACIÓN DE REHAB. DE VIVIENDA	AUTORIZAR
MONTSERRAT HERRERO SAINZ	LIERGANES	NORMALIZACIÓN DE FINCA	DENEGAR
DAVID SAINZ FERNANDEZ	PENAGOS	NAVE-ALMACÉN AGRÍCOLA	DENEGAR
EXCAVACIONES PALOMERA, S.L.	PIELAGOS	ACOPIO DE ESCOMBRO	ADMITIR EL DESISTIMIENTO
JUAN CAMPO BUENDIA	REOCIN	RELLENO DE PARCELA	DENEGAR
EMPRESA DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA	REOCN	VIVERO FORESTAL	AUTORIZAR
S.A.T. CRESPO LAVIN BACEÑA	RIBAMONTÁN AL MAR	ESTABULACIÓN	AUTORIZAR
ÍNIGO MALO BADIA E/R E.ON ENERGÍA, S.A..	SAN VICENTE DE LA BARQUERA	OBRAS EN SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	AUTORIZAR
E.ON ENERGÍA, S.L.	SANTANDER	LÍNEA ELÉCTRICA ENTRADA-SALIDA	AUTORIZAR



GOBIERNO
de
CANTABRIA

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

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Vargas 53, 8º Santander

		CACICEDO-LAS LLAMAS	
JUAN CARLOS MEDIA PALACIO E/R S.A.T. SOMALERA	SOBA	ESTABULACION PARA VACUNO	AUTORIZAR
JOSE MANUEL GALDOS GOMEZ	SOBA	INSTALACIÓN SOLAR FOTOVOLTAICA	AUTORIZAR
GANADERÍA MARTINEZ PELAYO, S.C.	SUANCES	ESTABULACION Y VIVIENDA VINCULADA	AUTORIZAR
JESUS ANGEL HERRERO SAINZ	TORRELAVEGA	ESTABULACIÓN	AUTORIZAR
GUILLERMO GARCIA BADA E/R TERRITORIO TRENTI	VAL DE SAN VICENTE	NAVE ALMACÉN PARA PAINTBALL	DENEGAR
HILARIA CANOURA GONZALEZ	VALDALIGA	CUBRIR APARCAMIENTO DE UNA POSADA	DENEGAR
VICTORIA DIEGO CANO	VEGA DE PAS	AMPLIACIÓN DE ESTABULACION	SUSPENDER EL PLAZO
CONCEPCIÓN DIEGO DIEGO	VILLACARRIEDO	ESTABULACIÓN	ACEPTAR EL DESISTIMIENTO

EXPEDIENTES EN ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION DE COSTAS

Adrián Díaz Trueba, Miengo, reparación de vivienda, Autorizar.

Aqualia, Santander, red saneamiento península La Magdalena, Autorizar.

Felipe Sánchez Jiménez, Santoña, acondicionamiento de vivienda, Autorizar.

Tecnyhobby Cantabria S.L., Astillero, circuito coches teledirigidos, Denegar.

María Luisa Castañeda García, Argoños, restauración Casa de Molino de Jado, Denegar

PUNTO Nº 12.- RUEGOS Y PREGUNTAS

En este apartado, preguntado por el Sr. Morado, el Sr. Gómez Portilla expuso el criterio adoptado por la Ponencia Técnica referente a las modificaciones puntuales que tuvieran por objeto la implantación de uso industrial, acordándose conforme a la propuesta de la Ponencia Técnica utilizar dichos criterios en el supuesto de que se planteen modificaciones puntuales de dichas características.

Por otro lado, el consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo hizo una referencia de los distintos expedientes que habían sido informados por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, que superaban el centenar, entre ellos 70 documentos de referencia (de ellos 33 de Planes Generales), 11 Informes de Sostenibilidad Previos o 21 Memorias o Resoluciones sobre la innecesariedad de evaluación ambiental, indicando así mismo, que en la Dirección General de Urbanismo no había expedientes pendientes de resolución, de ahí la conveniencia de reforzar el apoyo a los distintos Ayuntamientos para culminar los trabajos de adaptación de los planes generales, aspecto éste respaldado por el Sr. Asón, representante de la Federación de Municipios de Cantabria.



GOBIERNO
de
CANTABRIA

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

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Vargas 53, 8º Santander

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