

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

7. OTROS ANUNCIOS

7.1. URBANISMO

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

CVE-2013-18913 *Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Cabezón de la Sal.*

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su sesión de 17 de diciembre de 2013, acordó:

"1.- Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Cabezón de la Sal.

2.- Los distintos sectores de suelo urbanizable, no podrán ser objeto de desarrollo mediante la aprobación de los correspondientes planes parciales sin que se garantice el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8.4 de las Normas Urbanísticas Regionales: "Los nuevos desarrollos urbanísticos condicionarán sus crecimientos a la disponibilidad y capacidad de las redes de infraestructuras urbanísticas básicas: acceso rodado, suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua y evacuación de aguas residuales, teniendo en cuenta los recursos aprovechables y la viabilidad de la inserción de las nuevas redes en los sistemas preexistentes."

El citado Plan General consta de la siguiente documentación:

- TOMO 1.- Memoria normativa y fichas de sectores
- TOMO 2.- Planos de información y ordenación
- TOMO 3.- Catálogo de patrimonio y yacimientos
- TOMO 4.- Información y documentos económicos
- TOMO 5.- Informe de alegaciones
- TOMO 6.- Adenda infraestructuras

De conformidad con lo establecido en el artículo 84.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, se procede a la publicación del contenido normativo del Plan comprendido en los siguientes documentos:

- Memoria normativa y fichas de sectores del tomo 1.
- Planos de ordenación del tomo 2.
- Catálogo de patrimonio del tomo 3.
- Informe de sostenibilidad económica y estudio económico financiero del tomo 4.

CVE-2013-18913

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

Contra el anterior acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la presente publicación.

Santander, 17 de diciembre de 2013.
El secretario de la Comisión Regional de
Ordenación del Territorio y Urbanismo,
J. Emilio Misas Martínez.

CVE-2013-18913

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

**PG.CBZ
memoria****índice**

antecedentes	3
introducción	10
metodología, sugerencias y alegaciones	12
el territorio	14
el poblamiento	15
el planeamiento	18
el marco legal	21
la situación actual	24
los objetivos	26
los criterios	28
el modelo territorial. las propuestas del PG	
la red viaria	31
el patrimonio	32
el paisaje	33
los nuevos crecimientos	34
el suelo urbano	34
el suelo urbanizable	35
la protección del suelo rustico	36
los nuevos equipamientos	37
los barrios	
bustablado y duña	38
casar	40
periedo	42
cabrojo	43
virgen de la peña	44
ontoria y vernejo	45
cabezón de la sal	47
carrejo	52
santibáñez	53
la gestión del PG	54
la estructura general y orgánica del territorio	56
anejos	59
listado de sistemas generales	60
cuadros de superficies y sectores	61

CVE-2013-18913

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria

equipo redactor

ANTONIO BEZANILLA CACICEDO	arquitecto
LUIS PEDRAZ DERQUI	arquitecto
JUAN ANTONIO BUENAGA CHAPADO	geógrafo

estudio ambiental e infraestructuras

CARLOS ZUBELDIA LANDA	ingeniero agrónomo
MONICA SANCHEZ GONZALEZ	ingeniero de caminos

vialidad

CARLOS de la HOZ de la ESCALERA	ingeniero de caminos
---------------------------------	----------------------

delineación

JULIAN ALONSO	delineante
---------------	------------

información

AITOR GARCIA GURRUCHAGA	licenciado en Historia
ANA SUAREZ RUILOBA	licenciada en Geografía
PELAYO LOPEZ FERNANDEZ	licenciado en Geografía
MARIAN BARQUIN CIMIANO	licenciada en Historia

CVE-2013-18913

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria

ANTECEDENTES

El proceso de revisión de las Normas Subsidiarias de CABEZON de la SAL (en adelante **NS.CBZ**) se inicia con la aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de la decisión de acometer dicho trabajo en sesión celebrada en fecha de 18 de enero de 2000 con la convocatoria de un concurso para la redacción del nuevo planeamiento urbanístico para **CABEZON de la SAL**. El concurso se resuelve con la adjudicación de los trabajos al equipo redactor inicial, a saber, **cañadiouno** ARQUITECTOS SC, según resolución del Alcalde de fecha 4 de mayo de 2000, con publicación en el BOC del acuerdo de adjudicación definitiva.

Los trabajos fueron desarrollándose en su fase inicial, una vez elaborada la nueva cartografía por la Universidad de CANTABRIA, con reuniones habituales con el equipo de Gobierno del Ayuntamiento, y fueron tomando forma las primeras soluciones y propuestas para el nuevo planeamiento. La extensión de este proceso en el tiempo condicionó la intención inicial de no realizar un Avance ya que, la entrada en vigor de la **LOT.2/01**, con la vigencia de su artículo 67, obligó a la realización del mismo, trámite que se cumplió con su aprobación en sesión plenaria y con su publicación en el BOC número 34 de 19 de febrero de 2002.

Durante el período de información pública, con amplia participación de los vecinos del municipio, y a lo largo del cual se llevaron a cabo varias exposiciones del Plan General de Ordenación urbana (en adelante **PG.CBZ**) en los distintos barrios del municipio, se produjo la presentación de cuatrocientos veintiocho (428) sugerencias y hay que señalar la asistencia masiva a las sesiones informativas por los barrios.

De las sugerencias recibidas cabe señalar que se realizó un exhaustivo estudio de las mismas que dio lugar a la adopción de decisiones importantes en relación con algunos de los temas propuestos en el Avance en aras del mayor acercamiento posible entre el sentir general del municipio y los argumentos técnicos y políticos manejados en cuanto a objetivos y criterios de intervención.

Cabe señalar, inicialmente, la incidencia importante de un nutrido grupo de alegaciones de carácter genérico volcadas en cuestiones como una ronda que se planteaba desde **LA VENTA de ONTORIA** por la mies de Mimbrales en paralelo al trazado del ferrocarril y que, atravesando la mies de **VERNEJO** y **CARREJO** enlazaba con la variante oeste del municipio llegando hasta la carretera autonómica CA.180 frente a la entrada hacia **SANTIBAÑEZ** a través de una rotonda. El segundo elemento de la propuesta del Avance más polémico fue el ámbito de suelo urbanizable de carácter comercial que se proponía entre el pasillo ferroviario y la carretera autonómica CA.813, próximo a la zona de La Espina. En tercer lugar, otros suelos urbanizables para actividades productivas localizados, uno de ellos entre las instalaciones de la TEXTIL SANTANDERINA SA y el polígono que actualmente están ubicados MUEBLES SAN JUAN y un supermercado LUPA, y los otros dos en las mieses de Dontín y **CASAR de PERIEDO**, fueron las restantes propuestas más contestadas durante la información pública.

El rechazo que de esas propuestas hubo de forma más o menos general entre el sentir de los vecinos del municipio dio lugar a la desestimación total de alguna de ellas y a la diferente interpretación de algunas otras, de acuerdo con lo que fue recogido en la documentación de la primera Aprobación Inicial.

El resto de las sugerencias, en general, respondió a intereses particulares en cuanto a la mejora de las condiciones propuestas para algunos de los ámbitos diseñados desde el Avance. En este sentido, el alto valor de la participación ciudadana, con lo que supuso en cuanto a aclaración de cuestiones de relación entre propietarios próximos, de propiedad de terrenos y de otros aspectos de interés para la redacción del planeamiento en lo que constituye de acercamiento a los problemas reales de la propiedad del suelo y sus

CVE-2013-18913

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria

intenciones y posibilidades más o menos inmediatas de actuar sobre el mismo, dio lugar a la estimación de un más que considerable número de sugerencias de toda índole que ayudaron, sin duda, a la elaboración de un documento en el que se intentó que se plasmase el mayor consenso global posible entre todos los sectores involucrados en este proceso.

Tras esa primera Aprobación Inicial, realizada por acuerdo del Pleno municipal de **CABEZON de la SAL** en su sesión de fecha 9 de octubre de 2002, con acuerdo publicado en el BOC número 222, de 18 de noviembre, el expediente fue sometido a un período de información pública inicialmente de un mes, si bien, tras posterior anuncio en el BOC número 243 de 19 de diciembre y corrección de error publicada en el BOC número 248 de 27 de diciembre, el período de información pública se amplió hasta el día 20 de enero de 2003.

Una compleja serie de circunstancias de carácter administrativo produjeron, sin embargo, la obligación de someter el expediente a un nuevo proceso de aprobación inicial en el que el inicial equipo redactor ya no es el que prosigue con los trabajos sino que, por decisión voluntaria del mismo, se produjo la rescisión del contrato y se encargó, en setiembre de 2003, la terminación del proceso de revisión y adaptación a la **LOT.2/01** del planeamiento vigente a este nuevo equipo redactor, dirigido por ANTONIO BEZANILLA CACICEDO, director también del equipo inicial.

Esta incidencia produjo una circunstancia adicional, y es que el período de suspensión de licencias abierto con la publicación del Avance del **PG.CBZ** quedó cumplido y, por lo tanto, desde la fecha del 20 de febrero de 2004, estuvo vigente el planeamiento contenido en las **NS.CBZ**, lo que sin duda creó una situación de clara inestabilidad en cuanto a la posibilidad de conseguir todos los objetivos marcados en el nuevo documento urbanístico municipal.

Como resultado de los nuevos trabajos, se generó un documento que fue sometido a una segunda Aprobación Inicial tras su aprobación por el Pleno del ayuntamiento en su sesión de fecha 10 de mayo de 2005 y la publicación de dicho acuerdo en el BOC número 113, de 14 de junio de 2005. Durante el período de información pública se recibieron cuatrocientas cincuenta y cinco (455) alegaciones de distinto tipo y contenido que fueron analizadas y estudiadas minuciosamente tanto por el equipo redactor como por los equipos de gobierno del municipio que han estado a cargo del documento (debido al cambio político habido en las elecciones municipales de mayo de 2007).

En paralelo al proceso de información pública fue remitido a la entonces Consejería de Medio Ambiente del Gobierno de CANTABRIA el documento sometido a segunda Aprobación Inicial junto con el Informe de Impacto Ambiental concordante con el mismo para la emisión, por parte de dicha Consejería, de su Estimación de Impacto Ambiental preceptiva para la fase final de aprobación del nuevo **PG.CBZ**.

Por otro lado, en el período transcurrido desde el inicio del proceso de revisión, ha habido cambios normativos que obligaron a ciertas consideraciones de carácter general como, por ejemplo, la necesaria alusión a la nueva legislación en materia de suelo, a saber, primero la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo (en adelante **LS.8/07**), publicada en el BOE número 128, de 29 de mayo, y luego el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (en adelante **LS.2/08**), en los que algunos de los conceptos de la anterior Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen del suelo y valoraciones (en adelante **LS.6/98**), se ven alterados y, así, el suelo se diferencia exclusivamente de forma conceptual, no clasificatoria, en urbanizado y rural, como situaciones básicas del suelo, y se fija el concepto de actuaciones de transformación urbanística, que incluyen tanto las de urbanización como las de dotación. Dado que se trata de un ley, la **LS.2/08**, no clasificatoria de suelo, su incidencia real sobre el texto del presente **PG.CBZ** no generó grandes cambios dentro de la normativa del mismo, si bien sí se han tenido en cuenta sus posibles repercusiones.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria

Una incidencia más es la que ha supuesto la aprobación de diversas modificaciones de la **LOT.2/01** desde el inicio del expediente. Entre ellas, una de las de más calado sería la Ley de CANTABRIA 7/2007, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y de contenido financiero (en adelante **LMF.7/07**), con su publicación en el BOC número 228, de 31 de diciembre, que, en su artículo 16, modifica la **LOT.2/01** en cuestiones sustanciales y con afección directa sobre cuestiones urbanísticas, como puede ser la modificación del régimen de deberes y derechos de los propietarios de suelo o el incremento de las reservas de suelo destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, el incremento de la cesión gratuita al ayuntamiento de suelo en actuaciones en suelo urbano no consolidado y urbanizable hasta soportar el quince (15) por ciento del aprovechamiento medio del sector en desarrollo, o la creación de un nuevo régimen de suelo urbano, el e los núcleos tradicionales. Pueden nombrarse algunas otras modificaciones importantes, entre la que quizá la más destacada sea la Ley de CANTABRIA 2/2009, de 3 de julio (**LOT.2/09**), que afectaba principalmente al suelo rústico, dando lugar a los denominados Planes Especiales y Catálogos de Edificaciones del Suelo Rústico, modificación que quedó matizada por ulteriores modificaciones.

Entre ellas, una importante modificación ha sido la contenida en la Ley de CANTABRIA 3/2012, de 21 de junio (**LOT.3/12**), que ha afectado de nuevo y principalmente al régimen del suelo rústico, permitiendo la construcción de viviendas en los entornos de suelo rústico de protección ordinaria más inmediatos a los suelos clasificados como urbanos, además de otras novedades sobre parcelación y gestión. Y, finalmente, la última modificación legal aprobada ha sido Ley de CANTABRIA 5/2012, de 11 de diciembre, de reforma del régimen transitorio en materia de ordenación del territorio y urbanismo (**LOT.5/12**).

Todos estos aspectos urbanísticos contenidos en la **LOT.2/01** y sus cambios sucesivos han sido incorporados ya al presente **PG.CBZ**, como no podía ser de otra manera, con lo que el documento se ajusta en sus determinaciones a la legislación urbanística vigente más actualizada.

En el campo medioambiental, aunque el expediente de aprobación de este nuevo **PG.CBZ** inicialmente no se sometía a ella, la Ley de CANTABRIA 17/2006, de 11 de diciembre, de control ambiental integrado (en adelante **LCAI.17/06**) es el texto legal de referencia para las tramitaciones en materia ambiental que deban seguirse en desarrollo del futuro planeamiento general, además de su Reglamento de desarrollo, aprobado por el Decreto de CANTABRIA 19/2010, de 18 de marzo (en adelante **DCAI.18/10**). De hecho, las fases finales de tramitación del expediente ambiental del **PG.CBZ** han estado ajustadas a la **LCAI.17706** de forma irresoluble y, por lo tanto, el documento cuenta con su correspondiente **MEMORIA AMBIENTAL** (incluso con un **APENDICE** final a la misma).

Otras leyes nacionales como la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural (en adelante **LMR.45/07**), publicada en el BOE número 299, de fecha 14 de diciembre, o el instrumento de ratificación del Convenio Europeo del Paisaje (número 176 del Consejo de EUROPA) hecho en FLORENCIA el 20 de octubre de 2000 (en adelante **IR.CEP.08**) y publicado en el BOE número 31, de 5 de febrero de 2008, así como la recomendación del Comité de Ministros de los estados miembros para la aplicación del mismo (**CM.REC.2008.3**) se han tenido también en cuenta para dar el carácter más completo y exhaustivo a un texto como el del presente **PG.CBZ** en su pretensión de ser definitivo y final en su alcance en relación con la revisión y adaptación de las **NS.CBZ** a la legislación urbanística estatal y autonómica vigente.

En este sentido, además, desde el nuevo **PG.CBZ** se fomentarán los objetivos presentes en dicha **LMR.45/07** y, en especial, las cuestiones relacionadas con la urbanización y la edificación sostenibles, y ello promoviendo, en principio, "**la reutilización de viviendas ya existentes, la rehabilitación de viviendas y edificios, la preservación de la arquitectura rural tradicional (...), con objeto de recuperar y conservar el patrimonio arquitectónico rural**", a la

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria

vez que, a través del diseño de su modelo de crecimiento y de su planificación de etapas, tratando de **"desincentivar el urbanismo disperso, particularmente en las zonas rurales periurbanas"**.

Paralelamente, con todos estos avatares normativos, con fecha de 25 de mayo de 2010 fue publicado en el BOC número 99 el anuncio de la aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de CABEZON de la SAL en su sesión de fecha 7 de mayo de 2010, de un nuevo texto del documento del **PG.CBZ** junto con su Informe de Sostenibilidad Ambiental y el Informe de Observaciones y Sugerencias de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística del Gobierno de CANTABRIA, para el sometimiento de todos ellos a un nuevo período de información pública de cuarenta y cinco (45) días con apertura de plazo de alegaciones, de la que surgió el informe de alegaciones correspondiente que acompaña al siguiente documento del **PG.CBZ**.

Como resultado de esa participación ciudadana e institucional en el trámite de información pública, se presentaron un total de doscientas sesenta y ocho (268) alegaciones, de las que cupo separar catorce escritos procedentes de organismos de distinto carácter (públicos y privados), incluyendo la alegación presentada por el Grupo Municipal POPULAR, por lo que las restantes **doscientas cincuenta y cuatro (254) alegaciones** fueron presentadas por particulares y vecinos del municipio.

Tras la contestación de las alegaciones, se elaboró un nuevo texto del **PG.CBZ** que se elevó a su aprobación provisional por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de 31 de mayo de 2012, redactado ya considerando la incidencia de la **MEMORIA AMBIENTAL** que fue emitida por parte de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística del Gobierno de CANTABRIA con fecha de 4 de octubre de 2011, y cuyo anuncio fue publicado en el BOC número 196, de 13 de octubre de 2011, fecha después de la cual, como ya se ha reseñado, la legislación ha sido fértil en sus modificaciones y actualizaciones, que también se han ido adecuando en el documento del nuevo **PG.CBZ**.

El documento del **PG.CBZ** aprobado provisionalmente en mayo de 2012 fue remitido el 1 de junio del mismo año para su preceptivo trámite ante la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de CANTABRIA recogiendo ya todas las incidencias habidas sobre él tanto debidas a las alegaciones de los particulares como a las debidas a los informes de los distintos organismos sectoriales en el campo de sus competencias y atribuciones. No obstante, posteriormente a esa aprobación y continuando la administración municipal con las reuniones con distintos organismos que debían emitir informes favorables, fue necesario promover, incluso, nuevas consideraciones de algunas de las respuestas dadas inicialmente a ciertas alegaciones así como a tratamientos radicalmente distintos a ciertas zonas del municipio, especialmente tras el informe final de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico (de gran incidencia en algunas zonas del municipio) y de varias alegaciones fuera de plazo complementando las presentadas en el período de información pública oficial y que el Ayuntamiento ha tenido a bien considerar.

Respecto al informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico (en adelante CHC), de fecha 4 de octubre de 2012, ha sido el que ha dado lugar, sin duda, a los principales y sustanciales cambios que se han producido en el documento que se denominó **PG.CBZ.v13** respecto al documento anteriormente tramitado, pues afectó de forma directa y rotunda a varias clasificaciones de suelo en zonas hasta entonces no puestas en duda y que, sin embargo, hubieron de cambiar totalmente su carácter urbanístico.

Hay que señalar también la suscripción entre el Ayuntamiento de CABEZON de la SAL y la CHC en marzo de 2011 del documento denominado **"Protocolo general de colaboración entre la Confederación Hidrográfica del Cantábrico y el Ayuntamiento de Cabezón de la Sal relativo a la protección del medio fluvial y la prevención del riesgo de inundaciones en el**

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria

municipio de Cabezón del Sal" (en adelante **PROTOCOLO**), cuyo objeto principal era la adaptación del nuevo **PG.CBZ** a una serie de consideraciones para favorecer los objetivos que la propia denominación del documento predica.

Respecto al **PROTOCOLO**, se establecieron protecciones para el Corredor Fluvial (CF) y para el llamado Ambito de Protección Específica del Medio Fluvial (APE.MF), pero, más allá de su clasificación o no como suelo rústico de especial protección de cauces, se hablaba de denegar "cualquier autorización de desarrollo urbanístico solicitada dentro del CF, con la excepción de las vigentes delimitaciones de suelo urbano", si bien, del posterior informe de la CHC fechado en octubre de 2012 al documento del **PG.CBZ**, ese carácter urbano previo queda obviado si los terrenos estaban incluidos en la denominada zona de Flujo Preferente (que no figuraba en el **PROTOCOLO**, aunque se hablaba de ella) y se consideró que tenían que ser igualmente clasificados como suelos rústicos de especial protección de cauces. Adicionalmente, además, la CHC en su último informe al **PG.CBZ** aumentó el ámbito de las zonas de flujo preferente de forma muy singular creando unas afecciones espectaculares a zonas en las que el **PROTOCOLO** no había detectado esas incidencias, tal como se recogía en la figura 18 del documento del **PROTOCOLO** denominado "**Delimitación de espacios fluviales y torrenciales en el TM de Cabezón de la Sal**", en la que se delimitaba la zona de graves daños. Las figuras 19 y 20 contenían ya la delimitación estudiada de la zona de flujo preferente junto con las motas defensivas previstas en el futuro proyecto de restauración del río SAJA, y se suponía que "dicha mota evitaría los posibles desbordamientos del río Saja que afectan a la población de Vernejo y se prolongan a lo largo de un cauce secundario existente en la topografía actual". En función de todo ello, en el "**ANEXO CARTOGRAFICO II: ZONA 1**" del **PROTOCOLO** el corredor fluvial se definió con precisión y no se dibujó zona de flujo preferente alguna, por lo que había de entenderse que era la de la figura 19 la finalmente convenida en dicho documento junto con la interpretación literal dada en el sentido de que "la delimitación de los corredores fluviales adapta la zona de flujo preferente a las actuaciones previstas en el futuro proyecto de restauración" y se recomendaba su consideración como zonas inundables en el documento del **PG.CBZ**, ampliándose puntualmente en zonas que no cumplían el requisito del flujo preferente pero que sí estaban asociadas a la ribera del río Saja.

Dentro de este marco de incidencias, el informe de la CHC de octubre de 2012 produjo una importante fractura entre las intenciones manifestadas por las partes en el **PROTOCOLO**, ya que los compromisos municipales necesitaron ser ampliados ante el nuevo planteamiento del organismo de cuenca que, a la vista de nuevos datos, aumentó de forma sustancial las zonas de flujo preferente y, obviando consideraciones firmadas en el **PROTOCOLO**, generó un significativo impacto en el documento urbanístico del **PG.CBZ** al someterlo a la necesidad de suprimir suelos clasificados como urbanizables desde prácticamente el momento inicial de la tramitación del Plan y que hubieron de asumir una condición sobrevenida de suelo rústico de especial protección de cauces (de ríos) con carácter de inundables por estar inmersas en las zonas de flujo preferente asociadas al cauce fluvial.

Esta situación, que sin duda fue la que propició sin remedio la necesidad de un nuevo período de información pública del **PG.CBZ**, afectó de forma especial a los antiguos sectores de suelo urbanizable **AUR.3** y **AUR.4**, en la salida de CABEZON hacia VERNEJO, que pasaron a ser suelo rústico de especial protección de ríos (**RPR**), aunque sobre ellos se mantuvieron (y se mantienen) dos trazados viarios estructurantes previstos por el **PG.CBZ** que se consideran de gran importancia en la ordenación viaria futura del municipio (incluido un paso soterrado bajo el pasillo ferroviario estudiado y propuesto por ADIF que permitirá la supresión del paso a nivel de la estación de CABEZON), ambos dentro de la zona de policía de cauces, así como tuvieron también incidencia directa sobre suelos antiguos urbanos no consolidados, ahora los sectores de suelo urbanizable **SUR.8**, **SUR.9**, **SUR.10** y **SUR.11**, en VERNEJO, sobre los que el Ayuntamiento deberá actuar en el futuro casi como suplente de la CHC en el momento de desarrollo urbanístico de los mismos, y ello por las nuevas afecciones que la

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria

zona de flujo preferente tiene sobre ellos a partir de los últimos estudios realizados por la CHC y al estar fuera de la zona policía de cauces, por lo que no han de ser objeto de informe por su parte.

En su sesión de fecha 26 de marzo de 2013, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de CANTABRIA emitió también su informe al **PG.CBZ** aprobado en mayo de 2012, en el que se reflejaba una batería de cambios y añadidos que se estimaron necesarios para el perfeccionamiento del documento y todos ellos fueron introducidos en el **PG.CBZ.v13** que se presentó de nuevo a trámite de información pública.

Con todo ello, el **PG.CBZ.v13** obtuvo una nueva aprobación en un documento que contenía ya todas las consideraciones que fue necesario realizar a partir de las reuniones mantenidas principalmente con la CHC y, por supuesto, con el Ayuntamiento de CABEZON de la SAL y con la CROTU, a través de las Direcciones Generales de Urbanismo y de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, para concretar el alcance final del mismo y de las incidencias más significativas surgidas en el último escalón que llevará hacia su fase final de tramitación, y se entendió que respondía ya de forma idónea a las exigencias tanto del organismo de cuenca como del contenido de la **MEMORIA AMBIENTAL** como de las posibles últimas consideraciones municipales como de las consideraciones realizadas por la CROTU, por lo que se propuso su elevación al Pleno municipal para su aprobación y su remisión posterior a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de CANTABRIA, para la concreción de los últimos trámites para su aprobación definitiva.

La aprobación del **PG.CBZ.v13** por el Pleno municipal se produjo el día 16 de julio de 2013, y la publicación del anuncio de su aprobación fue en el BOC extraordinario número 32, de 17 de julio de 2013, presentándose durante el trámite de información pública un total de **ciento treinta y dos (132) alegaciones**.

El análisis de dichas alegaciones así como las nuevas consideraciones introducidas por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística respecto a la **MA.CBZ** en un **APENDICE** a la misma han dado paso, finalmente, al presente documento, denominado **PG.CBZ.v14**, que, tras su aprobación provisional por el Pleno municipal de CABEZON de la SAL, se elevará al trámite formal de su aprobación definitiva por la CROTU para culminar el largo devenir de su tramitación con su publicación en el BOC, que definirá su entrada en vigor.

En este último peldaño de la tramitación se ha introducido desde el **APENDICE** a la **MA.CBZ** una nueva consideración de interés de la que cabe hacer al menos un comentario, como es la incidencia que sobre el definitivo documento del planeamiento municipal del **PG.CBZ.v14** han de tener, y ello sin ningún resquicio de duda, los actuales estudios del Instituto Geológico Minero de ESPAÑA que se están realizando en CANTABRIA respecto a la elaboración de los mapas de los procesos geológicos activos en la autonomía, que han permitido conocer, al nivel de la escala de dicho estudio, la existencia de posibles procesos activos en el municipio tanto de disoluciones y subsidencias como de deslizamientos y coluviones en lo que se refiere a movimientos de ladera, pero también de abanicos aluviales y torrenciales por cuestiones de inundación e, incluso, de procesos asociados a determinadas litologías presentes en CABEZON de la SAL, con la evidencia de puntos de halocinesis.

La aparición de estos datos en una fase tan avanzada del **PG.CBZ** ha dado lugar a la necesidad de su inclusión en el mismo adecuándola tanto a la tramitación seguida hasta ese momento (noviembre de 2013) como a su importancia (aún estando todavía en fase de estudio para la confección de esa cartografía de procesos geológicos activos por parte del IGME), por lo que el **PG.CBZ.v14** cuenta respecto a las versiones anteriores del documento del **PG.CBZ** con un nuevo plano de información que afecta a los riesgos geológicos apuntados ya en los mapas de trabajo que han podido conocerse del IGME, así como

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria

directrices muy concretas relativas a los suelos afectados por las cuestiones geológicas para su necesidad de toma en consideración antes de cualquier tipo de desarrollo urbanizador o edificatorio que pudiera darse en esos ámbitos, estimándose que con esta incidencia final, el **PG.CBZ.v14** presenta ya su versión más completa para su aprobación definitiva última.

Seis períodos de información pública han orlado, pues, la tramitación de este planeamiento municipal que, en todo caso, de lo que no adolece precisamente es de esa fase pública que generalmente tanto aporta a la confección más precisa de un documento urbanístico en lo que significa, por un lado, de manifestación de las inquietudes ciudadanas (en el caso de las alegaciones más globales y generalistas) y, por otro, de detección de errores y nuevas posibilidades en la escala más pequeña (en el caso de las alegaciones más particulares). Todo ello, en todo caso, con el objeto común final de perfeccionar un documento en el que la participación de los organismos oficiales siempre sirve también, sin duda, para ayudar a que el documento último posee el mayor grado de matización posible dentro de lo que, en cualquier caso, es un documento de Plan General, con unos objetivos un alcance específico cuyo desarrollo posterior mediante planes parciales y especiales, proyectos de urbanización y concesión de licencias municipales deberá matizar aún más, y a nivel de detalle, las líneas maestras que este **PG.CBZ.v14**, en este caso, ha avanzado para el municipio de **CABEZON de la SAL**.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria

introducción

A mediados del siglo XIX, Pascual Madoz, en su libro "DICCIONARIO GEOGRÁFICO y ESTADÍSTICO de ESPAÑA y sus POSESIONES de ULTRAMAR", describía los barrios de **CABEZON de la SAL** de la siguiente manera:

CABEZON de la SAL

mencionarse la de sal, cuyo origen, fáb. y almacén se hallan formando el N. de la Plaza Mayor del pueblo; es muy abundante, y sin embargo de surtirle de ella la mayor parte de la prov., está en bastante abandono, gracias al sistema de expedición; este es el más deplorable, porque además de carecer muchas veces los consumidores de la necesaria, está sirviendo de monopolio a los traficantes y contrabandistas que la venden más cara y adulterada. Existe en esta v. una obra pía por la que todos los años se sortean entre las jóvenes solteras, cierto número de dotes de á 200 ducados cada uno, con la precisa circunstancia de contraer matrimonio en el plazo de dos años, pues de no verificarlo así, queda sin el beneficio la favorecida, volviéndose á verificar el sorteo. Confina el térm. N. Alfoz de Loredó; E. Hontoria y Bermejo; S. carrejo, y O. valle de Valdalliga.

CASAR de PERIEDO

I. en la prov. y dióc. de Santander (6 leg.) part. jud. de Valle de Cabuerniga (3), aud. terr. y c.g. de Burgos (24), ayunt. de Cabezón de la Sal (1): SIT. en terreno llano, con libre ventilación y CLIMA saludable, pues no se conocen más enfermedades comunes que algunos costipados. Tiene 106 CASAS divididas en 3 barrios ó ald. (Casar, Periedo y Cabroja); escuela de primeras letras dotada con 100 ducados, á que asisten 44 niños de ambos sexos; igl. parr. (San Lorenzo); 4 ermitas, una en cada barrio, dedicadas á San Ignacio, San Roque y Ntra.Sra. de la O., y la otra en desp., á la Virgen de las Nieves; y dos fuentes de buenas aguas, y un cas. Llamado de la Vega en el térm. El TERRENO es de mediana calidad, la mayor parte llano, y le fertilizan las aguas del r. Saja, al que atraviesa un puente con el título de Santa Lucía.

HONTORIA y VERMEJO ó BERNEJO

I. en la prov. y dióc. de Santander (7 leg.) part. jud. de Valle de Cabuerniga (3), aud. terr. y c.g. de Burgos (30), ayunt. de Cabezón de la Sal (1/2): SIT. en una vega frondosa á la márg. del r. Saja; su CLIMA es templado y sano.. Tiene unas 60 CASAS distribuidas sin orden ni regularidad en 2 barrios llamados Hontoria y Vermejo; escuela de primeras letras, dotada con 1,400 rs., á que asisten 50 niños de ambos sexos; igl. parr. (San Bartolomé) servida por un cura de ingreso y presentación del conde de Oñate y un particular; 4 ermitas, (San Sebastián, San Roque, San Miguel y la Virgen de la Castañera); cementerio, y varios pozos de medianas aguas para consumo del vecindario. Confina N. Alfoz de Lloredo; E. Mazcuerras; S. Cos, y O. Carrejo y Cabezón á 1/4 de leg. El primero y á medio los demás. El TERRENO es de mediana calidad, y le fertilizan las aguas del r. Saja y las de un arroyo o cauce sacado del mismo para impulsar los molinos harineros de Cabezón, Carrejo y el pueblo que nos ocupa. Hay 2 montes cubiertos de roble y matas bajas, uno propiedad del pueblo, y el otro mancomunidad con los de Mazcuerras, Ibio y Cos.

SANTIBAÑEZ y CARREJO

I. en la prov. y dióc. de Santander (8 leg.) part. jud. de Valle de Cabuerniga (2 1/2), aud. terr. y c.g. de Burgos (20), ayunt. de Cabezón de la Sal (1): SIT. en las inmediaciones del r. Saja; su CLIMA es templado; sus enfermedades más comunes pulmonías. Tiene 60 CASAS distribuidas en los barrios de Santibañez y Carrejo; escuela de primeras letras, dotada con 1,825 rs., á que asisten 60 niños

CVE-2013-18913

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria

de ambos sexos; igl. parr. (San Pedro) servida por un cura; 3 ermitas, (Sta. Lucía, la Concepcion y San Fernando) las dos últimas de propiedad particular y buenas aguas potables. Confina con Cabezon, Treceño, Ucieda, Ruento y el ayunt. de Mazcuerras; en el TERM. se encuentran 2 cas., uno de ellos titulado la Campana. El TERRENO es de buena calidad, y le fertilizan algun tanto las aguas del Saja, y de un arroyo que baja del puerto del Escudo.

Sirva esta transcripción de las descripciones del libro de MADDOZ como una simple nota anecdótica de introducción que ya estaba presente en el Avance, que constituyó, en su momento, el documento que recogió las primeras imágenes y planteamientos para la elaboración de las directrices urbanísticas que han de estructurar el desarrollo futuro del municipio de **CABEZON de la SAL** en los próximos años.

El presente documento del **PG.CBZ.v14** constituye el **texto final** que, tras su **aprobación provisional** por el Pleno municipal, se someterá al posterior **informe favorable de la CROTU para su aprobación definitiva** y se publicará en el BOC para su entrada en vigor.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria**metodología, sugerencias y alegaciones**

Desde el punto de vista del proyecto del nuevo planeamiento, este **PG.CBZ.v14** se propuso ya en su día definir el conjunto del territorio por él afectado desde el diseño arquitectónico y urbanístico, atendiendo todo tipo de condicionantes y premisas, desde los valores naturales más puramente telúricos relacionados con las propias características del suelo y del terreno hasta los aspectos más humanos y, quizá, más intangibles en su valoración, como pueden ser el bienestar y la calidad de vida de las personas. Especial atención merece el análisis de estos factores en la concreción de las actuaciones planteadas sobre el territorio desde la Estimación de Impacto Ambiental, cuyo contenido, de acuerdo con el artículo 68 de la **LOT.2/01**, acompañó ya al documento para la primera aprobación Inicial en su exposición a información pública, una vez aprobado aquél y que con la adecuación del **PG.CBZ.v14** a los nuevos planteamientos de la propia **MEMORIA AMBIENTAL** emitida por la Dirección General Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, forma ya parte integrada en el nuevo documento a aprobar.

La redacción del nuevo planeamiento se plantea, pues, como un proyecto diseñado para **CABEZON de la SAL**, enfatizando sus propuestas en aquellas situaciones en que la dinámica urbanística del municipio no ha sido capaz de resolver circunstancias y tensiones que la ciudad o, en otros casos, medios menos urbanos, necesitan afrontar para darles salida de forma definitiva y ordenada en la búsqueda de los mayores beneficios para la comunidad y para la articulación del término municipal en sus distintas relaciones.

Se ha prestado especial interés en este texto refundido de diciembre de 2013 al resultado de todas las informaciones públicas previas, en las que se consideraron ya diversos aspectos que luego se relacionarán en los apartados correspondientes, y se ha mantenido un énfasis específico en la ordenación viaria del municipio, especialmente en el entorno de la villa de **CABEZON de la SAL** y, así, se ha enfocado como una de las propuestas necesarias para el municipio la del paso subterráneo bajo el pasillo ferroviario en la zona más cercana a la estación de FEVE, aunque cambiando su ubicación a partir de las últimas propuestas que el organismo ferroviario (ADIF) ha trasladado al propio Ayuntamiento cabezonense. Esta propuesta, que pretende tan sólo resolver una cuestión puntual como es el problema de la seguridad en los pasos a nivel sobre el trazado ferroviario mediante su supresión para el tráfico rodado y su evitación con un paso a distinto nivel (en este caso, soterrado) se ve acompañada por varias otras de apertura de nuevos viales transversales respecto a los ejes principales y también de ampliación y consolidación de algunos de los existentes, por lo que se intuye que podría conseguir resolver de forma que se espera definitiva, el problema actual del núcleo de **CABEZON de la SAL** en su tráfico interior (que se derivaría a recorridos externos) así como su relación con los cercanos barrios de **VERNEJO** y **ONTORIA** sin necesidad de llevar a cabo paso sobre las vías alguno, una vez resuelta ya en cuanto a su concepción teórica la supresión del paso a nivel de **LA VENTA de ONTORIA** con la consolidación y prolongación como vía de tráfico rodado de un camino actualmente operativo en el borde sur de la carretera nacional y a cota más baja que ella y que se prolongará a través de un nuevo viario que surgirá en el desarrollo de un sector de suelo urbanizable en la zona.

Esta propuesta se complementa con la decisión final de la entonces Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo del Gobierno de CANTABRIA de aprobar el Estudio Informativo de la carretera C.625, de REINOSA a CABEZON de la SAL (nueva denominación: CA.180, CABEZON de la SAL a VALLE de CABUERNIGA), en el tramo de CABEZON de la SAL al puente de Santa Lucía, tras la declaración de impacto ambiental aprobatoria con condiciones realizada por la Consejería de Medio Ambiente. Esta propuesta se recoge en el documento como una simple reserva de suelo por imperativo del Informe de la Dirección General de Carreteras Autonómicas y se adapta estrictamente al trazado aprobado.

CVE-2013-18913

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria

Se confía, pues, en que las nuevas propuestas den lugar, con su materialización futura en desarrollo de los contenidos y previsiones del presente **PG.CBZ.v14**, al mejor funcionamiento del tráfico local interno, la de la variante de Santa Lucía para el tráfico exterior, y las de la supresión de los pasos a nivel, evidentemente, para el tráfico interior.

En lo que se refiere a los procesos de información pública, dado que todos ellos se han visto acompañados de sus informes de alegaciones pertinentes, esta **MEMORIA URBANISTICA** se remite, pues, a esos documentos más específicos habidos como respuesta a esos procesos y en cada documento posterior a ellos.

Respecto a temas como el patrimonio municipal de suelo o la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, se trata de un objetivo de la gestión política que el planeamiento perfila de forma aproximada en las actuaciones previstas a través de los suelos urbanizables, en los que la propia **LOT.2/01**, tras su modificación por la **LMF.7/07**, establece la obligatoriedad de que al menos el treinta (30) por ciento de la edificabilidad se traduzca en vivienda protegida, sin contar con la opción que el propio ayuntamiento dispone de dedicar el quince (15) por ciento de los aprovechamientos de cesión en los suelos urbanizables a ese fin en su totalidad o sólo en parte, en aquellos casos en que sirvan para configurar unidades residenciales diferenciadas y autónomas para su gestión y construcción.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria**el territorio**

El municipio de **CABEZON de la SAL** se encuentra actualmente en uno de sus momentos más importantes para la definición de sus posibilidades y capacidades futuras gracias a la situación inmejorable en que lo coloca respecto a la zona occidental de CANTABRIA el paso por su término municipal de la autovía A.8 del Cantábrico.

Se constituye, pues, **CABEZON de la SAL** en el punto neurálgico de la articulación de su territorio más inmediato y, casi podría decirse, de la zona de CANTABRIA al oeste del valle del Besaya, no en vano, una de las salidas o acceso más empleados al valle del Nansa es la collada de Carmona, a la que se accede desde VALLE de Cabuérniga por el este y desde PUENTENANSA por el oeste. Una situación estratégica, sin duda, que reclama una toma de decisiones importante a la hora de definir las pautas que han de encabezar el desarrollo futuro de un término municipal con potencialidades importantes y que en este momento afronta su reto principal, como es la definición de su modelo territorial urbano, con lo que ello conlleva en apartados como el económico y social, desde la revisión y adaptación de su planeamiento general a la nueva legislación del suelo de CANTABRIA con la elaboración del Plan General de Ordenación Urbana de **CABEZON de la SAL** de la que este documento constituye ya la definición precisa de los criterios, objetivos y soluciones, generales y pormenorizadas, de las políticas urbana y medioambiental que se están planteando para el municipio.

El **PG.CBZ.v14** se presenta como un proyecto de planeamiento municipal para un territorio diverso en las características de sus barrios, con zonas de gran riqueza ambiental y natural, y con unas condiciones de desarrollo merecedoras de un análisis detallado que proporcione, desde el Proyecto, la mejor expresión de los valores de cada uno de los ámbitos dentro de unos criterios generales que delimiten de forma adecuada los objetivos a conseguir.

Físicamente, **CABEZON de la SAL** se localiza en un territorio caracterizado por una orografía que ha definido de forma inevitable las zonas posibles de asentamiento poblacional, y que, como es tradicional a lo largo de la historia de los pueblos, no son sino las vegas vinculadas a las corrientes fluviales, en este caso, el río SAJA, mientras que las zonas altas apenas reúnen el uno y medio por ciento de la población municipal. Las elevaciones montañosas más caracterizadas serían, por el sur, la sierra del Escudo de Cabuérniga (con la Braña de Las Tiesas a una cota de 655 metros), por el oeste las estribaciones de esta misma sierra, con el Alto de la Cerrá de 402 metros y el Pico del Turujal de 366 metros y, por el norte, los montes de Bustablado y de Allende, ya que el límite sur queda definido por el ya mencionado río Saja.

La extensión del municipio es de 3.384 hectáreas, de las cuales, según los datos actualizados existentes en la página web del municipio (www.cabezondelasal.net), sólo el 3,75% se dedican a usos agrícolas, con un 26,45% de praderías, pastos y terrenos improductivos, y un 2,69% destinados a monte con repoblación forestal de pino y eucalipto, así como a castaño, roble, nogal y haya.

Las dos zonas bajas del municipio, las de vega, son las que soportan prácticamente el desarrollo completo en cuanto a población del mismo, ya que poseen unas excepcionales cualidades para el asentamiento humano y, además, se encuentran vinculadas a un río como el SAJA, con unas condiciones de cauce y cuenca que han favorecido desde antiguo la permanencia de las implantaciones residenciales a él adscritas. En estas localizaciones la topografía es sensiblemente horizontal, produciéndose la elevación del terreno de forma bastante abrupta en casi todos los casos, excepción hecha, quizá, en los de **CABROJO** y de **SANTIBÁÑEZ**.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria

el poblamiento

CABEZON de la SAL es un municipio al que hay que considerar como cabecera comarcal de un ámbito que incluiría términos municipales próximos cuya dependencia es inequívoca respecto a la villa cabezonense, lo que hace que el planteamiento demográfico necesite, al menos en primera instancia, atender a factores de carácter más amplio que los meramente locales.

Inicialmente hay que señalar, por motivos obvios de relación y de acceso, la vinculación expresa de los municipios del valle del Saja, a saber, RUENTE, CABUERNIGA y Los TOJOS, dependientes de **CABEZON de la SAL** como cabecera física de una comarca como la cabuerniga que tiene su salida natural por el puente de Santa Lucía y, por tanto, a través de **CABEZON de la SAL**, para acceder al enlace más próximo con la autovía. En segundo lugar, aunque no menos vinculado, hay que mencionar la zona alta del valle del Nansa, exactamente hasta RIONANSA, que en unión de POLACIONES y TUDANCA, constituye otro ámbito con una estrecha relación de dependencia con **CABEZON de la SAL** a través de la collada de Carmona, que comunica ambos valles y supone el recorrido más corto entre esa zona y SANTANDER. Finalmente, MAZCUERRAS y UDIAS, como municipios colindantes, y a modo de escoltas al sureste y al noroeste, son los otros dos términos municipales con vínculos más directos con **CABEZON de la SAL** como cabecera de un territorio sobre la que su influencia no puede dejar de considerarse en un análisis amplio de su demografía. Y ello dejando al margen las evidentes ventajas que el municipio presenta frente a otros como REOCIN o CARTES para constituirse en el ideal lugar de residencia para trabajadores de TORRELAVEGA.

Esta unidad supramunicipal dependiente de **CABEZON de la SAL**, con una superficie total superior a seiscientos ochenta (681) kilómetros cuadrados y con una población total de quince mil doscientos cincuenta y cuatro (15.254) habitantes, de acuerdo con los datos del último censo conocido (enero 2013, según datos del INE), presenta, respecto al municipio cabezonense, un balance en el que hay que reseñar como dato más destacable que más de la mitad de la población (53,98%) reside en **CABEZON de la SAL**, esto es, dentro de un territorio que representa apenas el cinco por ciento (4,97%) del total del conjunto. Así mismo, otro dato a considerar es que, aún con un porcentaje medio de crecimiento superior al seis por ciento (6,40%) desde el año 2000 en todo el ámbito, las cifras de aumento de población en **CABEZON de la SAL** constituyen más del cien por cien (114,721%) del total (esto es, ha crecido más la población en cifras absolutas en **CABEZON de la SAL** -1052 personas- que en el conjunto del ámbito -917 personas-), lo que refleja de forma evidente la relevancia inequívoca de **CABEZON de la SAL** dentro de esta unidad supramunicipal considerada a efectos de análisis.

A pesar de ese aumento de población producido en todos los municipios del ámbito, en el que destacan sobremanera los porcentaje de descenso de población de los tres municipios de la zona alta del SAJA, a saber, POLACIONES, con un descenso superior al catorce por ciento, TUDANCA, con un descenso superior al veinticuatro por ciento, y RIONANSA, con un descenso vertiginoso de más del treinta y nueve por ciento, el resto de los municipios soportan unos índices de crecimiento muy bajos, excepto CABUERNIGA, que desciende, aunque moderadamente, mientras que **CABEZON de la SAL** (14,65%) y MAZCUERRAS (13,80%) sobrepasan ambos el trece por ciento de aumento, lo que sobre una población inicial de 7.182 habitantes en 2000 para el caso de **CABEZON de la SAL**, representa ya un porcentaje considerable y más significativo que MAZCUERRAS, con una población netamente inferior, de solo 1.869 habitantes en 2000.

La interpretación de estas cifras, a la vista de las tasas de natalidad actuales en CANTABRIA, lleva a pensar necesariamente en trasvases de población por migración más que vegetativos, lo que conduce de forma obligada a la reafirmación de la importancia del

CVE-2013-18913

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria

municipio de **CABEZON de la SAL** como capital de un ámbito muy volcado hacia él no sólo geográficamente y por obligaciones de relación debida a las comunicaciones sino también por vínculos demográficos más significativos.

En el documento de la **MEMORIA de INFORMACION** que forma parte del conjunto de este **PG.CBZ**, se recoge de manera pormenorizada el estudio de la evolución demográfica del municipio, con las previsiones finales sobre diversas hipótesis de crecimiento del mismo. En dicho documento, que fue elaborado por la Universidad de CANTABRIA, por PEDRO REQUES VELASCO y OLGA de COS GUERRA bajo el título **CABEZON de SAL: HORIZONTE 2015**, se analizaban datos demográficos cuyo horizonte temporal de proyección llegaba hasta el año 2015, ya demasiado próximo a las fechas de entrada en vigor del presente **PG.CBZ.v14**, por lo que ha de entenderse que, en ese sentido, han podido quedar obsoletos en cuanto a proyección futura (aunque su hipótesis tendencial intermedia ha visto cumplida plenamente su estimación para las fechas actuales), pero ello no impide considerar, no obstante, que en el momento actual, con los datos reales desde el año 2000, sí es posible establecer esa tendencia del municipio (y la villa) de CABEZON de la SAL a constituirse en núcleo cabecero de esa comarca indicada, que va perdiendo población de forma clara en sus municipios interiores, y que la gana en el municipio cabezonense, más allá de la pobreza de los crecimientos vegetativos en la mayor parte de los municipios no ya sólo de esta zona, sino de CANTABRIA en general.

En una somera valoración sobre datos demográficos, el censo actual del municipio, a fecha 3 de enero de 2013, es, según el INE, de **8.234 habitantes**, mientras que el censo de viviendas es, incluyendo las recientemente construidas (hasta el año 2013), de **3.944 viviendas** (según datos del ICANE), lo que arrojaría, además, un valor medio de ocupación de **2,09 habitantes por vivienda**.

Según el presente **PG.CBZ.v14** en cuanto al desarrollo residencial previsto por la colmatación de los suelos, se alcanzaría en esa hipótesis quizá calificable de "hiperrealista" o, al menos, de muy optimista, dada la situación inmobiliaria actual y previsible para un período bastante amplio a futuro, un total de **mil cuatrocientas setenta y nueve (1.479) viviendas** más, lo que representaría una población adicional, de acuerdo con el parámetro municipal de ocupación de viviendas, de 3.091 habitantes, con lo que la población municipal total en el horizonte del **PG.CBZ.v14** alcanzaría los **11.325 habitantes** teóricos.

Esta población, que supondría un incremento de **treinta y siete enteros y cincuenta y cuatro centésimas porcentuales** (37,54) sobre la población empadronada en 2013, algo más de dos veces y media el porcentaje de crecimiento desde 2000 a 2013, que fue del 14,65 por ciento, se estima, además, que constituiría simplemente un valor teórico máximo, ya que se trataría de tener una capacidad de acogida que permita acoger unas tasas de crecimiento que se están manifestando como claramente como positivas sin que el mercado de suelo haya de verse necesariamente afectado por cuestiones de carestía de suelo por ausencia del mismo.

Esa situación es la que permite que el presente **PG.CBZ.v14** plantee, como hipótesis de trabajo, la de la necesidad de contar con suelos receptores de desarrollos urbanísticos, tanto en vivienda unifamiliar como en vivienda colectiva, en casi todos los núcleos del municipio como forma de dar respuesta a la aparente necesidad de recepción de residentes que el municipio de CABEZON de la SAL habrá de afrontar en los próximos años en su calidad de cabecera comarcal de una zona cuyos pueblos y municipios más aislados o sin servicios están sufriendo procesos de despoblación a favor del municipio mejor ubicado respecto a las comunicaciones y a los servicios públicos de todo tipo.

La proyección contenida en este **PG.CBZ.v14** en cuanto a nuevos suelos, además, no supone la vinculación entre ellos para desarrollos progresivos o consecutivos, sino que cualquiera de los suelos urbanizables clasificados en el Plan es susceptible de un desarrollo independiente y

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria

autónomo de los demás, por lo que se trata de clasificaciones no condicionadas que solo señalan a los nuevos suelos clasificados como susceptibles de acoger en el futuro desarrollos de urbanización y edificación (tal como la legislación indica), sin que ello signifique supuestos de colmatación ni plazos de ejecución, tan difíciles de prever, por otro lado, en el actual momento económico global.

Los suelos urbanizables que, en defecto de su desarrollo urbanístico, habrán de comportarse legalmente como suelos rústicos de protección ordinaria (artículo 105.2 de la **LOT.2/01**), tan sólo constituyen la elección por el **PG.CBZ.v14** de implantaciones futuras para los desarrollos urbanizadores del municipio, y se han dimensionado para que las posibles demandas no se encuentren con un escenario de carencia de suelo que pudiera dar lugar a encarecimientos futuros no deseados del mercado inmobiliario por ausencia de suelos clasificados para poder urbanizarse. Además, la existencia de algunos suelos urbanizables de gran tamaño definidos en el planeamiento de 1981, ya muy antiguos, por tanto, como sería el caso del Plan Parcial EL CONCEJERO, por ejemplo, o el de DOMAÑANES, con una gestión para su desarrollo urbanístico muy pautada y ajustada a las progresivas demandas del mercado, se ha estimado que no debían tomarse en consideración como grandes ofertas de suelo, ya que su titularidad a manos de un único propietario hace que, a pesar del tamaño de las bolsas de suelo a desarrollar, no signifique más que otra oferta más en el municipio que podría llegar a ser casi hasta monopolística en el caso de no aumentar el suelo disponible para su transformación urbanizadora y su puesta en el mercado.

Por todo ello, la hipótesis de generación de suelo del presente **PG.CBZ.v14** se estima que no pretende sino configurar una hipótesis futura en la que, siendo consciente de la imposibilidad de su colmatación plena (y no siendo este su objetivo manifiesto), sólo quiere poner en juego la suficiente oferta de suelo que pueda incorporarse a procesos urbanizadores e inmobiliarios para que el futuro mercado no se toma con problemas ni de monopolización de suelos ni de escasez de ellos ni de necesidad de acudir a modificaciones del planeamiento, y se estima que la cuantificación realizada, que porcentualmente se fija en el entorno de 37,5 por ciento más, tanto de viviendas como de población que las ocuparía, cubrirá esas expectativas de forma adecuada a esa posible demanda futura.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria**el planeamiento**

El instrumento de planeamiento general que se desarrolla en el municipio de **CABEZON de la SAL** como revisión del anterior documento de las Normas Subsidiarias es, de acuerdo con lo regulado por la Ley de CANTABRIA 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de CANTABRIA (en adelante **LOT.2/01**) en sus artículos 10 y 30, el Plan General de Ordenación Urbana de **CABEZON de la SAL** (en adelante **PG.CBZ.v14**), como documento normativo básico para su ámbito territorial, coincidente con su propio municipio.

El **PG.CBZ.v14** se constituye, pues, en el instrumento de ordenación integral del municipio cabezonense, dando respuesta a los fines propuestos en el artículo 3 de la **LOT.2/01** a través de la regulación, delimitación y ordenación de las necesidades de suelo residencial, dotacional e industrial de **CABEZON de la SAL**, así como orientando las zonas de crecimiento, la utilización del suelo rústico y los procesos de renovación y reforma urbana. El artículo 43 de la **LOT.2/01** es el que establece de forma más extensa el concepto de Plan General, válido para todos los casos de aplicación municipal y, en concreto, también para el caso presente.

Las determinaciones que el presente **PG.CABEZON** contendrá como mínimas están reguladas en el artículo 44 de la mencionada **LOT.2/01**, y, de forma textual, son las siguientes:

artículo 44. Determinaciones mínimas del Plan General.

1. El Plan General de Ordenación Urbana contendrá, como mínimo, las siguientes determinaciones de carácter general:
 - a) Formulación de objetivos y propuestas generales.
 - b) Clasificación y calificación del suelo de su ámbito de aplicación en todas o algunas de las clases y categorías previstas en el artículo 92, según las características de los terrenos y con indicación de su delimitación y su superficie.
 - c) Previsión de las dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población como viales, servicios, espacios libres y equipamientos colectivos, respetando en todo caso los criterios legales mínimos. El Plan puede indicar también criterios de diseño, ejecución y obtención de los terrenos necesarios.
 - d) Catálogo de elementos arquitectónicos o naturales que deben ser conservados e identificación de las medidas de protección que procedan, sin perjuicio y además, de los que deban asimismo catalogarse de conformidad con la legislación del Patrimonio Cultural.
 - e) Ordenación detallada del suelo urbano consolidado con asignación de usos, intensidad, ocupación, tipos de edificación, alturas y demás condiciones de urbanización y edificación a las que se hace referencia en el artículo 46.
 - f) Relación de usos, edificios e instalaciones que se consideren fuera de ordenación o criterios objetivos que permitan su identificación concreta.
 - g) Identificación de los núcleos de población existentes, con expresión descriptiva y gráfica de su delimitación concreta.
2. Cuando el Plan incluya las categorías de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable delimitado, dividirá el suelo en Sectores y establecerá las determinaciones que para esas clases de suelo se contemplan en los artículos 47 y 48.

El Plan General podrá asimismo establecer directamente la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado o del urbanizable delimitado, aplicando las exigencias y determinaciones de los artículos 54 y 55 de esta Ley. En tal caso, cuando el Plan prevea actuar directamente a través de

CVE-2013-18913

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria

unidades de actuación incluirá también el aprovechamiento medio de cada una de ellas.

Ello no obstante, dichas determinaciones siempre podrán ser completadas o modificadas por los Planes Parciales o Especiales de desarrollo que resulten necesarios.

Los Planes Generales que contengan el tipo de determinaciones a que hace referencia este apartado seguirán respecto de ellas, a todos los efectos, el mismo régimen sustantivo y de modificaciones de los Planes Parciales.

El artículo 45 de la **LOT.2/01** establece determinaciones adicionales que podrá incluir también el planeamiento general, así como también se regulan en los artículos siguientes las determinaciones mínimas para los distintos tipos de suelo urbano, urbanizable y rústico, siendo el artículo 52 el que define la documentación necesaria del **PG.CBZ.v14**, que será la siguiente:

artículo 52. Documentación.

1. Las determinaciones del Plan General establecidas en los artículos anteriores se desarrollarán en:
 - a) Una Memoria, que tiene carácter vinculante y que ha de comprender una referencia a los objetivos, propuestas generales, soluciones previstas y cuantas aclaraciones sean precisas para hacer comprensible el modelo elegido.
 - b) Planos de información.
 - c) Planos de ordenación.
 - d) Normas urbanísticas y de edificación que adoptarán el nombre de Ordenanzas y se expresarán en forma articulada. Según el tipo de suelo y el grado de desarrollo a él inherente contendrán el régimen general o detallado de los requisitos de uso, proyectos de urbanización, condiciones técnicas de las obras, cualidades de volumen, uso, características estéticas de los edificios y cuantas regulaciones sean precisas para la ejecución del plan.
 - e) Estudio económico-financiero, que incluirá un cálculo realista de los costes que implicará la ejecución del Plan y de los medio financieros disponibles o previsibles para ello.
 - f) El Plan incluirá también el documento en cada caso previsto en la legislación de impacto ambiental.
 - g) El grado de detalle de cada uno de estos documentos será el necesario para justificar las determinaciones del Plan.

Sin perjuicio de su precisión reglamentaria, la escala de la documentación gráfica ha de permitir realizar Planes de desarrollo o redactar proyectos de obras sin necesidad de mayores precisiones o aclaraciones

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo (**RDL.2/08**) establece, además, lo siguiente:

artículo 15. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria

En todo caso, el presente documento respondió en su día a los supuestos del artículo 67 de la **LOT.2/01** en cuanto a los presupuestos iniciales y orientaciones básicas en la elaboración del planeamiento general en la figura del denominado Avance de planeamiento, trámite que la propia Ley considera como obligatorio a tenor de lo contenido en el artículo mencionado, que es lo siguiente:

artículo 67. Presupuestos iniciales y orientaciones básicas.

1. Una vez acordada la elaboración del Plan General, en el momento en que los trabajos a él conducentes hayan alcanzado un grado de desarrollo suficiente para ofrecer criterios, objetivos y soluciones generales y, en todo caso, antes de la aprobación inicial, el Ayuntamiento deberá abrir un período de exposición pública al objeto de que se puedan formular por cualquier personas sugerencias, observaciones y alternativas globales acerca de la necesidad, conveniencia y oportunidad del planeamiento que se pretende. Dicho trámite tendrá una duración mínima de un mes y se anunciará en el Boletín Oficial de Cantabria y en, al menos, un periódico de difusión regional.
2. A efectos de lo dispuesto en el apartado anterior la Administración actuante hará públicos los presupuestos iniciales del Plan, sus orientaciones básicas, los criterios generales de política urbana y medioambiental que considere pertinentes y la información adicional que garantice el principio de publicidad y transparencia. El grado de precisión y detalle de dichos criterios, así como el de los trabajos a que se refiere el apartado anterior, serán coherentes con el carácter meramente preliminar del trámite, que sólo conlleva una exigencia formal.

Como se expuso en los ANTECEDENTES de esta **MEMORIA URBANISTICA**, se han producido también varias tramitaciones posteriores de documentos de aprobación inicial, con lo que se alcanza en estos momentos la fase final del procedimiento con la aprobación provisional del texto que ahora se presenta.

Respecto al planeamiento vigente a fecha de la presentación del presente documento para la aprobación del **PG.CBZ.v14**, como ya se ha mencionado, son las **NS.CBZ**, aprobadas definitivamente por la Comisión Regional de Urbanismo de la Diputación Regional (ahora Gobierno) de CANTABRIA en su sesión de fecha 7 de noviembre de 1997, siendo publicadas en el BOC de 5 de diciembre del mismo año.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria**el marco legal**

A los efectos de definir el marco legal de aplicación vigente en la actualidad en materia urbanística la prelación legislativa viene dada por la siguiente relación:

- 1 Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (en adelante **RDL.2/08**), ley de carácter estatal.
- 2 Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en todos aquellos artículos aún vigentes tras la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997 (**STC.61/97**).
- 3 Ley de CANTABRIA 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de CANTABRIA (en adelante **LOT.2/01**), que es la que establece con un mayor grado de definición y precisión todas las cuestiones relativas a la regulación del urbanismo y la ordenación del territorio en CANTABRIA.
- 4 Ley de CANTABRIA 7/2007, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y de contenido financiero (en adelante **LMF.7/07**).
- 5 Ley de CANTABRIA 2/2009, de 3 de julio, de modificación de la **LOT.2/01** (en adelante **LOT.2/09**)
- 6 Ley de CANTABRIA 3/2012, de 20 de junio, de modificación de la **LOT.2/01** (en adelante **LOT.3/12**)
- 7 Ley de CANTABRIA 5/2012, de 11 de diciembre, de reforma del régimen transitorio en materia de ordenación del territorio y urbanismo (en adelante **LOT.5/12**)
- 8 Ley de CANTABRIA 4/2013, de 20 de junio, relativa al régimen jurídico de las autorizaciones provisionales de edificaciones o actuaciones preexistentes, así como de adopción de distintas medidas para la agilización de los instrumentos de planeamiento
- 9 Decreto de CANTABRIA 65/2010, de 30 de setiembre, por el que se aprueban las Normas Urbanísticas Regionales (en adelante **NUR.65/10**)
- 10 Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.
- 11 Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
- 12 Real Decreto 2187/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.
- 13 Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la Tabla de Vigencias de los Reglamentos de desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Estos últimos preceptos normativos contenidos en los Reglamentos regirán siempre que no se contrapongan a la legislación anteriormente enunciada.

Otras normativas de aplicación al presente trámite de revisión del planeamiento y de adaptación a la nueva **LOT.2/01**, son, sin la intención de hacer una relación exhaustiva, las que se refieren a continuación:

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria

- 1 Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos (en adelante **RDL.1/08**)
- 2 Ley 6/2010, de 24 de marzo, de modificación del texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero (en adelante **LEIA.6/10**)
- 3 Ley de CANTABRIA 17/2006, de 11 de diciembre, de control ambiental integrado (en adelante **LCAI.17/06**)
- 4 Decreto de CANTABRIA 19/2010, de 18 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la **LCAI.17/06**
- 5 Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestres.
- 6 Ley de CANTABRIA 6/1984, de 29 de octubre, sobre Protección y Fomento de las Especies Forestales Autóctonas.
- 7 Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido.
- 8 Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, y Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería.
- 9 Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el reglamento del Dominio Público Hidráulico, así como el Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, de aprobación del Reglamento de la Administración Pública del Agua.
- 10 Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, modificada por la Ley 17/2007, de 4 de julio, para adaptarla a los dispuesto en la Directiva 2003/54/CE.
- 11 Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del sector ferroviario, y Real Decreto 2387/2004, por el que se aprueba su Reglamento, con modificaciones introducidas por el Real Decreto 810/2007, de 22 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad en la circulación de la red ferroviaria de interés general.
- 12 Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado, y Real Decreto 1812/1994, de 2 de setiembre, por el que se aprueba el reglamento General de Carreteras.
- 13 Ley de CANTABRIA 5/1996, de 17 de diciembre, de carreteras de CANTABRIA, y Decreto de CANTABRIA 55/2000, de 10 de julio, por el que se aprueba el catálogo de la Red Autonómica de Carreteras de CANTABRIA.
- 14 Ley de CANTABRIA 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de CANTABRIA.
- 15 Decreto 141/1991, de 22 de agosto, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de CANTABRIA.
- 16 Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (en adelante **CTE**) con las modificaciones del Real Decreto 1351/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el "DB.HR de protección frente al ruido", y la posterior corrección de errores en el BOE de 25 de enero de 2008; y del Real Decreto

CVE-2013-18913

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria

173/2010, de 19 de febrero, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad

- 17 Orden de CANTABRIA OBR.4/2007, de 17 de abril, por la que se aprueban las ordenanzas de diseño y calidad de las viviendas protegidas en CANTABRIA.
- 18 Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de espacios públicos urbanizados y edificaciones (en adelante **RD.505/07**)
- 19 Ley de CANTABRIA 3/1996, de 24 de setiembre, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y de la comunicación.
- 20 Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- 21 Ley 43/20003, de 21 de noviembre, de montes, modificada por la Ley 10/2006, de 28 de abril.

Esta relación, que no pretende ser exhaustiva, recoge la legislación principal que puede afectar de forma más directa a la presente revisión del planeamiento general de **CABEZON de la SAL**, con independencia de la legislación sectorial correspondiente a instalaciones de todo tipo y especificaciones sobre cuestiones de detalle que pueden afectar a las obras.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria**la situación actual**

Como paso previo a la definición de los objetivos del plan y la formulación de propuestas concretas, es indispensable disponer, aunque sea de manera esquemática, de un **diagnóstico** de la situación actual, en el que se reflejen los problemas y carencias detectados en el proceso previo a la redacción del **PG.CBZ**.

En ese sentido hay que señalar las siguientes cuestiones:

1. La progresiva pérdida de identidad de los núcleos y barrios tradicionales del término municipal, causada por los crecimientos desordenados a lo largo de los ejes viarios existentes, con el consiguiente encarecimiento de los servicios e infraestructuras, la desaparición del espacio urbano como foro de encuentro y relación, la falta de dotaciones comunes y la proliferación de tipologías constructivas que bajo la falsa apariencia de arquitecturas tradicionales se limitan a la implantación de simples "pastiches" neo-populares y pseudo-regionalistas.
2. La barrera insalvable que históricamente ha venido suponiendo el trazado del ferrocarril a su paso por el núcleo de Cabezón, constituyendo un auténtico cinturón de hierro que limita y condiciona los tráficos rodados y peatonales.
3. El deterioro en la calidad del espacio urbano de Cabezón y Carrejo, provocado por los tráficos rodados entre la N-634 y la CA-180 así como el propio tráfico interior que conecta Carrejo y la zona Sur de Cabezón con el resto de núcleos obligadamente a través del único eje viario formado por la CA-180 que atraviesa todo el casco de Cabezón, cruzando dos veces la vía férrea.
4. La implantación regional en un marco municipal más amplio, en cuanto a las relaciones con los municipios más próximos y con los que, de alguna manera, están indisolublemente ligados a **CABEZON de la SAL** como cabecera comarcal y de servicios en esta zona occidental de CANTABRIA, marca también el carácter de una localización estratégica que ha de convertirse en una de las mejores armas del propio municipio para su puesta en valor.
5. El municipio ha de saber volcar sus intenciones de futuro hacia la generación de una oferta atrayente de suelo para un residente que pueda encontrar, en un ayuntamiento bien dotado de servicios y con una calidad ambiental y de vida que no pueden ofrecerlo otros cercanos en las mismas condiciones de buena ubicación respecto a las comunicaciones, el mercado adecuado a sus intereses de residencia y de calidad.
6. Las características de ocupación y colmatación de cada uno de los barrios son diversas y merecen una atención singularizada en función de sus particularidades y así se hace hincapié en la exposición que más adelante se hace sobre cada barrio.
7. Hay que reseñar también algunas otras circunstancias, como son la inclusión de las mieses de **CASAR** y de **PERIEDO** dentro de un proceso de concentración parcelaria que da lugar, junto con las sensaciones plasmadas en alegaciones de los vecinos de ambos barrios, a un recorte en las posibilidades de actuación de este **PG.CBZ** en ese territorio, limitándose la delimitación de nuevos suelos a las actuaciones más prioritarias y factibles de entre las posibles. Se responde así a las voluntades locales en cuanto a desarrollo de su territorio en un ámbito como éste en el que el proceso de información pública ha detectado de forma clara una voluntad de volcarse en el suelo rústico con procesos productivos propios del mismo, con cooperativas de producción agraria que, a parte la generación de riqueza en estos núcleos, permitirán la conservación de un soporte físico con rasgos plenamente rurales.
8. El suelo rústico del municipio conformado por las mieses en las zonas bajas del valle, las praderías y pastizales de zonas intermedias y los montes, con arbolado autóctono, plantación de repoblación o simplemente roquedos, alcanza una destacable presencia ambiental dentro del conjunto del municipio, y supone un importante patrimonio común a mantener, tanto por su propio valor cultural y económico, como por su carácter de signo de identidad paisajística del territorio.

CVE-2013-18913

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria

De forma genérica hay que destacar las posibilidades de desarrollo que ofrece el municipio tanto para vivienda colectiva como para vivienda unifamiliar, siendo sólo el núcleo urbano de **CABEZON de la SAL** el que haya de recibir la carga de edificación colectiva en función de su identificación como centro urbano caracterizado y único soporte del tipo de edificios y de tramas urbanas a que puede dar lugar la ordenanza. Así, espacios en los que los procesos de urbanización y construcción ya se han iniciado, como la zona del antiguo Plan Parcial de EL CONCEJERO, LAS SALINAS o DOMAÑANES, sólo por poner algunos ejemplos, son zonas en las que aún cabe el desarrollo de la edificación en la tipología de bloque abierto que pueda generar tramas de crecimiento y de ocupación del suelo según modelos más urbanos, complementados por otras zonas como el espacio entre DOMAÑANES y el campo de fútbol municipal o el ya aprobado Plan Parcial de "La CABROJA", frente al resto del territorio municipal, en el que se busca el fomento de un modelo edificatorio más adecuado a un medio rural como el que posee este municipio, con edificaciones de vivienda unifamiliar aislada como forma prioritaria de ocupación del parcelario.

Además, aparecen zonas del interior del casco urbano en las que existen aún vacíos de edificación que, con unas condiciones adecuadas para su desarrollo pondrían en el mercado de suelo importantes zonas de la villa que, a parte las zonas posibles de edificación, consolidarían recorridos y tramas viales que, sin duda, mejorarían la movilidad a través del centro más urbano y denso del municipio. La gestión de la mayor parte de todos estos ámbitos como sectores en suelo urbanizable, permite la incorporación al mercado de suelos de forma progresiva y ordenada en función de las necesidades reales de urbanización y de construcción, así como también se constituye en el mecanismo de intervención sobre el suelo que mejores resultados produce en cuanto a obtención de cesiones. En este sentido, el Ayuntamiento obtiene tanto las cesiones de suelos para espacios libres y dotaciones como la del suelo correspondiente al quince (15) por ciento del aprovechamiento municipal, con lo que se permite la creación de importantes reservas municipales de suelo para poder destinarlo, por ejemplo, a viviendas protegidas.

En esta misma línea, la incorporación de otros suelos urbanizables en barrios de menor entidad redunda aún más en esa obtención de cesiones de suelo que, de forma clara, han de repercutir en el beneficio del conjunto del municipio.

Alguna cuestión de interés a reseñar es la situación que se da en lo relativo a la capacidad de depósito de agua con que cuenta el municipio de CABEZON de la SAL, respecto a la que la presente **MEMORIA URBANISTICA** se remite principalmente al documento del Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) y al estudio pormenorizado de la red de abastecimiento que se ha llevado a cabo para conocer el estado de la misma y respecto al cual se ha estimado la idoneidad de realizar una propuesta de ampliación de los depósitos municipales que en esos documentos se estima y que se refleja también en la cartografía, con los depósitos existentes identificados como parte del sistema general de infraestructuras, mientras que las posibles localizaciones de sus ampliaciones se consideran, en todo caso, como ubicaciones posibles pero susceptibles de acomodarse en su posición definitiva merced a los estudios pormenorizados que en el momento exacto de su futura construcción se realicen, por lo que deberían manejarse a modo de simple propuesta de ubicación perfectamente susceptible de desplazarse dentro del ámbito más inmediato en que se localizan en este PG.CBZ.v14. Esto afecta tanto a los nuevos depósitos del TURUJAL (que pasa de 80 a 300 metros cúbicos), de SANTIBAÑEZ (que pasa de 80 a 500 metros cúbicos), de VIRGEN de la PEÑA (que pasa de 200 a 1.500 metros cúbicos), y de CABEZON (5.000 metros cúbicos), junto a los actuales de ASOMADA (1.500 metros cúbicos), SOLAPEÑA (500 metros cúbicos) y CABRUJA (250 metros cúbicos).

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria**los objetivos**

La descripción del modelo territorial por el que ha optado el **PG.CBZ** conlleva el planteamiento de una serie de objetivos básicos cuya consecución es prioritaria en la gestión y desarrollo del mismo, objetivos, por otra parte, cuya importancia viene avalada por la búsqueda de la imagen precisa de lo que **CABEZON de la SAL** ha de representar en su entorno a partir de unos criterios claros que sirvan para concretar las intenciones más generales que siempre están en el origen de una revisión de planeamiento municipal.

Así, pues, la definición de los objetivos que este **PG.CBZ.v14** se plantea como básicos para el término municipal de **CABEZON de la SAL** en la búsqueda de la estructuración conceptual del mismo y de la necesidad de entender el papel que el municipio ha de hacer valer en un territorio sobre el que ya se ha comentado su potente influencia, pasa por la siguiente enumeración de los mismos, sin que en ningún caso el orden de relación suponga prevalencia de unos objetivos sobre otros.

- primero** máxima integración de los distintos núcleos que conforman el municipio en cuanto a la consecución de una imagen general de unidad a pesar de las especiales características y rasgos de cada uno de ellos, cuyo respeto más estricto se considera, por otro lado también, como de importancia capital. Todo ello pese a las distintas situaciones que pueden representar dentro del conjunto las tres zonas en las que puede "dividirse" el ayuntamiento y que serían, por un lado, los barrios de **BUSTABLADO** y **DUÑA**, como los de carácter más rural, tranquilo y distante, por otro, la zona de **CASAR**, **PERIEDO**, **CABROJO** y **VIRGEN de la PEÑA**, en la misma zona llana, y, finalmente, la mayor aglomeración de **CABEZON de la SAL**, **VERNEJO**, **ONTORIA**, **CARREJO** y **SANTIBAÑEZ**, como la segunda zona de vega, en la que se reúne la mayor densidad demográfica y de servicios de todo el municipio.
- segundo** definición del modelo territorial que responda tanto a la realidad existente del municipio en cuanto a sus potencialidades más características y de valor como a la máxima integración que ha de lograr **CABEZON de la SAL** en CANTABRIA como cabecera comarcal de un ámbito de gran importancia territorial por sus capacidades turísticas y naturales. A ello contribuirá de forma notable la situación de la villa respecto a las comunicaciones del norte de ESPAÑA, enlazada directamente con la autovía A.8 del Cantábrico y con el ferrocarril de FEVE atravesando también el término municipal, así como su proximidad a la costa y, sobre todo, a los valles interiores de la reserva del Saja y del Nansa.
- tercero** mantenimiento y refuerzo de los valores patrimoniales indudables con que cuenta el municipio tanto en lo referente al medioambiente y al paisaje como en lo relativo a su tejido arquitectónico y urbanístico. Los núcleos de **CARREJO** y **SANTIBAÑEZ** son, sin duda, merecedores de su declaración como bienes de interés cultural (BIC) en su conjunto, como reconocimiento al valor de su trama urbana y, también, al de su patrimonio edificado, con ejemplos arquitectónicos de arquitectura vernácula de valor más que sobresaliente en ambos barrios, como la casa-palacio de los Haces en **CARREJO** o el palacio de **SANTIBAÑEZ**, ambos con cinco arcos en su planta baja y con impresionantes fachadas clasicistas. Eso en lo referente a los conjuntos más destacados, pero sin olvidar tampoco la arquitectura de edificios como el palacio neoclásico de la Bodega, la casona de la Fundación "Jesús de MONASTERIO" u otros edificios representativos de arquitecturas singulares.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria

- cuarto** potenciación de la actividad industrial del municipio, basada en una ubicación excelente en las relaciones de la cornisa cantábrica entre el PAÍS VASCO, CANTABRIA y ASTURIAS, con una estupenda red viaria (autovía A.8) y ferroviaria (FEVE), con una alta densidad de polígonos industriales, reforzada por la previsión que este **PG.CABEZON** en cuanto a nuevas zonas productivas y, sobre todo, con industrias ya instaladas desde hace años que sirven de elementos dinamizadores
- quinto** mejora de las dotaciones existentes con la creación, principalmente, de nuevos espacios públicos y de relación, bien aprovechando las zonas de ribera en su carácter de LIC para consolidar la presencia de recorridos lineales de ocio vinculados al discurrir del río Saja, bien generando en pequeñas actuaciones puntuales y concretas dentro del tejido urbano de los distintos barrios nuevos ámbitos más abiertos, plazas o lugares de estancia que sirvan de referencia a la población. El nivel de equipamientos deberá reforzarse también en cuanto a las instituciones de uso público e interés social en todos los campos dotacionales, tanto educativo o cultural, como sanitario, asistencial o de ocio.
- sexto** adaptación del planeamiento a la ley **LOT.2/01** y sus modificaciones posteriores, con todo lo que ello supone en cuanto a mejora de aspectos tan primordiales como la protección del medioambiente, los recursos naturales, los entornos culturales (tramas urbanas y arquitectura y recorridos de interés) y el medio rural, o los previstos avances en cuanto a exigencia de dotaciones y de espacios libres. Es de suponer que la gestión municipal en materia urbanística sufrirá también cambios que se presumen favorables, con el sistema de actuación a través de unidades de ejecución que propiciará la obtención de cesiones de aprovechamiento y también de sistemas locales
- septimo** ordenación del tráfico interior en la zona de la vega de **CABEZON de la SAL** partiendo del eje que constituye la carretera autonómica CA.180, dando respuesta a los problemas generados por la ausencia de viario alternativo al mismo.
- octavo** consecución de una imagen exterior atractiva para el visitante o para un futuro residente a partir de la consolidación del municipio y, especialmente, del conjunto urbano formado por **CABEZON de la SAL** y **CARREJO**, en su vertiente de núcleo de servicios y de calidad residencial que acreciente sus facetas de reclamo para posibles residentes provenientes de otros ámbitos cercanos.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria**los criterios**

El presente **PG.CBZ** se plantea la consecución de los objetivos esbozados en el apartado anterior mediante la aplicación de los mecanismos legales que vengan al caso en cada circunstancia específica así como también por la instrumentación de una serie de criterios de intervención que abarcan un amplio espectro de cuestiones, desde las más meramente físicas y ambientales hasta las relacionadas con temas de gestión municipal y de recursos, sin olvidar, obviamente, aspectos relacionados con la ordenanza, los núcleos o la caracterización externa del término municipal.

Sin pretender que la enumeración sea exhaustiva ni posiblemente completa pero en un esfuerzo ordenado por plasmar esa amplia gama de consideraciones necesarias relativas a propuestas de actuación sobre lo ya existente, se considera que, dentro del **PG.CBZ**, los criterios cuya integración en el mismo son innegociables son los siguientes:

- 1 **accesibilidad externa**, considerado como un factor primordial a la hora de plantearse el conocimiento de un territorio. Sin duda la facilidad de acceso al municipio es, en estos momentos, una batalla ganada por parte de **CABEZON de la SAL** que, con las obras actualmente en marcha de la autovía A.8 del Cantábrico y su paso por el municipio, ha conseguido situarse en situación preeminente dentro de su ámbito territorial gracias a ese doble enlace con la misma y a lo que supone en cuanto al acercamiento a los dos núcleos más poblados de CANTABRIA, a saber, TORRELAVERGA y el ámbito supramunicipal de la bahía de SANTANDER, articulados todos en torno al eje diagonal que constituye el trazado de la mencionada autovía. Como factor añadido hay que señalar el buen nivel de servicio que proporciona, además, el trazado ferroviario de FEVE, que atraviesa también el municipio
- 2 **accesibilidad interna** plasmada en la mejora de la red de comunicaciones interiores entre los distintos barrios del municipio, como forma de facilitar los accesos entre núcleos en las adecuadas condiciones de calidad y seguridad, garantizando, además, el respeto a la idiosincrasia propia de cada uno de los barrios con un dimensionado de la red que no caiga en el equívoco de considerar que la sección viaria más ancha es la mejor, fuera de cualquier otro criterio integrador
- 3 **diseño pormenorizado** de las nuevas implantaciones que se aborda desde una óptica integradora en la que se definen de forma expresa las ubicaciones y situación de las intervenciones de nueva planta. La propuesta de diseño abarca también la actuación sobre las tipologías, la volumetría, los materiales, los tipos de cierres de parcela, la relación con las parcelas colindantes, la ocupación de las fincas y, en fin, sobre el tipo de trama característica y todos aquellos elementos que son fundamentales a la hora de definir un modelo de intervención sobre el territorio
- 4 **nuevas dotaciones** al municipio, de acuerdo con los estándares urbanísticos de planeamiento municipal de aplicación directa contenidos en el capítulo III del Título I de la **LOT.2/01**, con los requerimientos de sistemas generales de espacios libres y equipamientos requeridos, a razón de una superficie mínima de cinco (5) metros cuadrados de previsión de suelo para cada uno de ellos por habitante, con independencia, claro está, de los sistemas locales que vayan obteniéndose en el desarrollo de las unidades de actuación y de los suelos urbanizables. La localización de estos sistemas generales se procurará que sea lo más homogénea posible con el supuesto ineludible de conseguir la máxima accesibilidad posible a todos ellos para el conjunto de la población
- 5 **suelo urbano**, delimitado de acuerdo con los nuevos criterios de la **LOT.2/01**, con las categorías de consolidado y de núcleo tradicional, en una extensión suficiente y holgada

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria

para permitir el mejor desarrollo urbanístico del municipio, lo que no tiene que coincidir, ni debe, con un crecimiento indiscriminado de todos los barrios y núcleos. Antes al contrario, la protección que se pretende de aquellas zonas más caracterizadas del municipio, en las que se está planteando su delimitación como BIC, al amparo de la **LPC.11/98** o, cuando menos, su afección por una ordenanza que garantice el mantenimiento de sus características en cuanto a trama urbana y tejido edificado, desemboca de forma palmaria en la búsqueda de ampliaciones de suelo que respondan al modelo tradicional de estos barrios, con una morfología marcadamente alveolar en su trama urbana y viaria, cuya prolongación se pretende a la hora de establecer las pautas de futuros desarrollos residenciales en los mismos, dentro, eso sí, de unos parámetros que pretenden favorecer como prioritarias las actuaciones de rehabilitación y reforma (ya sea por adosamiento, elevación o ampliación) a través de una ordenanza que, en estos casos, partirá de una edificabilidad congelada para permitir exclusivamente esas pequeñas operaciones de sutura y reforma interior. Se trata de un ejemplo particularizado para un tipo de asentamiento muy concreto pero que sirve para ilustrar la sistemática seguida para el mejor entendimiento de los procesos de desarrollo de cada núcleo analizado y la adaptación del urbanismo futuro a la lógica más propia de cada lugar. En todo caso, el mantenimiento del parcelario actual, sin romper su presencia y utilizándolo como base de partida inquestionable, se configura como uno de los elementos básicos de la propuesta de este **PG.CBZ**. Las aperturas de viario necesarias para establecer las mejores relaciones entre los nuevos suelos y los existentes vienen ya determinadas desde el propio **PG.CBZ** en la búsqueda de definir una vialidad integradora para todos los barrios

En cualquier caso, y como una característica que se considera ciertamente de interés dentro del proceso de redacción de un planeamiento, es el del diseño pormenorizado que se propone como ordenación vinculante de muchas de las zonas de suelo urbano y urbanizable delimitado, con lo que supone de configuración de la imagen definitiva de un municipio más allá de la fácil opción de no fijar más que parámetros urbanísticos que, en el caso de muchos planeamientos municipales, se han demostrado incoherentes en algunos de sus términos, dando lugar a propuestas de vivienda totalmente fuera de la realidad del mercado y de otro tipo de circunstancias de difícil interpretación en la práctica habitual. La definición exacta de las propuestas arquitectónicas permite, por un lado, comprobar la idoneidad física de la ordenación prevista y, por otro, definir parámetros urbanísticos reales y coherentes entre densidad, edificabilidad, cesiones, alturas o vialidad

- 6 **suelo urbanizable** para uso residencial y para uso productivo en las condiciones fijadas por los artículos 103 y 104 de la **LOT.2/01** por estar considerados como susceptibles de su transformación en suelo urbano a partir de un proceso de urbanización y ordenación con el objeto de completar las tramas urbanas de forma racional. Se propone, también en estos casos, una ordenación detallada de los mismos en cuanto a su vialidad principal, sus conexiones con las infraestructuras existentes o la situación de espacios libres y equipamientos de uso público. Se trata de una clase de suelo generadora de cesiones, tanto de suelo como de aprovechamientos, que, a la luz de la nueva **LOT.2/01**, va a permitir, además, al Ayuntamiento de **CABEZON de la SAL** la obtención de terrenos para la promoción de vivienda sometidas a algún régimen de protección oficial. El suelo urbanizable se delimita para uso residencial en el entorno de la villa de **CABEZON de la SAL** y también en el gran vacío entre **VERNEJO** y **ONTORIA** situado en el interior de la gran manzana que definen las carreteras autonómicas CA.813 y CA.812, así como en algunas actuaciones muy concretas en **CABROJO** y **CASAR**.
- 7 **suelo rústico** de especial protección y de protección ordinaria, de acuerdo con lo contenido en los artículos 108 y 109 de la **LOT.2/01** y así delimitados en razón de sus características sustantivas y de la necesidad de preservarlos de un proceso urbanizador propio de zona urbanas. El amplio espectro normativo que genera situaciones de

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria

protección específica, así como las propias cualidades y calidades de los suelos rústicos del municipio, darán lugar a diversas calificaciones de protección que permitirán el mantenimiento de amplias zonas del término municipal en toda su potencia natural y medioambiental (surcada a veces por los grandes proyectos de infraestructuras ya ejecutados sobre el territorio) que, a su vez, garantizará la conservación del entorno de **CABEZON de la SAL** en sus adecuados parámetros de protección. La aprobación de la **LOT.3/12** ha abierto, además, importantes posibilidades para los suelos urbanos sin protección (de protección ordinaria en este **PG.CBZ**) ya que los situados a menos de doscientos metros de los suelos urbanos tendrán la posibilidad de ser soportes de la edificación de vivienda unifamiliar aislada en parcelas de más de dos mil (2.000) metros cuadrados. Además, la futura redacción del **Catálogo de Edificios en Suelo Rústico** del municipio permitirá la generación de un listado de edificios de interés arquitectónico y patrimonial sobre los que será posible la actuación rehabilitadora con márgenes para el aumento de superficie de los mismos, siendo posible la integración de usos residenciales y de turismo y ocio rural, entre otros

- 8 la **protección de los riesgos geológicos** presentes en el municipio pero que no había sido puesta de relieve de forma expresa hasta que en el último momento de la tramitación del **PG.CBZ.v14** el propio IGME pudo disponer de una cartografía de procesos activos en el municipio que, finalmente y como no podía ser de otra manera, se ha incorporado al documento urbanístico del Plan mediante las determinaciones contenidas en el **APENDICE** a la **MA.CBZ** y la adecuación posterior del **PG.CBZ.v14**, con lo que el municipio deberá obrar para conseguir la realización de un estudio geológico de calado que sirva para fijar, en la escala más propia de los desarrollos urbanísticos, la incidencia real de lo que hasta ahora no es sino una delimitación a escala 1:25000 de la detección de procesos activos en grandes ámbitos, de manera que los suelos de toda clasificación afectados por esas grandes bolsas pueden ser desarrollados considerando ya la incidencia más real de estas suposiciones actuales que el Plan se ha encargado de trasladar al apartado normativo obligatorio como instrumento que es de prevención (al menos en este aspecto en que no se dispone de información suficiente más que para trabajar en el campo de la presunción de riesgos)

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria**el modelo territorial: las propuestas del PG.CBZ**

El **PG.CBZ** presenta varias propuestas novedosas dentro de la concepción estratégica del municipio en su ámbito de influencia supramunicipal que se aportan como elementos estructurantes del territorio y generadores del resto de las decisiones posteriores en cuanto a clasificación del suelo y a definición del modelo por el que se ha optado como válido para el planeamiento urbanístico que se pretende adoptar en **CABEZON de la SAL**.

El modelo territorial que se define para **CABEZON de la SAL** parte del respeto a su estructura de barrios intentando que recobren su jerarquía perdida ante el desordenado crecimiento que a lo largo de los ejes viarios ha tenido lugar en los últimos años, pero sin olvidar una de las variables principales que no es otra que la de la capitalidad sobre un amplio territorio que, al sur de la provincia, está estrechamente vinculado a **CABEZON de la SAL**. Esta condición irrefutable de cabecera de una amplia comarca a la que surte de servicios, comercios, instalaciones y, también, de residencia, como paso previo a la mayor concentración de TORRELAVEGA (demasiado densa, quizá), hace que la interpretación del papel que ha de jugar **CABEZON de la SAL** dentro de su ámbito de influencia deba definirse con la voluntad clara de asumir esa circunstancia y de potenciarla aún más, si cabe, ya que podría llegar a hablarse, incluso, de un posible trasvase de población desde la propia ciudad del Besaya buscando una mayor calidad ambiental, un gran nivel de equipamientos y servicios y, sobre todo, una menor densificación urbana de la villa.

En cuanto a la plasmación en el documento del Plan del nuevo modelo que se pretende para el municipio de Cabezón, se destacan las siguientes **propuestas**:

la red viaria

Un aspecto a destacar en la definición del modelo territorial tiene relación con la articulación del término municipal con el resto de la CANTABRIA a través de sus comunicaciones. En este sentido, la potencia del eje que hasta ahora constituía el trazado de la carretera nacional N.634, que atraviesa el municipio de este a oeste, y que ahora está representado por la autovía A.8 del Cantábrico, que tiene dos enlaces en el municipio, constituye, sin duda, el factor dominante en lo que a la estructuración territorial se refiere.

Como cabecera de una comarca interesantísima como es la del valle del río Saja, o lo que es lo mismo, la de los territorios cabuernigos, **CABEZON de la SAL**, hasta hace poco enlazado débilmente con TORRELAVEGA, refuerza sus vínculos de forma indisoluble no sólo con la ciudad del Besaya sino con la propia SANTANDER, y se incardina de manera definitiva en el eje de desarrollo diagonal que parte de la capital autonómica y termina en la villa cabezonense.

Este eje enriquecerá las relaciones de **CABEZON** con la zona más industrial de CANTABRIA mientras que, al noroeste, las mismas mejoras en la vialidad autonómica y nacional van a favorecer la aproximación del municipio a la costa, tanto hacia COMILLAS (carretera autonómica CA.135 por UDIAS) como hacia SAN VICENTE de la BARQUERA (por la misma autovía). El tercer elemento a señalar es el enlace con los ya mencionados valles cabuernigos, al sur, por la carretera autonómica CA.180, si bien su travesía por el casco urbano de la villa de Cabezón, ha generado los problemas ya descritos en apartados anteriores.

Para paliarlos se propone la creación de una nueva arteria municipal de distribución longitudinal en dirección Sur-Norte apoyándose sobre el trazado del vial que ahora discurre como borde este del suelo urbano en su límite con la mies (suelo rústico), vial que no se comunicará transversalmente con la CA.180 más que, a lo sumo, a partir

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria

de diversas vías de carácter peatonal que, partiendo de la primera, al sur de la Escuela de Capacitación Agraria y continuando por otras a la altura del centro de El Concejero y de la parte norte de Domañanes, constituirán un verdadero aliviadero a la actual calle principal de esta zona del pueblo.

De hecho, la intención primordial es que esta nueva vialidad se convierta en la principal comunicación entre la zona de CARREJO y Sur de CABEZON, con el resto de núcleos, por un lado, y con el centro de Cabezón y la N-634 a través del nuevo paso bajo la vía del ferrocarril que se proyecta cerca de la actual estación, considerando al nuevo viario como Sistema General cuya adquisición se realizará bien a través de las cesiones obligadas en las Unidades de Actuación a las que se les adscribe, o bien a través de la expropiación directa.

Con esta solución se da una alternativa viable para diversificar los tráficos interiores, suprimir el paso a nivel de la Estación, y evitar el paso de tráfico continuo por el centro de CARREJO. En este punto, es de interés señalar también la posibilidad de optar a la consideración del tramo urbano que enlaza CARREJO con CABEZON de la SAL como **travesía** a los efectos de la normativa autonómica sobre carreteras, lo que podría extenderse también a las dos carreteras autonómicas que pasan por los barrios de VERNEJO y ONTORIA.

Similar criterio se utiliza en el resto de los núcleos atravesados por vías comarcales, proponiendo un cambio de pavimento radical, eliminando la distinción aceras-calzada, adoptando firmes continuos de adoquín o similar que manifiesten con claridad el ingreso del automóvil en zona de peatones, si bien estas propuestas deberán someterse en su momento al informe del organismo competente en materia de Carreteras en CANTABRIA si, finalmente, no se concreta la cesión de las mismas o su consideración como travesías afectas a la decisión municipal sobre urbanización.

Las tramas urbanas más características seguirán manteniendo su estructura de calles relativamente estrechas, sin aceras y con altos muros de piedra como apuesta clara a favor de los elementos de carácter propios de dichos núcleos, entre los que, sin duda, se encuentran las características tradicionales de calles y tapias.

Por último se recoge como suelo de reserva (sistema general en suelo rústico), el trazado genérico aprobado en su día por la Consejería de Obras Públicas para el nuevo enlace entre la autovía y la CA.180, que, como ya se ha dicho, tiene carácter vinculante para el **PG.CBZ**.

el patrimonio

Como factor complementario a ese respeto a la estructura tradicional del territorio y sus conjuntos edificados, se incorpora también la protección del patrimonio cultural en todas sus manifestaciones, siendo la más fácilmente perceptible la de las edificaciones o conjuntos edificados merecedores de su inclusión dentro de un Catálogo de elementos arquitectónicos o naturales y en este aspecto el municipio de **CABEZON de la SAL** es rico en ejemplos de arquitectura y de trazados urbanos capaces de acreditar esos merecimientos.

Este Catálogo del patrimonio edificado se completa con elementos arqueológicos (yacimientos, arqueología industrial...), singulares (fuentes, portaladas...) o naturales (árboles, jardines...), cuyo valor propio les hace merecedores de un grado de protección.

Así mismo, no es posible obviar la calidad como entorno cultural de varios de los barrios del municipio, cuales son especialmente **CARREJO**, **SANTIBAÑEZ** y, en menor

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria

medida, **PERIEDO**, barrios sobre los que no sería desdeñable la solicitud de su declaración como bienes de interés cultural (BIC) de acuerdo con la Ley de CANTABRIA 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de CANTABRIA (en adelante **LPC.11/98**) para la protección tanto de sus tramas urbanas como de su patrimonio arquitectónico y construido. Se establecería así el mejor régimen de protección posible, en concordancia también con lo contenido en el artículo 33 de la Ley de CANTABRIA 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de CANTABRIA (en adelante **LOT.2/01**). No obstante, y a modo de simple referencia hay que señalar que un colectivo local de **PERIEDO** ha solicitado esa opción a la Consejería de Cultura del Gobierno de CANTABRIA, sin que dicha solicitud cuente aun con una respuesta conocida.

Como propuesta del **PG.CBZ**, se plantea la consideración como, "**zonas de rehabilitación prioritaria**", a los barrios de **SANTIBÁÑEZ, CARREJO, VERNEJO, ONTORIA, CASAR y PERIEDO**, con la finalidad de poder acogerse a los posibles beneficios que se recojan en sucesivos Planes de Vivienda ya estatales ya regionales.

el paisaje

Otro elemento de notable interés en definición del modelo territorial es el paisaje natural del municipio, caracterizado por elementos singulares como son el río Saja, que define el borde sureste del mismo, o los montes que determinan la imagen municipal en sus límites norte y oeste. Todo este potente paisaje define claramente las características ambientales de un municipio en el que la simple visión del plano de gran escala da a entender la indudable importancia del medio natural, tanto en los valles como en las alturas. La protección del paisaje, establecida de forma normativa en el artículo 34 de la **LOT.2/01**, se constituye de forma ineludible en un factor primordial dentro del **PG.CBZ** en cuanto a la posterior delimitación de las distintas clases de suelo y de los criterios para la especial protección de los clasificados como rústicos.

El territorio municipal de **CABEZON de la SAL** presenta dos zonas de llanura en sus partes más bajas topográficamente, junto al cauce del río Saja, que son las que aglutinan los núcleos de población, excepción hecha de **BUSTABLADO** y de **DUÑA**, y que son también las que requieren unos criterios más definidos en cuanto a protección del paisaje se refiere por la dificultad que entraña la delimitación exacta de las zonas protegibles en este tipo de ámbitos. Se entra así de lleno en el ámbito de influencia de la Directiva 92/43/CEE del Consejo de las Comunidades Europeas de 21 de mayo de 1992 relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y la fauna silvestres, orientada a garantizar la biodiversidad mediante la creación de una red ecológica europea coherente de zonas especiales de conservación denominada NATURA 2000, dentro de la cual ocupan un lugar destacado los denominados LIC, o lugares de importancia comunitaria, actualmente en fase de definición por los países de la Unión Europea a través de las Consejerías competentes de las distintas Comunidades Autónomas, y que son aquellos que contribuyen de forma apreciable a mantener o restablecer un tipo de hábitat natural o una especie de las consideradas de interés comunitario en un estado de conservación favorable. En este marco comunitario, el artículo 10 de dicha Directiva 92/43/CEE establece lo siguiente:

Quando lo consideren necesario, los Estados miembros, en el marco de sus políticas nacionales de ordenación del territorio y de desarrollo y, especialmente, para mejorar la coherencia ecológica de la red Natura 2000, se esforzarán por fomentar la gestión de los elementos del paisaje que revistan primordial importancia para la fauna y la flora silvestres. Se trata de aquellos elementos que, por su estructura lineal y continua (como los ríos con sus correspondientes riberas o los sistemas tradicionales de deslinde de los campos), o por su papel de puntos de enlace

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria

(como los estanques o los sotos) resultan esenciales para la migración la distribución geográfica y el intercambio genético de las especies silvestres.

Así, se incide de forma directa en el sistema hidrológico de superficie, incluido dentro del Anexo I de la Directiva en el apartado de Hábitats de Agua Dulce, relativo a Agua corriente, identificado como las partes de cursos de agua de dinámica natural y seminatural (lechos menores, medianos y mayores) en los que la calidad del agua no presente alteraciones significativas. En el caso del municipio de **CABEZON de la SAL** quedan afectados el río Saja y sus afluentes, así como el sistema de arroyos y cauces menores, que habrán de ser delimitados como el LIC correspondiente, con una afección expresa sus riberas en una franja en cada margen de una anchura mínima de veinticinco (25) metros. Este mecanismo protector genera, en todo el límite sureste del municipio, la aparición de un sistema fluvial de espacios libres protegidos por sus propias características naturales con la más que segura clasificación de los mismos como suelo rústico de especial protección en torno a los cuales se propone la creación de recorridos para peatones o para ciclistas que puedan acercar al conjunto de la población a esas márgenes del río Saja para el disfrute de las significadas calidades ambientales de dicho ámbito y que, así mismo, den lugar a unos espacios libres de uso público que contribuyan a la definición del carácter del municipio en cuanto a su riqueza medioambiental.

Por otro lado se establece una categoría específica de suelo rústico de especial protección paisajística, en el que se incluyen todos aquellos suelos a los que se les atribuido un especial valor visual y ambiental, dentro del medio territorial en el que se emplazan y se recoge en diferentes apartados de la normativa, criterios de protección de elementos tradicionales conformadores del paisaje construido existente, tales como cercas de piedra y caminos.

los nuevos crecimientos

Se propone la colmatación de los vacíos urbanos como opción primera de ocupación de nuevos suelos frente a la ampliación por extensión perimetral sobre los ya existentes en cuanto a la definición de nuevos suelos urbanizables, destacando grandes operaciones como la del gran sector de suelo urbanizable en las mieses entre **VERNEJO** y **ONTORIA** y entre las carreteras autonómicas CA.812 y CA.813 o también la del sector en la zona del molino de chocolate, que continuará la trama urbana del antiguo Plan Parcial de Domañanes. Se trata, en cualquier caso, de una opción en el diseño de los nuevos crecimientos que favorece la ocupación de espacios vacantes entre suelos urbanos ya delimitados y que, por tanto, favorece también la consolidación de las redes de infraestructuras y servicios a menor coste que lo que puede suponer la generación *ex novo* de nuevos asentamientos más allá de los ya consolidados.

el suelo urbano

- 1 Se pretende consolidar la delimitación existente de los núcleos y barrios del término municipal en cuanto a los suelos urbanos, con ampliaciones muy controladas en suelo urbano consolidado, que se limitan prácticamente a los núcleos de **CASAR** (ampliando su perímetro actual hacia el este) y a la zona de mies entre **VERNEJO** y **ONTORIA**, así como puntuales actuaciones sobre el parcelario existente para ajustar las delimitaciones preexistentes y alguna que otra incorporación lineal en torno a aquellos viales que cuentan con la dotación de servicios e infraestructuras suficiente para permitir este tipo de ampliación o que, en su defecto, se encuentren en bolsas de suelo en las que se ha producido ya la consolidación por la edificación en más de la mitad de su superficie.
- 2 Los entornos inmediatos de los barrios considerados más importantes en cuanto a su patrimonio cultural, tanto en lo referente a su trama urbana como en su tejido

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria

edificado, se han tratado de forma diferenciada, con una ordenanza que permitirá el trato específico de esos entornos con criterios estrictos en cuanto a materiales, tipologías, volumetrías, relaciones parcelarias y entre edificaciones, que permitan el mantenimiento y la protección de la imagen urbana que pretende preservarse.

- 3 El presente **PG.CBZ** no plantea en su documento la delimitación de suelo urbano no consolidado dadas las características de los barrios y de sus espacios, bastante colmatados en las zonas en que las redes de servicios están presentes (suelos urbanos consolidados) y, por ello, todos los sectores para nuevas actuaciones se han clasificado como suelo urbanizable delimitado aportando en buena parte de ellos el diseño formal de las mismas.

el suelo urbanizable

- 1 Se pretende crear una continuidad morfológica y tipológica entre las áreas urbanas y las zonas de suelo urbanizable con la que, una vez finalizados los procesos de urbanización y edificación de estas últimas, no exista solución de continuidad alguna entre ellas y la relación urbana sea perfecta
- 2 La transición entre el suelo urbano y el urbanizable se producirá a través del diseño contenido en este **PG.CBZ** de la vialidad más adecuada y de la adopción de las tipologías más acordes con el entorno urbano inmediato como mecanismo para conseguir la integración paulatina de los tejidos aún no urbanizados dentro de las tramas urbanas ya existentes
- 3 Suelos clasificados por las **NS.CBZ** como aptos para urbanizar se clasifican ahora como urbanizables dándoles continuidad, con un proceso de gestión completo, y se sitúan principalmente en el entorno de la actual CA.180 frente al Plan Parcial del Concejero y hasta **CARREJO**.
- 4 La propuesta de delimitación del suelo urbanizable de carácter residencial se centra principalmente en la villa de **CABEZON de la SAL**, en la parte norte de las vías (habiéndose abandonado opciones previas debido a problemas con la inundabilidad detectados por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico en las fases últimas de redacción de este documento del **PG.CBZ.2013**, como las zonas de Las SALINAS o La ESPINA), así como también se concreta en el gran vacío existente entre los núcleos del propio **VERNEJO** y de **ONTORIA**, una zona con un avanzado estado de desarrollo de carácter unifamiliar por la vía de actuaciones individuales que hasta ahora no han generado demasiados beneficios para la configuración urbana de ese entorno, y sobre la que se pretende una ordenación que integre todo el ámbito dentro de una trama que permita la continuidad de los viarios y de las infraestructuras urbanas
- 5 Las cesiones establecidas por la legislación vigente en cuanto a reservas de suelo para equipamientos y aprovechamientos se configuran en importante elemento de gestión que ha de incidir favorablemente en la recepción por el municipio de las plusvalías generadas por la acción urbanizadora. Así mismo, y de acuerdo con la **LOT.2/01**, la obligación de destinar viviendas a algún régimen de protección oficial (el veinticinco por ciento, al menos, de la superficie destinada a usos residenciales) permitirá un tipo de actuación que, sin duda, influirá favorablemente sobre el mercado del suelo y de la vivienda en el municipio
- 6 Con respeto al documento de la primera aprobación inicial, se han generado nuevos suelos urbanizables, entre los cuales, el de **SANTA LUCIA** y los de **EL TRAVIESO** y **CRUZ ROJA** se recuperan respecto a documentos anteriores, pero asumiendo, en el caso de los dos últimos, la existencia de expectativas recientes para su puesta en ejecución, si bien, deberán contar con unos desarrollos especialmente ajustados a sus necesidades en cuanto a los requerimientos en cuestiones ambientales y por motivo de los más que posibles y fundados riesgos geológicos de la zona

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria

- 7 Respecto a los suelos urbanizables de uso productivo, se generan nuevas zonas destinadas a polígonos industriales que consolidarán la demanda posible en el municipio, con ubicaciones diversas en aquellas zonas en las que se dan las mejores condiciones de implantación por topografía y por relación con los nudos de comunicación, en este caso el suelo industrial en la zona de Las Navas y hasta la empresa CERAMICAS de CABEZON, y la zona de nueva implantación en **CABROJO** a continuación de la estación de servicio hacia el nordeste y hasta alcanzar el límite que constituirá el nuevo vial que servirá para la supresión del paso a nivel con el ferrocarril en este barrio.

la protección del suelo rústico

- 1 Se pretende establecer, en el suelo rústico, el sistema necesario para generar el nivel de protección máximo para cada una de las calificaciones de suelo que en él se han definido en función de los requerimientos de la **LOT.2/01**.
- 2 El suelo rústico de especial protección agrícola se localiza, por un lado, en todos aquellos suelos que han sido objeto de los trabajos de la concentración parcelaria, habiendo creado sobre ellos, pues, una agrupación de la propiedad tendente a la mejor explotación agropecuaria de los mismos, por lo que se entiende que la inversión pública habida justifica la vocación agroganadera de ese territorio así protegido y se constituye en elemento casi objetivo de clasificación de suelo. Todo ello, por supuesto, excepto en aquellos casos en que ya sea la proximidad a núcleos urbanos ya sea el proceso de extensión de la trama urbana hacen necesaria la inclusión de los mismos dentro del suelo urbano o urbanizable en orden a su incorporación a los procesos de desarrollo urbano. Por otro lado, se han clasificado también en esta categoría aquellos suelos sobre los que ya existen en la actualidad actividades de tipo agropecuario en desarrollo o, en todo caso, sirven de soporte a ese tipo de actividad. Se trabaja, además, con un concepto clasificatorio de carácter global en cuanto a entidades territoriales completas, como, en este caso, constituyen las distintas mieses del municipio, y así, tanto la mies de **ONTORIA** como las de **VERNEJO**, **CARREJO** o **PERIEDO**, se tratan de forma unitaria desde los límites físicos más claros que en ellas están ya presentes (camino, regatos, parcelario...) o que surgen ahora como resultado de la nueva ordenación viaria del municipio.
- 3 El suelo rústico de especial protección del dominio público se define en función de los distintos tipos de dominio público que se establecen en el municipio (por carreteras, por ferrocarriles o por cauces fluviales), fijando para cada tipo los límites específicos de actuación en relación con el carácter del mismo.
- 4 El suelo rústico de especial protección forestal se fija a partir del conocimiento más próximo del territorio, haciéndolo coincidir con las actuales manchas arbóreas del municipio y englobando también las zonas más inmediatas similares. En todo caso, el régimen de interrelación de usos entre la protección agrícola y la forestal hace que los límites de uno y otro pudieran ser difuminados sin problema.
- 5 El suelo rústico de especial protección minera se vincula de forma específica a las actuales zonas de extracciones existentes, relacionadas ambas con la empresa local CERAMICAS de CABEZON, no siendo previsible en este momento la incorporación de nuevos suelos de este tipo, aunque el progresivo aumento de cuadrículas aprobadas por el organismo correspondiente podría dar lugar a la ampliación de estas delimitaciones.
- 6 El suelo rústico de especial protección paisajística se delimita a partir de las conclusiones del estudio de impacto ambiental (en adelante **EIA**) en cuanto a la determinación de las cuencas visuales dignas de este tipo de protección y, de forma prioritaria, se localizan en las partes altas de las principales elevaciones montañosas del municipio, como forma de salvaguardar los límites del perfil

CVE-2013-18913

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria

- aéreo municipal de todo tipo de actuaciones que pudieran deformarlo.
- 7 El suelo rústico de protección ordinaria se ha definido a modo de gran bolsa de contención de los núcleos edificados de forma que se conforman en los ámbitos más inmediatos al suelo urbano en los que se entiende necesaria la preservación de los mismos de los procesos urbanizadores propios de los medios urbanos pero no se dan unas condiciones específicas de especial protección de las anteriores categorías. Sí se considera sobre ellos, no obstante, la necesidad de hacer la transición entre el suelo urbano y el rústico de especial protección, con lo cual se fijan unas limitaciones de uso importantes pero no se restringe al cien por cien la capacidad del suelo, buscando la posibilidad de encauzar formas de ocupación del territorio no urbanas que estén de acuerdo con las políticas más actuales de desarrollo sostenible, esto es, de convivencia entre el uso del suelo actual y la preservación para el futuro de los valores del mismo, todo ello potenciado, además, por la más reciente tendencia normativa de favorecer las construcciones aisladas de uso unifamiliar en el suelo rústico sin protección más próximo a los suelos clasificados como urbanos.

los nuevos equipamientos

La capitalidad comarcal implícita que antes se ha señalado para **CABEZON de la SAL** implica, lógicamente, la mejora y el aumento de los equipamientos públicos del municipio, y no sólo en el aspecto cuantitativo sino también en el cualitativo, factor de indudable importancia en la valoración que la población puede hacer del nivel de dotaciones municipal. La consolidación de los servicios existentes y la consecución de otros nuevos en edificios representativos y de calidad arquitectónica (con el referente cercano de las piscinas cubiertas en la zona de Domañanes), así como la mejor dotación de espacios libres de uso público y la mejora de las condiciones de tránsito y tráfico rodado en el casco más urbano de **CABEZON de la SAL** con la propuesta ya aprobada de reordenación del tráfico y de peatonalización del centro, no harán sino incidir en esa potenciación del carácter de capitalidad de la villa.

En aplicación de la **LOT.2/01**, cada sector de suelo urbanizable aporta una cesión de, al menos, 12 m2 de terreno por cada 100 m2 edificados de uso residencial para dotaciones de carácter local. En la propuesta del **PG.CBZ**, el estándar mínimo mencionado queda ampliamente superado, definiéndose gráficamente en cada una de las Unidades de Actuación el emplazamiento de estos equipamientos salvo en aquellos casos en los que se posibilita la monetarización de la cesión obligada para la adquisición por el Ayuntamiento de terrenos dotacionales agrupados y también señalados gráficamente por el Plan en cuanto a su ubicación.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria

los barrios

El análisis del municipio cabezonense ha de diferenciar varios ámbitos muy bien caracterizados como serían, por un lado, el importante núcleo constituido por la propia villa de **CABEZON de la SAL**, continuado por el eje que constituye el trazado de la carretera autonómica CA.180 hasta el puente de Santa Lucía en torno al que se articulan los barrios más caracterizados en sus rasgos arquitectónicos y de trama urbana como son **CARREJO** y **SANTIBAÑEZ**, y, por otro lado, el conjunto **VERNEJO** y **ONTORIA**, el enlace con la autovía y su influencia en los núcleos de **VIRGEN de la PEÑA** y **CABROJO**, los núcleos más tradicionales y menos transformados de **BUSTABLADO** y **DUÑA** y, finalmente, el conjunto de los barrios de **CASAR** y **PERIEDO**.

bustablado y duña

Estos dos barrios, muy próximos entre sí y con unas características similares en cuanto a implantación en el medio natural y territorial del municipio, se analizan de forma conjunta dada su condición de casi excepcionalidad respecto al resto del término, condición debida inicialmente a su ubicación en una zona alta del territorio, frente a la implantación en las vegas del resto de los núcleos, y finalmente a su propia idiosincrasia de enclaves en una zona que, de forma global, podría entenderse como un medio forestal. Ese carácter se traduce en la normativa en su clasificación como suelo **urbano de núcleo tradicional**, los dos únicos casos de todo el municipio.

La caracterización de singularidad que les otorga la implantación física, en las cotas más altas del municipio y con un acceso relativamente complejo desde la carretera nacional N.634 y a través de la carretera autonómica CA.371, de **ONTORIA** a **BUSTABLADO**, y de la CA.372, que constituye el acceso a **DUÑA** desde esta última, hace que los dos núcleos presenten un desarrollo muy limitado en los últimos años, no habiéndose producido en la práctica operaciones de nueva construcción sino, más bien, actuaciones concretas de rehabilitación, reforma y acondicionamiento de viviendas existentes.

El tejido urbano de **BUSTABLADO** se constituye mediante varias alineaciones de vivienda tradicional conformando un barrio de carácter lineal que, en torno a la calle principal, sitúa las alineaciones con orientaciones variadas. Por su parte, **DUÑA** presenta una estructura más "redonda", con un centro más definido y un orden menos lineal y más centrífugo. En este caso, además, es relevante la importancia de la dotación deportiva existente, muy bien integrada tanto en la propia estructura del barrio como en el entorno circundante.

En ambos barrios los crecimientos son muy limitados y están dentro del margen que permite la consideración del núcleo construido existente como consolidado por la edificación (un situación muy clara y no dudosa en ambos barrios), lo que permite esas pequeñas ampliaciones que se han planteado, alguna de ellas reforzada incluso, como en el caso de **BUSTABLADO**, por la existencia de licencias de obras ya concedidas hace unos años, por lo que la justificación de las limitadas ampliaciones del suelo urbano son en este caso evidentes por la propia morfología de ambos núcleos y por la citada consolidación de los mismos por la propia edificación existente.

En estos barrios la variación más importante respecto al planeamiento vigente hasta ahora es el cambio de calificación del suelo intermedio presente entre ambos, que pasa de ser no urbanizable de protección forestal a ser rústico de protección agrícola (**RPA**) dado que sus características así lo permiten, por tratarse de una extensión de suelo desarbolada casi totalmente y que perfectamente puede recibir esta nueva calificación dentro del marco que establece la **LOT.2/01** para el suelo rústico, e incluso se incorporan también unas zonas amplias como suelo rústico de protección ordinaria. De esta forma, además de la pequeña ampliación de suelo urbano que se produce en el extremo norte de **BUSTABLADO**, en

CVE-2013-18913

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria

prolongación del actualmente existente y ya consolidado ampliamente por la edificación, se crea una zona de suelo rústico de protección ordinaria en el que podrán realizarse bien intervenciones vinculadas al medio agrario bien a la vivienda unifamiliar aislada en parcela grande (de acuerdo con la **LOT.3/12**) en la búsqueda de un tipo de entorno no urbano y compatible con las formas de ocupación del territorio más tradicional, como serían las que puedan plantearse en este ámbito. En todo caso, el desarrollo de estos entornos encontraría su garantía más adecuada en cuanto a sus formas de ocupación con la redacción de un Plan Especial del Suelo Rústico (**PE.SR**) que fuera acorde también con la citada **LOT.3/12** y con la **LOT.2/09** anterior.

CVE-2013-18913

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria**CASAR**

Este núcleo se sitúa en el extremo nordeste del municipio, en su límite con REOCIN y ALFOZ de LLOREDO, y está delimitado por los trazados del ferrocarril de FEVE del Cantábrico y de la carretera nacional N.634, ocupando también terrenos al sur de la misma.

El casco urbano más tradicional de **CASAR** tiene una estructura alveolar, con edificación básicamente unifamiliar en hileras o aislada en su propia parcela, con una malla viaria delimitada por cierres tradicionales de tapias de piedra, con cierta altura en algunos casos, contra los que, en la reciente urbanización del barrio, se ha llevado el asfaltado de las calles. Este tejido, tan característico de esta zona de CANTABRIA, es el que se pretende adoptar como modelo histórico a preservar dentro del concepto de protección del entorno cultural y de las tramas y conjuntos urbanos que la **LOT.2/01** establece en su articulado normativo. **CASAR** se constituirá, así, en esa zona histórica más inalterada de su casco urbano, en un entorno en el que se buscará la mayor integración posible de todas las nuevas actuaciones, tanto en la volumetría posible como en los materiales a emplear como en las formas de urbanización de las parcelas, todo ello estructurado a partir de una ordenanza de edificación que sirva para hacer valer estos criterios y objetivos de mantenimiento y conservación de entornos urbanos y arquitectónicos de este estilo.

Mención aparte requieren las zonas periféricas a este casco histórico más tradicional, en las que tanto la tipología de los edificios como las formas de urbanización han representado una profunda ruptura con el modelo tradicional, de mucho mayor valor, por cierto, que el nuevo modelo implantado en fechas más recientes, pero que, en todo caso, constituyen ya una invasión de hecho dentro del tejido del barrio y no cabe sino abarcar la ordenación completa del mismo con la intención de llegar a establecer una convivencia pacífica y sin estridencias entre ambas tipologías o modelos, y referida no ya a lo existente sino, sobre todo, a lo que en un futuro pueda llegar a edificarse dentro de los parámetros que la ordenanza de este nuevo **PG.CBZ** establezca para esas zonas de la periferia de **CASAR**, especialmente para rematar la zona oeste del pueblo.

Por el oeste se plantea una ampliación del suelo urbano a partir de un tipo de crecimiento en vivienda unifamiliar aislada en parcela de tamaño medio (en el entorno de los cinco carros de superficie), en una zona en la que ya la presencia y la influencia del modelo del casco tradicional ya no es tan evidente y en la que, por tanto, el crecimiento parcela a parcela con actuaciones de vivienda unifamiliar tras el desarrollo del ámbito como suelo urbanizable delimitado se busca como objetivo posible sin crear conflictos con la trama histórica, teniendo en cuenta, además, que se define de forma expresa una vialidad que ha de servir para ordenar ese posible crecimiento y que enlaza ya en la actualidad con el trazado de la carretera nacional N.634, un objetivo importante habida cuenta de la restricción completa de nuevos accesos que ha dejado traslucir la alegación del Ministerio de Fomento. Todo ello se articula mediante la definición de un sector de suelo urbanizable.

Al sur de la carretera nacional N.634 y en relación con el vial que conduce hacia el barrio de **PERIEDO**, existe ya otro núcleo mucho menos caracterizado que el de la parte norte, que se ha visto afectado recientemente por operaciones de promoción de vivienda unifamiliar en hileras con una alta densidad, lo que ha generado, unido a edificaciones de vivienda colectiva ya existentes, imágenes urbanísticamente poco agradables y, sobre todo, poco beneficiosas para el propio barrio. Se propone en esta zona la ampliación muy contenida del suelo urbano en orden a conseguir la compleción de la malla viaria y la consolidación de los frentes a calle para generar así una imagen reconocible de barrio urbano, centrándose esta nueva definición de suelos en la zona de Traspalacio, si bien se da la circunstancia de que los suelos que no han tenido desarrollo en esta zona, y, además, no cuentan con las infraestructuras necesarias para justificar su condición de suelo urbano como tal (a penas hay el paso de un saneamiento antiguo), poseen una estructura parcelaria de difícil desarrollo individual y, por lo tanto, difícilmente pueden llegar a justificar las condiciones

CVE-2013-18913

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria

objetivas del suelo urbano, a pesar de ser así como los recogían las anteriores **NS.CBZ**, por lo que pasan a clasificarse como suelos rústicos de protección agropecuaria (**RPA**), de forma plenamente acorde con los contenidos ambientales del Plan y con la **MEMORIA AMBIENTAL** y su **APENDICE**, por lo que, de acuerdo con los actuales criterios y consideraciones introducidas por la **LOT.3/12**, sólo podrían optar a un desarrollo de vivienda unifamiliar aislada en parcela de entre mil quinientos y dos mil metros cuadrados, si el ámbito fuera objeto de la redacción y aprobación de un Plan Especial del Suelo Rústico (**PE.SR**) en el que, una vez estudiado esos suelos, se considerase la posibilidad justificada de desprotegerlos y de ordenar de alguna forma la posible edificación sobre ellos.

En el extremo sur saliendo del barrio en dirección a **PERIEDO**, y por motivos similares, se ha ajustado también el suelo urbano al remate gráfico entre las dos partes de la carretera en una zona de reducido tamaño que ya tenía esa clasificación en las **NS.CBZ** y que, simplemente, remata la definición gráfica de esa zona del barrio, pudiendo entenderse sin problemas que la consolidación por la edificación de esta parte del pueblo justifica este pequeño ámbito continuo con el resto.

En la zona de la empresa LA ERMITA se incorporan pequeños retazos de suelos urbanos (alguno de ellos ya edificado con licencias sobre suelo rústico anterior) que sirven para dar continuidad a ese pequeño enclave de uso productivo y se clasifica como urbano de edificación unifamiliar un pequeño enclave con frente a viario totalmente urbanizado en el que se considera la obligatoriedad de un proceso de normalización de fincas.

Respecto a los equipamientos de este barrio, señalar la existencia en la actualidad de una instalación deportiva compuesta por una pista polideportiva y por una piscina, en el extremo nordeste del pueblo. Así mismo, próxima al río Saja y al sur de la carretera nacional, se ha terminado recientemente la instalación de una gran estación depuradora dentro de las obras que actualmente se están desarrollando para completar las infraestructuras de saneamiento del municipio, depuradora que tiene la condición de ser una instalación al servicio del conjunto del municipio, si bien no entra en el cómputo de los sistemas generales a los efectos legales.

Un tercer elemento destacable del conjunto dotacional de **CASAR** es la casona-palacio de JESUS de MONASTERIO y su finca, cuyo destino como equipamiento con un uso aún por definir conseguirá un doble objetivo: por un lado, el mantenimiento, conservación y rehabilitación de un edificio de gran singularidad y con un valor arquitectónico sensible, así como con un valor representativo importante dentro de la escena urbana del barrio, y, por otro lado, el propio fin de constituirse en un elemento dotacional más, con un carácter más que probable de equipamiento cultural y social, en un barrio que está necesitado de este tipo de aportaciones.

La casona-palacio de JESUS de MONASTERIO, bien de interés local declarado y con su propia parcela como entorno de protección también declarado, enlaza los equipamientos con los elementos catalogados, que son numerosos en este barrio, destacando por su singularidad un hórreo, apenas visible desde el espacio público, uno de los pocos ejemplares que, acaso, existan en esta latitud de CANTABRIA, tratándose de un elemento característico de la arquitectura popular de ASTURIAS.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria**periedo**

Este barrio, junto con **CARREJO** y **SANTIBAÑEZ**, aunque ciertamente a una distancia estimable, forma parte del trío de conjuntos urbanos más caracterizados e inalterados (hasta fechas recientes) del municipio de **CABEZON de la SAL**. La estructura alveolar que presenta en cuanto a la propiedad y la trama viaria que constituye la malla urbana se consideran de nuevo como modelo histórico que ha de servir de referencia para la adopción de los criterios de ampliación y de intervención dentro del barrio.

Respecto a las posibilidades de intervención en el barrio tras las recientes licencias de obras en él concedidas y la cierta tensión que se creó en su momento en cuanto a la petición vecinal de caracterización del mismo como bien de interés local con la categoría de conjunto histórico-artístico, el **PG.CBZ** se decanta a favor de sus propios criterios de consolidación de estos núcleos con una imagen y una trama urbana tan características que es necesario proteger con unas ordenanzas que favorezcan las densidades más bajas y el especial cuidado en el tratamiento de materiales, cubiertas, dimensiones de huecos y otros aspectos que deberían primar, en cualquier caso también dentro de los criterios de una promoción de vivienda en un entorno como el de **PERIEDO**. Así, la ordenanza que se propone para este núcleo es la unifamiliar de borde, con una parcela de gran tamaño y poca edificabilidad, que permita, junto con la intervención municipal para orientada a la preservación de los conceptos prioritarios de urbanización alveolar, mantenimiento de tapias y cierres de piedra desconcertada, tratamiento unitario de pavimentación y urbanización de calles (sin aceras).

Finalmente en lo que se refiere a los suelos urbanos, se ha incorporado una unidad de actuación en suelo urbano no consolidado al norte de **PERIEDO** con su ordenación existente mediante Estudio de Detalle aprobado en su día tras la delimitación de la unidad de actuación y la aprobación también de sus proyectos de compensación y de urbanización, sin haber habido apenas más ampliaciones respecto al suelo anteriormente clasificado como urbano en este barrio.

El extremo este del barrio de **PERIEDO**, para el que en algún momento de la tramitación llegó a considerarse la posibilidad de una clasificación como suelo rústico de protección ordinaria que permitiera la posibilidad e construcción de alguna vivienda unifamiliar aislada, recibe, de acuerdo con la **MA.CBZ** y con la calidad agroecológica de esas mieses del municipio (tal como revela el ISA), la calificación de suelo rústico de protección especial agropecuaria, lo que no descartaría que posibles desarrollos futuros individuales de vivienda unifamiliar aislada en parcela de tamaño medio-grande si el municipio considerase la idoneidad de que una parte justificada de ese ámbito pudiera ser objeto de la redacción y aprobación de la figura de un Plan Especial del Suelo Rústico (**PE.SR**).

CVE-2013-18913

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria**cabrojo**

Es éste el tercero de los barrios que conforma, junto a los dos anteriores, la segunda zona de vega que caracteriza la estructura territorial del municipio cabezonense. Situados los tres al norte del trazado de la actual autovía A.8 del Cantábrico y delimitados físicamente al sur y al este por el cauce del río Saja y al norte y al oeste por las estribaciones montañosas que definen un claro límite orográfico, definen un ámbito de vega baja y llana en el que sólo el trazado ferroviario supone un límite claro para el desarrollo de las potencialidades de la zona, en este momento en que la carretera nacional ha perdido tráfico y se ha convertido en una vía local con una carga mínima en cuanto a frecuencia de vehículos. Ello unido a la importancia que supone para la concepción estratégica de este ámbito la existencia de un enlace entre la carretera nacional y la autovía hace que las posibilidades reales de desarrollo de las mieses puedan ser contempladas con un comprensible optimismo, lo que conduce de forma obligada al planteamiento de una amplia delimitación de suelo urbanizable.

Así, en la zona más inmediata a la rotonda de salida y acceso a la autovía, y extendida hacia el núcleo de **CASAR**, se propone, al norte de la carretera nacional, un suelo urbano de uso productivo en el que se concibe la posibilidad de implantar actividades vinculadas al uso específico del viario, a saber, talleres mecánicos, gasolineras y estaciones de servicio, empresas de logística y transporte, y alguna otra similar. Esta zona se amplía hasta el nuevo trazado viario que se incorpora al **PG.CBZ** como trazado orientativo para la supresión del paso a nivel sobre el pasillo ferroviario para el acceso al barrio de **CABROJO** según la opción que la propia entidad gestora de la infraestructura ferroviaria (ADIF) ha propuesto como solución al Ayuntamiento.

Respecto al propio núcleo urbano de **CABROJO**, se mantiene básicamente su estructura actual, con pequeñas ampliaciones muy localizadas del suelo urbano que aseguren la continuidad edificatoria del barrio mediante la actuación sobre los suelos más inmediatos al propio núcleo, así como con nuevas delimitaciones de suelo urbanizable en la zona sur del barrio hacia el trazado de la autovía sobre terrenos cuya vocación más clara parece la de su incorporación al proceso urbano de vivienda unifamiliar, a los que se dota ya de una ordenación viaria bien definida para su incorporación vinculante a la trama municipal.

Las ampliaciones en el barrio de **CABROJO** responden, más que a nuevas parcelas (aunque alguna hay al norte, consolidada ya por la edificación) a la extensión a parcelas completas ya edificadas del carácter de suelo urbano, utilizando, además, un pequeño cauce al norte del barrio, que sirve de hito físico para fijar la nueva delimitación de lo urbano. Más allá de ese pequeño regato, y también por la parte este del barrio (al norte del pasillo ferroviario), se crean sendas bolsas de suelo rústico de protección ordinaria que permitirán la transición entre el suelo urbano y los suelos rústicos de especial protección agrícola.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria**virgen de la peña**

Este pequeño barrio del municipio, situado en un punto en el que se encuentran autovía, carretera nacional, ferrocarril, río Saja y carretera autonómica CA.812, de VILLANUEVA de la PEÑA al puente de SANTA LUCIA, podría definirse como el menos caracterizado de todos los que integran el territorio cabezonense, tanto por su imagen poco definida como por su escasa entidad o como por la convivencia en densa amalgama de usos productivos con usos residenciales.

El **PG.CBZ** propone el mantenimiento de los usos existentes en las zonas consolidadas y, a la vista de la transformación producida por el trazado de la autovía, la definición de un ámbito de suelo urbanizable delimitado de uso productivo al norte del pasillo ferroviario, para pequeños talleres artesanos, almacenes y similares, además de una zona de uso residencial como suelo urbano no consolidado al sur del ferrocarril, que ordenará y regulará la posible zona de crecimiento del barrio donde se considera el uso residencial de vivienda unifamiliar en una localización adecuada para el mismo y que, además, servirá para formalizar el vial que permitirá la supresión del paso a nivel.

La pequeña ampliación que se realiza al noroeste del núcleo se vincula a la empresa de cerámica que tiene en esa zona una parte de sus instalaciones ya construidas y se pretende simplemente dar un poco más de espacio en ese ámbito para posibles operaciones de crecimiento de la misma en una localización muy poco conflictiva y sobre una finca ya parcialmente clasificada como urbana, y ya construida.

El resto del suelo se mantiene como suelo rústico de especial protección forestal al norte y, en la zona más inmediata al río Saja, de protección especial vinculada al mismo, dentro de la idea general de crear un parque fluvial que, acompañando al río, atraviese todo el municipio, si bien se produce una incidencia significativa de las zonas de flujo preferente en este barrio, lo que ha reducido las zonas inicialmente previstas en documentos anteriores de este **PG.CBZ** para su desarrollo y expansión.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria**ontoria y vernejo**

Estos dos núcleos son los que han concentrado en los últimos años el mayor desarrollo urbanístico del municipio, al menos en cuanto a vivienda unifamiliar se refiere, tanto en promoción de vivienda adosada como en actuaciones particulares de vivienda aislada, y ello debido a las buenas condiciones topográficas, por un lado, de terrenos sensiblemente llanos y de buen firme aparente, y, por otro lado, a la proximidad al núcleo urbano de **CABEZON de la SAL** y al acceso desde la carretera nacional, así como, por supuesto, a la mayor calidad ambiental de esta zona de prados y mieses frente al **CABEZON** más urbanizado y urbano.

No obstante, el amplio ámbito que abarcan ambos núcleos puede ser dividido, a efectos de su estudio pormenorizado, en varias zonas claramente diferenciadas.

En primer lugar, la zona más al norte, en torno al pequeño asentamiento de la **VENTA de ONTORIA**, está definida con un carácter marcadamente volcado hacia los usos productivos, favorecidos tanto por el trazado de la carretera nacional N.634 y el del ferrocarril como por la presencia del río Saja. Se trata de un ámbito con una vocación de uso industrial (principalmente de almacenaje -materiales de construcción- y de exposición -muebles-) que se refuerza ahora por el **PG.CBZ** con la ampliación de la delimitación de los mismos con suelos urbanizables organizados en torno al vial de nueva creación que se propone como pequeña variante que evitará el paso a nivel sobre el pasillo ferroviario, tal como se ha descrito ya en el apartado de este barrio.

El siguiente ámbito es propiamente el barrio de **ONTORIA**, configurado alrededor de la carretera autonómica CA.813, aunque no de forma lineal, ya que su estructura urbana es alveolar con manzanas de diferentes tamaños. Este barrio ha sufrido ciertas operaciones de sustitución de su tejido edificado, así como otras de colmatación del mismo en actuaciones de promoción de viviendas pareadas y adosadas con altas densidades que no han beneficiado ciertamente la imagen del mismo, con edificaciones de valor tanto en alineaciones de carácter tradicional como en edificaciones aisladas. La existencia aún de grandes parcelas libres de edificación hace que el presente **PG.CBZ**, de acuerdo con la **LOT.2/01** en cuanto a la protección del entorno cultural y de la imagen de los "conjuntos urbanos de características históricas, típicos o tradicionales", establezca una serie de condiciones a las posibilidades edificatorias en dichas parcelas, con el fin de proteger en lo posible tanto las preexistencias en cuanto a la trama urbana alveolar como en lo referente a la imagen final de la edificación en cuanto a su volumetría, materiales, tipología y modos de ocupación de la parcela.

La estructura territorial consolidada por el planeamiento anterior en esta zona, a parte los núcleos más significativos, ha sido la de la vivienda unifamiliar en parcela de tamaño mediano (o pequeño) en relación con las carreteras de conexión entre los barrios de **ONTORIA** y **VERNEJO** (principalmente CA.813 y CA.814), a partir de una ordenanza denominada SU.7 de CAMINOS que permitía la edificación en una franja de cincuenta (50) metros en las márgenes de estas vías. Ello ha dado lugar a la existencia de un gran vacío en el interior de la gran manzana entre las dos citadas carreteras CA.813 y CA.814, espacio éste que el presente **PG.CBZ** clasifica como suelo urbanizable con una vialidad de nuevo trazado en el interior de ambos que conecta perfectamente con la estructura de tráfico de la zona y que apoyaría la división, principalmente del ámbito mayor en varias unidades de actuación siguiendo al máximo los límites de la estructura parcelaria.

El desarrollo de los sectores se realizará en tipología de vivienda unifamiliar aislada o pareada en parcela de tamaño medio, mientras que en el mayor también se plantea la creación de un nuevo centro urbano en torno al eje central del camino de concentración parcelaria ya existente, con edificación colectiva de poca altura (PB+2P) con posibilidad de usos comerciales, dotacionales y de reunión en torno a una posible nueva plaza pública.

CVE-2013-18913

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria

Al norte de la carretera autonómica CA.813 se define una banda de suelo con ordenanza de edificación unifamiliar de borde, en parcela de gran tamaño, que deberá garantizar la creación de un vial interior de servicio para evitar la profusión de accesos a la citada vía autonómica. Esta ordenanza se aplica también al sur del barrio, en el borde sur de la carretera CA.814 en aquellas zonas no consolidadas aún por la edificación de vivienda unifamiliar.

El resto del barrio de **VERNEJO** mantiene básicamente su estructura urbana, consolidándose algunas zonas de borde con ampliaciones muy controladas del suelo urbano y con un sector de suelo urbanizable en la zona más al sur del barrio, próxima a la bolera, en el que existe ya una gran nave construida bajo una licencia sometida al antiguo trámite del artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística con autorización expresa por su vinculación a usos agroganaderos.

Respecto a la mies situada más al norte, entre el ferrocarril y la carretera autonómica CA.813 (o mejor, el suelo urbano al norte de ella), el planteamiento del **PG.CBZ** es el de consolidar una zona de suelo rústico de especial protección agrícola (RPA) al haberse visto afectado recientemente por la concentración parcelaria para su mejor puesta en uso potenciando su valor agropecuario. Y lo mismo sucede con los terrenos ubicados al sur de la CA.814, entre el suelo urbano clasificado y el río Saja y su zona de protección y parque fluvial propuesto, así como los situados al oeste de **VERNEJO**, en la mies y afectados también por el proceso de concentración parcelaria. Todo ello con los límites que, además, determina la presencia de las zonas de flujo preferente en los bordes de los cauces fluviales más caracterizados del municipio que acarreen la insoslayable clasificación como suelos rústicos de especial protección de ríos a tenor de esas condiciones naturales.

Finalmente, el mismo tratamiento de suelo rústico de especial protección de ríos recibirán los terrenos situados en la mies de Trasmugas, entre el ferrocarril y la carretera nacional N.634 y entre los terrenos de la TEXTIL SANTANDERINA y los del Plan Parcial de Muebles SAN JUAN, todo ello tras los diversos vaivenes que han sufrido en el proceso de adaptación del planeamiento y a las fuertes tensiones creadas en torno a ellos por la propiedad de los mismos, sopesadas de forma positiva por la corporación municipal como innecesarios para su incorporación a un proceso de desarrollo de suelo productivo en esta zona y potenciando la consolidación de los polígonos existentes ya en Las Navas y en La **VENTA de ONTORIA**. Finalmente, cualquier mínimo atisbo de duda al respecto fue resuelto por la imposición derivada de su carácter inundable de suelos inundables afectos a las zonas de flujo preferente del cauce del arroyo que los delimita por el norte, tal como se expuso en el último informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

Dos pequeñas zonas de suelo rústico que se ubicaban en el extremos nordeste y este de **ONTORIA**, colindantes con el río SAJA y que habían contado en algún momento de la tramitación con calificaciones diversas, finalmente, y de acuerdo con las Determinaciones del **APENDICE** de la **MA.CBZ**, se inscriben, por su caracterización agroecológica de terrenos de alto valor, dentro de la calificación de rústico de especial protección agropecuaria (RPA), al igual que las mieses del Minchón, por ejemplo, por tener las mismas características naturales y de valor.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria**cabezón de la sal**

CABEZON de la SAL es, sin duda, el gran núcleo urbano del oeste de CANTABRIA, concentrando una población en su propio casco urbano que significa prácticamente el setenta (70) por ciento de la población total del municipio, es decir, unos cinco mil habitantes, lo que da una idea de la importancia de la villa.

Desde antiguo ha sido cabecera comarcal, concejil de antiguo, dada la importancia económica de su principal riqueza, la sal, y la importancia estratégica de su ubicación, en la encrucijada entre el valle del Saja y el corredor entre SANTANDER y ASTURIAS. Su desarrollo ha ido siempre unido, pues, a una situación aglutinante en cuanto a servicios y dominante en cuanto a localización.

Sobre su evolución histórica, su crecimiento de aldea a ciudad, y sus dinámicas urbanas más recientes, hay estudios diversos, destacando el realizado por EDUARDO RUIZ de la RIVA en su libro titulado **CASA y ALDEA en CANTABRIA: un ESTUDIO sobre la ARQUITECTURA del TERRITORIO en los VALLES del SAJA-NANSA**, y es una cuestión sobre la que no cabe más que reiterarse en el análisis en él contenido, producto de la reflexión de un arquitecto sobre el que ha sido y es su propio municipio de residencia, por lo que se reúnen tanto la propia experiencia vital como el conocimiento teórico de los procesos urbanísticos. A mayor abundamiento sobre la valía del estudio hay que señalar que EDUARDO RUIZ de la RIVA fue el arquitecto redactor, junto con ANGEL de la HOZ, del Plan General de Ordenación Urbana de **CABEZON de la SAL** de 1981, fecha de su aprobación definitiva.

Valga, pues, la referencia a ese documento, en concreto a su artículo **Cabezón de la Sal: el tránsito de villa a aldea** (página 166 a 184), como análisis histórico del actual núcleo urbano de la villa capital del municipio hasta 1991. Posteriormente, los procesos urbanísticos han seguido los pasos de lo ya esbozado hasta entonces en desarrollo del propio **PG.CBZ.1981**, esto es, bien la sustitución de edificaciones antiguas bien la ocupación de solares vacíos, por nuevos edificios (generalmente de mayor altura y presencia), por un lado, y por otro, la búsqueda de nuevas zonas de crecimiento, fuera del casco más propiamente dicho, y habitualmente a lo largo de los principales ejes viarios que parten de **CABEZON de la SAL** bien hacia **ONTORIA** y **VERNEJO** bien hacia CABUERNIGA. Esta tendencia, ya apuntada en el **PG.CBZ.1981**, ha dado lugar a la progresiva consolidación de ámbitos como El Concejero, o la zona de Domañanes, o los bordes de la carretera autonómica CA.813 una vez atravesadas las vías del ferrocarril hacia **ONTORIA** y, sobre todo, y como una zona realmente nueva y ya abundantemente edificada, la del Pozo de la Sal, al oeste del casco urbano, y con una topografía singular, por la necesaria adaptación a la ladera sur del promontorio ahí existente.

Actualmente, **CABEZON de la SAL** presenta un centro urbano bien caracterizado, que va a ser objeto, en breve, de obras de pavimentación y peatonalización, lo que ayudará aún más a su perfecta definición como centro, además de las que ya está experimentando de apertura del cauce del río bajo lo que hasta ahora ha sido el paseo de Ambrosio Calzada. Desde este centro más característico la villa se extiende hacia el sur y el este, con los barrios más tradicionales de La Pesa y Salines al sur, y el barrio de La Losa al norte, al pie de la carretera N.634. El trazado de la línea férrea hacia ASTURIAS hace de barrera entre este CABEZON y el situado al sur y al este de las mismas, de desarrollo mucho más reciente y con parámetros y tipologías muy diferentes a las de los barrios históricos. Ambas zonas de crecimiento se articulan a lo largo de las carreteras ya citadas de **ONTORIA** y de CABUERNIGA.

la losa

El barrio de La LOSA, dispuesto de forma lineal en la margen norte de la carretera nacional N.634 a su paso por la villa, es un pequeño asentamiento de carácter residencial con la edificación principalmente en alineaciones tradicionales de vivienda unifamiliar, si bien los

CVE-2013-18913

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria

procesos de desarrollo urbano han dado lugar ya a edificios de viviendas en altura y a un hotel de nueva planta. Toda esta zona, necesitada de pequeñas operaciones de sutura y de colmatación de solares vacíos, se ordena desde la consideración de un suelo urbano con ordenanza de edificación abierta y manzana cerrada, así como un ámbitos de suelo urbanizable en el extremo noroeste, y con ordenanza directa de fondos y alturas para la edificación en manzana tradicional al oeste del barrio, buscando, en todos los casos, el mantenimiento básico del parcelario existente y, sobre, todo, del tradicional carácter de este ámbito histórico de **CABEZON de la SAL**.

Al oeste de La LOSA existe una zona, frente a la plaza central de la villa, de carácter muy desagregado, en la que conviven talleres mecánicos con almacenes de materiales de construcción con viviendas y con explotaciones de ganado vacuno de carácter familiar en un desorden urbanístico y de usos bastante notable, cuyo tratamiento se pretendía desde un ámbito de actuación de suelo urbano no consolidado por el carácter que se estimaba de operación de reforma interior en la que se pudiera conseguir una zona de dotaciones públicas que generase, por un lado, una imagen urbana adecuada para esa situación tan notable dentro del casco urbano (frente al propio Ayuntamiento), y por otro, el traslado hacia los polígonos industriales de todas aquellas actividades cuyo desarrollo ha de ser considerado necesariamente como inadecuado para un entorno de esas características. No obstante, las consideraciones que sobre el carácter del suelo urbano no consolidado fueron amparadas por la CROTU con motivo de la aprobación definitiva del PG.SANTANDER han hecho decaer la posibilidad de delimitación de ese sector de urbano no consolidado dado su eminente carácter de suelos urbanizados y, como tales, merecedores de facto de la clasificación de suelo urbano consolidado, por lo que su posible nueva ordenación deberá quedar sujeta a posibles operaciones futuras acordes con la legislación estatal cuando la LOT.2/01 se dote de instrumentos que hagan factibles las operaciones de reedificación y reforma en este tipo de ámbitos ya existentes en suelos urbanos. Al oeste de esta zona, conocida como Las Tueras, se localiza una gran zona de estacionamiento de vehículos en superficie sobre la que se pretende, además, una polivalencia de usos que la pueda hacer adecuada para algún otro tipo de actividad ocasional adecuada a ese entorno.

las navas

Esta zona, el auténtico extremo noroeste del municipio, se caracteriza de forma inequívoca por su vocación industrial plena, con la localización en ella de las instalaciones de la marca CERAMICA de CABEZON, así como del polígono industrial de Las NAVAS propiamente dicho, recientemente ampliado en su urbanización y pendiente de la construcción de un buen número de naves industriales.

Ambos centros productivos se consolidan en su uso con la ampliación de los suelos vinculados a ellos, en la búsqueda de la potenciación de la actividad industrial en esta localización inmejorable, al pie de la autovía A.8 del Cantábrico con un enlace a menos de quinientos metros de distancia, y que ha de convertirse en la auténtica zona industrial del municipio.

Cabe señalar la singularidad de que las instalaciones de la tradicional tejera cabezonense, que han contado en el último planeamiento con la clasificación de suelo urbano, cambian ahora a la clasificación que real y objetivamente les es más propia, que es la de suelo rústico de protección ordinaria toda vez que, de forma objetiva, carecen de una de las más propias características del suelo urbano, como es la de su inserción en trama urbana. Este cambio, no obstante, no ha de perjudicar las posibilidades reales de funcionamiento de la instalación ya que, con los más recientes cambios de la LOT.2/01, si fueran necesarias, podrá ser objeto de ampliaciones ya que se demuestra claramente (y de forma previa, casi) la necesidad de que esas ampliaciones se verifiquen sobre suelo rústico, uno de los supuestos legales básicos de la legislación vigente.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria

Esa calificación se comparte con la de suelo rústico de especial protección minera (RPM) que afecta a la totalidad de la parcela que en la actualidad está afectada como Monte de Utilidad Pública, calificación que cumple con los criterios que el organismo forestal del gobierno de CANTABRIA contempla para ese tipo de suelos que, en todo caso, requerirán siempre la autorización de dicho organismo para cualquier tipo de actuación o actividad.

el casco histórico

La zona más céntrica de **CABEZON de la SAL** mantiene hoy en día aún su carácter tradicional en cuanto a la edificación, bien es cierto que con transformaciones inevitables (y algunas de ellas indignas del ambiente general de la villa) que son más notables una vez traspasado hacia el este el límite que supone el paseo Ambrosio Calzada, trasunto actual y visible del cauce del río Rey, zona ésta en que la edificación en altura, especialmente entre el paseo mencionado y la avenida del Generalísimo, ha generado una ciudad muy diferente a la existente hasta hace apenas veinticinco años.

Esta extensión este del casco histórico, para la que el **PGOU.CABEZON.1981** proponía ya una detallada ordenación, ha ido evolucionando por derroteros a veces bien diferentes a los propuestos, por lo que el orden inicial no es ahora tan claro, y se hacen necesarias operaciones de sutura y ordenación interior de manzanas especialmente difíciles, con edificaciones interiores, así como de planificación de grandes áreas sin urbanizar aún en las que es necesario sacar a la luz una coherencia de vialidad y de orden con el resto del tejido edificado circundante. Bien es cierto que hay un problema importante de partida, cual es el del paso del río Sajón, actualmente encauzado, pero sin posibilidades aparentes de recibir un tratamiento de ocultamiento como en el caso del río Rey, por lo que ha de ser considerado como un importante elemento en cuanto a la ordenación del ámbito, en especial en lo relativo a los cruces y pasos que sobre él pretendan efectuarse. En todo caso, y en concreto en la zona al norte de la estación de FEVE, las actuaciones ya habidas condicionan también sobre manera el diseño urbano de la zona, a pesar de lo cual, se busca una solución coherente y enriquecedora para el entorno más inmediato en la que la idea básica es la de generar un ámbito claro de reforma interior, con edificios y construcciones sobre los que la única previsión posible es la de su desaparición y con instalaciones como un almacén de bombonas de butano sobre el que no cabe duda en cuanto a su situación de fuera de ordenación. Así, se pretende crear un nuevo orden urbano con una trama viaria adecuada a las necesidades del ámbito y con una tipología edificatoria que en alturas y volúmenes responda a una idea de ciudad reconocible.

En esta mismo sector, además, se crea una nueva zona de estacionamiento de vehículos en superficie, al norte de la calle de la Estación, que servirá, sin duda, para ayudar en la descongestión de un casco urbano en el que el problema del estacionamiento es cada vez más grave.

Será, además, esta zona la que reciba el paso de vehículos en la supresión de paso a nivel finalmente concertada con el administrador ferroviario y que llegará desde la zona de LA ESPINA tras el paso soterrado bajo el pasillo del ferrocarril.

La parte este del casco histórico comprendida entre los límites de la avenida al norte, el ferrocarril al este, La PESA al sur y al oeste, y el propio paseo de Ambrosio Calzada también al oeste, presenta un orden muy consolidado que se estructura en torno a las promociones de la Cooperativa Virgen del Campo (Obra Social de la Falange), la Obra Sindical del Hogar y la urbanización La Cabroja. No obstante, esta última zona presenta aún una gran parcela libre de edificación, con una extensión superior a las veinticinco hectáreas, que es conocida tradicionalmente como La Cabroja, que ha sido tramitada urbanísticamente y tiene ya aprobado definitivamente el llamado Plan Parcial de LA CABROJA, teniendo en cuenta respecto a su valor que, no en vano, parte de ella ha sido objeto de su inclusión en el Inventario General del Patrimonio Cultural de CANTABRIA como Bien Inventariado con la

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria

denominación de "El Molino de La Cabroja" (publicado en el BOC 227 de 23 de noviembre de 2001), así como también la de su entorno. Una adecuada gestión del desarrollo de este ámbito de actuación, dentro de los parámetros de la **LOT.2/01** permitirá la inclusión dentro del espacio de la ciudad de una nueva zona con una ordenación clara y abierta que ha de dar continuidad a la vialidad de la villa mejorando ciertos recorridos habituales y que, además, propiciará la obtención de nuevas superficies para estacionamiento de vehículos en superficie y espacios de cesión para equipamientos y zonas libres en las proximidades de la Casa de Cultura, ayudando así a consolidar este ámbito como centro dinámico en cuestiones culturales de la villa de **CABEZON de la SAL**.

la torre

La zona oeste del casco urbano, delimitada al norte por la carretera nacional N.634, al este por la carretera autonómica CA.180, al sur por el trazado del pasillo ferroviario y al oeste por la variante de la carretera autonómica mencionada, se define por su diversidad en cuanto a su contenido, con una gran espacio libre de uso público, el Pico de la Torre, con una zona dotacional importante a la que está prevista la adición de la que resulte del desarrollo del sector de suelo urbano no consolidado coincidente en su delimitación con el antiguo Plan Parcial denominado Pozo de la Sal, así como también con zonas de edificación unifamiliar y un nuevo ámbito de suelo urbanizable residencial, en el extremo noroeste y ya próximo al cementerio, aunque separado de él por el trazado previsto en este **PG.CBZ** para la variante que enlazará la salida de la autovía con el puente de Santa Lucía. Al norte de este suelo urbanizable y lindando con la carretera nacional N.634, una amplia delimitación de suelo rústico de especial protección del dominio público por razón de las carreteras completa la definición de esta zona oeste de la villa.

En esta misma zona, aunque más al oeste del propio Pico de la Torre, se ha previsto, en una zona actualmente libre de edificios, la ubicación de un suelo urbanizable delimitado para la promoción de vivienda sometida a algún régimen de protección pública por parte del ayuntamiento de CABEZON, por tratarse de un entono de características válidas para tal fin y en una buena localización en cuanto a comunicaciones con el propio núcleo urbano y, también, con los accesos a la villa.

la pesa

Este barrio histórico, quizá el más antiguo de la propia villa, está actualmente regulado por dos Planes Especiales de Reforma Interior (en adelante **PERI.PESA**), regulación que, de forma general, se mantiene para los dos ámbitos delimitados, a uno y otro lado de la carretera autonómica CA.180, con ciertas matizaciones concretas en cuanto a algunas unidades de actuación que se sustancian en este documento para la aprobación inicial del **PG.CBZ** en su documentación gráfica y en las fichas particularizadas de cada unidad. En esos ámbitos se han considerado tanto las sugerencias de los propietarios de cara al posible y probable de las mismas de acuerdo con las intenciones reales de su desarrollo.

la zona sur

La zona sur de la villa se encuentra delimitada físicamente de forma muy nítida mediante sendos ríos que discurren en dirección y sentido sur-norte, y que han constituido tradicionalmente los límites físicos de la expansión municipal en ese ámbito. No obstante, el presente **PG.CBZ** trasciende esos límites y, en la zona del Plan Parcial El CONCEJERO, consolida, aunque reordenándolo, el ámbito situado al oeste del río Rey, mientras que en la zona del río Sajón, al este, salta también los límites físicos y delimita una franja de suelo urbano de edificación unifamiliar a lo largo del vial público existente que se consolida y aumenta su sección, enlazando así desde el paso a nivel de la estación de FEVE hasta **CARREJO**.

En esta zona al sur del paso del ferrocarril se produce un cambio en la tipología edificatoria, pasando de la edificación abierta a la vivienda unifamiliar, si bien el cambio principal se da

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria

en la consideración de la misma como de suelo urbanizable, manteniendo la clasificación anterior de suelo apto para urbanizar, y es que la inadecuación actual a las futuras previsiones del **PG.CBZ** hace que, obligadamente, hayan de ser así calificados. Se mantiene, además, la consideración de suelo urbanizable, aunque en la categoría de delimitado, para el extremo oeste del antiguo Plan Parcial El CONCEJERO, por su mejor adecuación a esa clasificación de suelo que a la de urbano, por no contar, en este caso, con las necesarias condiciones, especialmente en cuanto a accesos rodados, dada la necesidad de ejecutar varios puentes para acceder a ese ámbito.

El tratamiento de esta parte de la villa pretende consolidar, por un lado, su carácter de zona de equipamientos, con la presencia ya de las piscinas cubiertas municipales y las pistas de tenis, y del campo de fútbol, cuya ampliación con un segundo campo de hierba artificial ya queda expresamente prevista, así como también con la creación de un borde verde en la margen izquierda del río Sajón que pueda servir incluso de recorrido peatonal desde **CARREJO** hasta **CABEZON de la SAL**.

la zona este

Un último ámbito dentro lo que es **CABEZON de la SAL** como villa es el situado al este del trazado ferroviario, al que se accede precisamente cruzando dicho pasillo férreo y que se extendería hasta el punto en el que la nueva vía municipal este que el **PG.CBZ** propone corta a la carretera autonómica CA.813 hacia **ONTORIA**, abarcando por el sur hasta un vial público existente que, tras cruzar también la vía férrea a la altura del barrio de La LOSA, lleva hacia **VERNEJO**.

En esta zona se plantearon en el inicio del **PG.CBZ** varias operaciones de diseño urbano creando nuevas zonas de expansión próximas al núcleo central de **CABEZON de la SAL** en situaciones de menor densidad y de mayor calidad ambiental pero los últimos informes (octubre de 2012) de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico han determinado la imposibilidad de adscribir dichos suelos a cualquier tipo de desarrollo edificatorio, por lo que, finalmente, han quedado clasificados como suelo rústico de especial protección de ríos por su afección vinculada a las zonas de flujo preferente según la normativa de aplicación.

En la zona este, el vial municipal que, colindando con la mies, comunica **CARREJO** con **CABEZON de la SAL** marca prácticamente el límite del suelo urbano en este corredor entre ambos núcleos, dando paso ya a suelos rústicos de especial protección, principalmente de carácter agrícola pero sobre los que el citado informe de la CHC ha determinado también la incidencia de la zona de flujo preferente y, por tanto, la protección por motivos hidrológicos.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria**carrejo**

Situado al sur de **CABEZON de la SAL**, es sin duda uno de los barrios más característicos del municipio, con un tejido edificado de especial importancia y con una estructura urbana muy interesante cuya protección ha de quedar asegurada no ya sólo por las intenciones y previsiones de la revisión del **PG.CBZ**, sino que la propia delimitación de un entorno de protección para el BIC declarado de La Casona (actual Museo de la Naturaleza), aprobado por Decreto de CANTABRIA 24/2002, de 17 de octubre (BOC 210 de 30 de octubre de 2002), garantizará la permanencia de los valores más notables de este barrio, perfectamente acorde con lo establecido en el artículo 33 de la **LOT.2/01** en cuanto a la protección del entorno cultural y de la imagen de los "conjuntos urbanos de características históricas, típicos o tradicionales".

El **PG.CBZ** delimita también una zona de edificación unifamiliar en las que los requerimientos serán más estrictos en cuanto a las posibilidades edificatorias en dichas parcelas, con el fin de proteger tanto las preexistencias en cuanto a la trama urbana alveolar como en lo referente a la imagen final de la edificación en su volumetría, materiales, tipología y modos de ocupación de la parcela.

La zona este del barrio, al otro lado del río Sajón, se caracteriza como un suelo rústico de protección especial agropecuaria, como el resto de la zona de mies que se ha incluido en la concentración parcelaria de **VERNEJO** (pues ese carácter es el propio del suelo) como con la de especial protección del dominio público vinculada al cauce del río Saja y al gran parque fluvial que se define en torno al mismo.

Al sur del barrio, en la zona denominada como Camino del Angel, al oeste del trazado de la CA.180, se completa una bolsa de suelo urbano preexistente que cuenta con saneamiento y con el resto de servicios, incorporándose apenas una finca no edificada, por lo que el criterio de la consolidación por la edificación también haría viable su clasificación como urbana, y lo mismo ocurre al este de la CA.180, donde una bolsa de suelo que va desde el molino, al norte, hasta la entrada a SANTIBAÑEZ desde la propia CA.180, al sur, y que cuenta con todos los servicios (abastecimiento y saneamiento incluidos) por el camino municipal que la delimita por el este, pasa a incorporarse al suelo urbano consolidado, siendo varias las parcelas de esta bolsa que, además, están ya edificadas.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria**santibáñez**

El barrio más meridional del municipio de **CABEZON de la SAL** es también rico en su patrimonio cultural referente a la trama urbana y al tejido edificado, con apenas intervenciones destacables que alteren su imagen tradicional de barrio de carácter rural. Su caserío incluye ejemplos de arquitectura excepcional, destacando el conocido como palacio de **SANTIBAÑEZ**, atribuido a JUAN de HERRERA o, cuando menos, a un discípulo muy directo del maestro valdóligo.

Fuera del barrio tradicional, el crecimiento de **SANTIBAÑEZ** se ha producido a lo largo de los distintos caminos y viales de su entorno, siendo así que tanto el camino del Angel como la carretera autonómica CA.180 a CABUERNIGA o la carretera de acceso al propio **SANTIBAÑEZ** desde la autonómica, han sido los ejes de desarrollo de esta zona sur del municipio. El mecanismo de actuación en la zona comprendida entre **CARREJO** y **SANTIBAÑEZ** ha sido hasta ahora el de la construcción en suelo no urbanizable tras la autorización de la Comisión Regional de Urbanismo previa a la Licencia Municipal, circunstancia ésta cuya variación no se plantea (más allá de la ampliación controlada del ámbito del suelo urbano), sino que, a partir de la modificación puntual de la LOT.2/01 por la LOT.3/12, que considera la posibilidad de construir en suelo rústico de forma directa en las corolas de los actuales suelos urbanos, este mecanismo se constituye en el más adecuado para este tipo de suelo, que difícilmente podría entenderse apto para un desarrollo urbanizador del tipo del que un Plan Parcial en suelo urbanizable debería proponer.

No se producirá así una variación sustancial en el desarrollo de esa mies del Angel, pues hasta el tamaño de parcela para la única edificación posible en él, la unifamiliar, será medio o grande (a partir de dos mil metros cuadrados, como mínimo), como forma de mantener un entorno adecuado en el que no se produzca una alteración brusca de los valores naturales y ambientales del mismo que han hecho de él tradicionalmente lugar deseado para la implantación de este tipo de viviendas.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria**la gestión del PG.CBZ**

La LOT.2/01 establece las categorías de suelo urbano no consolidado (**SUnC**) y de suelo urbanizable delimitado (**SU**) para las que, aparentemente, no existen diferencias sustanciales en cuanto a su gestión y desarrollo, refiriéndose en ambos casos a bolsas de suelo sin condiciones específicas que justifiquen su protección, y a las que el Plan considere aptas para soportar un desarrollo urbano adecuado.

El **PG.CBZ** ha considerado la clasificación únicamente de sectores de suelo urbanizable delimitado respecto a los que ha previsto la definición de los sectores de urbanización prioritaria en función, por un lado, de la mayor cercanía a los núcleos consolidados y por otro, las mayores o menores expectativas de desarrollo de los diferentes suelos.

Partiendo de estas premisas se han definido **25 sectores** de suelo **urbanizable** (en adelante **SUR** y **SUP**), diecisiete de ellos de uso residencial (en adelante **SUR**) y los ocho restantes de uso productivo (en adelante **SUP**), además de **4 sectores** de suelo **urbanizable en ejecución** (en adelante **SUE**), no habiéndose definido sectores en el suelo urbanizable residual por entender que el criterio del **LS.2/08** así parece significarlo en su texto normativo. Para los sectores definidos se ha elaborado una ficha de características particulares que se adjunta al texto normativo como Anejo, en la que se recogen con detalle los aprovechamientos, ordenanzas de aplicación, cesiones obligatorias y sistemas de actuación para cada sector.

En todos aquellos sectores de **SU** en los que se ha considerado factible un desarrollo a corto plazo, se ha planteado, de forma general, una ordenación detallada con la suficiente pormenorización, tanto en lo relativo a su representación gráfica como en sus determinaciones, si bien, ello no eximirá, finalmente, de la necesidad legal de redactar y proceder a la aprobación de un Plan Parcial previa al desarrollo urbanizador y de licencias de construcción de los distintos ámbitos.

En el **SU**, los sectores se integran en cuatro ámbitos de equidistribución (en adelante **AE**) con características similares y, en general, próximos entre sí, con el fin de conseguir de forma efectiva espacios dotacionales de cierta entidad, con superficies mínimas superiores siempre a los mil (1.000) metros cuadrados que, en el caso de no lograrse en forma de suelo hasta esa extensión, se optimizarán en forma de local dentro de la edificación proyectada.

Dentro de cada Sector se produce el reajuste de los Sistemas Generales externos a través del aprovechamiento medio, proponiéndose asimismo equilibrar los costes de urbanización del viario público entre los sectores en que se dividen los ámbitos de equidistribución, a través de los sistemas de ajuste monetario de los Proyectos de Compensación y para ello, se definen y cuantifican, en las fichas particulares, los excesos de urbanización.

Cada uno de los Sectores definidos cumplen sobradamente con los mínimos fijados por la ley en cuanto a espacios libres y dotaciones de sistema local, planteándose, en algunos casos, la ubicación concreta de esas cesiones para que el esfuerzo de gestión de los distintos sectores se concrete en espacios colindantes y que, una vez obtenidos en su totalidad, den lugar a superficies adecuadas para usos realmente acordes con lo que un equipamiento ha de suponer.

En cuanto a los **Sistemas Generales** externos a los Sectores, se ha considerado prioritario la adquisición de los terrenos para la adquisición de tramos del paseo de borde, carril-bici, propuesto por el **PG.CBZ**, así como para la ampliación de la zona deportiva en la colindancia este con el actual campo de fútbol de la TEXTIL SANTANDERINA, por lo que el resto de los SG designados en el **PG.CBZ** deberán obtenerse por expropiación a medida que su uso vaya planteándose como necesario para el municipio.

CVE-2013-18913

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria

Para ello se ha considerado lo más conveniente el criterio de adscribir a cada sector una relación de metros cuadrados de sistemas generales compensada, con la excepción de aquellos de menor densidad y aprovechamiento, en los que se ha considerado que las cargas determinadas por los sistemas locales y la urbanización son ya suficientes para los bajos aprovechamientos concedidos.

Con este planteamiento, el Ayuntamiento podrá recibir, en el supuesto del total desarrollo de los sectores en suelo urbanizable, **16.495 metros cuadrados** destinados a sistemas generales de espacios libres procedentes sólo de los sectores de uso residencial, y que el Ayuntamiento recibirá como cesión de terrenos gratuita y sin cargas para posteriormente acometer las posibles obras de urbanización y acondicionamiento de los mismos.

Esta superficie consolidaría una dotación de más de **5 metros cuadrados por habitante** para el desarrollo máximo previsto por el **PG.CBZ**, esto es, de **3.091 habitantes**, a razón de 2,09 habitantes por cada una de la **mil cuatrocientas setenta y nueve (1.479) viviendas previstas** (no se consideran a los efectos del cálculo de los sistemas generales las viviendas en los **SUE**, pues el desarrollo general de los mismos ya se produjo anteriormente respecto a las **NS.CBZ** vigentes, por lo que las nuevas cesiones de sistema general se calculan respecto a los suelos cuyo desarrollo se producirá después de la aprobación del presente **PG.CBZ**), siendo así, además, que el vigente planeamiento municipal en CABEZON de la SAL, a saber, las **NS.CBZ**, cuentan ya con una superficie de sistemas generales existentes de 330.416 metros cuadrados para el **SG.EL** de espacios libres considerando el parque fluvial del río Saja (o sea, una dotación de más de 29 m²/hab para la población máxima previsible final), que quedaría en tan sólo 44.196 metros cuadrados si no se considera (como así se hace) la superficie de ese parque fluvial realmente no obtenida en su propiedad. Esta superficie existente de **SG.EL**, no obstante, junto con la que está previsto obtener en desarrollo del **PG.CBZ.v14**, alcanzaría una superficie total municipal de **61.002 metros cuadrados**, que representaría un estándar de casi 5,39 metros cuadrados por habitante sobre la población prevista en el horizonte del Plan, de 11.325 habitantes, con lo que el mínimo legal queda perfectamente cubierto.

Respecto a los sistemas generales de equipamiento, la previsión del **PG.CBZ.v14** es obtener a través de su desarrollo una superficie de 33.119 metros cuadrados, algo más de 10 metros cuadrados por habitante para el crecimiento de población previsto, y con ello se alcanzaría, además, una dotación final en el año horizonte del **PG.CBZ.v14** de **176.200 metros cuadrados** para el **SG.EQ** de equipamiento comunitario (más de 15 m²/hab para la población máxima previsible final), con lo que se cubre sobradamente también el mínimo legal de cinco metros cuadrados por habitante para sistemas generales de equipamiento comunitario.

Todo ello con independencia de las superficies de suelo que serán objeto de cesión para espacios libres de uso públicos y dotaciones en sistemas locales, con cuantías superiores en todos los casos a las de los sistemas generales y que están fielmente reflejadas en el ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO presente en este **PG.CBZ** así como en las fichas correspondientes de los sectores de suelo urbanizable.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria**la estructura general y orgánica del territorio**

De acuerdo con el contenido del artículo 43.2 de la **LOT.2/01** y del artículo 19.1.b del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante **RD.2159/78**), aún vigente en multitud de sus preceptos, el presente **PG.CBZ**, como cualquier otro planeamiento de carácter general, debe definir la "**estructura general y orgánica del territorio integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, por el sistema general de comunicación y sus zonas de protección; el de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante; y el de equipamiento comunitario y para centros públicos**", con lo que se concretan así de forma cierta las bases del modelo territorial adoptado para el término municipal sobre el que se trabaja, que en este caso es el de CABEZON de la SAL.

A los efectos del cumplimiento normativo de este requerimiento, tanto legal como reglamentario, el presente **PG.CBZ** queda netamente marcado por los siguientes elementos fundamentales de su estructura general:

- 1 **sistema general de comunicaciones**, en el que la presencia determinante es la de la carretera nacional **N.634**, que atraviesa el municipio de nordeste a noroeste y que está doblada, además, por la **autovía A.8 del Cantábrico**, casi paralela a la nacional, y que constituyen, de forma incontestable, las vías de comunicación de primer orden que vertebran el sistema de comunicaciones municipal y supramunicipal. No obstante, el sistema viario municipal se completa con algunos otros elementos del sistema general de comunicaciones como son los siguientes:
 - 1.1 carretera autonómica **CA.135**, que enlaza la N.634 con COMILLAS
 - 1.2 carretera autonómica **CA.180**, que enlaza la localidad de CABEZON de la SAL con el valle de CABUERNIGA
 - 1.3 carretera autonómica **CA.283**, en un pequeño tramo que lleva desde VIRGEN de la PEÑA al municipio de MAZCUERRAS
 - 1.4 carretera autonómica **CA.371**, que enlaza LA VENTA de ONTORIA con el barrio de BUSTABLADO
 - 1.5 carretera autonómica **CA.372**, que enlaza la CA.371 con el barrio de DUÑA
 - 1.6 carretera autonómica **CA.373**, que enlaza la CA.371 con la CA.375
 - carretera autonómica **CA.813**, que enlaza LA VENTA de ONTORIA con CABEZON de la SAL
 - 1.7 carretera autonómica **CA.814**, que enlaza ONTORIA con VERNEJO
 - 1.8 carretera autonómica **CA.903**, travesía de CARANCEJA
 - 1.9 trazado ferroviario de vía estrecha (**FEVE**) de SANTANDER a OVIEDO, con estación en CASAR de PERIEDO, VIRGEN de la PEÑA, LA VENTA de ONTORIA y CABEZON de la SAL, y con pasos a nivel existentes en la actualidad en todos esos núcleos

Todos estos elementos, integrantes del sistema general de comunicaciones, están afectados por sus respectivas reservas de dominio público, que se clasificarán bien dentro del propio sistema general bien como suelo rústico de especial protección de infraestructuras (RPI), así como por las limitaciones debidas a las servidumbres de protección y a las líneas de edificación acordes con las legislaciones correspondientes, a saber, en materia de carreteras, la Ley 25/1988, de 29 de julio, de carreteras, el Real Decreto 1312/1994, de 2 de setiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, ambos estatales, y la Ley de CANTABRIA 5/1996, de 17 de diciembre, de carreteras de CANTABRIA, y en materia ferroviaria, la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del sector ferroviario, y también el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba su Reglamento.

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria

Está prevista también una variante del trazado de la actual carretera autonómica **CA.180** desde la nacional **N.634** hasta el Puente de SANTA LUCIA, en el extremo sur del municipio, para cuyo paso se prevé, tras conversaciones mantenidas con la Consejería competente del Gobierno de CANTABRIA, una reserva de suelo de sistema general viario de dimensiones adecuadas a las necesidades estimadas para su ejecución.

- 2 sistema general de espacios libres**, en el que actualmente el municipio cabezonense presenta un ajuste estricto por dimensiones en función de los requerimientos normativos de la **LOT.2/01** y del **RD.2159/78** de cinco (5) metros cuadrados por habitante, ya que cuenta con una superficie de 44.196 metros cuadrados de sistemas generales de espacios libres, si bien, en todo caso, el nuevo **PG.CBZ** se enfrenta a la voluntad de mejorar esa cuantificación dimensional y, además, dotar al municipio de las necesidades estimadas en función del crecimiento previsible, que se establecerá en una población adicional de algo unos de tres mil noventa y un (3.091) habitantes, abordando la adscripción de 16.806 metros cuadrados de suelo para este destino a los suelos urbanizables residenciales, aunque también se procurará mediante la obtención de espacios libres de menor tamaño, acordes a las magnitudes del **RD.2159/78**, que se definirán en zonas urbanas actuales, estando siempre pendiente por el municipio la posibilidad de abordar la obtención de un gran ámbito de espacios verdes para ocio y recreo en forma de parque fluvial en la margen izquierda del río SAJA, con una extensión cercana a los doscientos ochenta y ocho mil metros cuadrados que, en todo caso, en el presente **PG.CBZ** no se incorporan como sistemas generales de espacios libres ya que la práctica obligatoriedad de la incorporación de los mismos por la vía de la expropiación no sería fácilmente abordable en estos momentos por el municipio y, en todo caso, su exclusión de procesos urbanizadores o de cualquier tipo de desarrollo de cara al futuro queda salvaguardado por sus propias características naturales y por su clasificación como suelos rústicos de especial protección de ríos, estando vinculados directamente al río SAJA y a las zonas inundables del mismo

- 3 sistema general de equipamiento comunitario**, actualmente bien caracterizado en el municipio con un buen número de dotaciones con este carácter, como pueden ser las siguientes:

SG.E.AS.1	Centro Social SANTIAGO GALAS ARCE en ONTORIA
SG.E.AS.2	Casa del DEPORTE en CABEZON de la SAL
SG.E.CU.1	Casa de Cultura y Biblioteca SAN DIEGO en CABEZON de la SAL
SG.E.CU.2	Biblioteca municipal en CABEZON de la SAL
SG.E.CU.3	Centro de Estudios Rurales en CABEZON de la SAL
SG.E.CU.4	Museo de la NATURALEZA en CARREJO
SG.E.SD.1	Piscinas municipales en CABEZON de la SAL
SG.E.SD.2	Complejo deportivo y de ocio DOMAÑANES en CABEZON de la SAL
SG.E.DE.3	Campo municipal de fútbol en CABEZON de la SAL
SG.E.DE.4	Complejo polideportivo MATILDE de la TORRE en CABEZON de la SAL
SG.E.ED.1	IES "FORAMONTANOS" en CABEZON de la SAL
SG.E.ED.2	IES "VALLE del SAJA" en CABEZON de la SAL
SG.E.ED.3	Escuela de Capacitación Agraria en CABEZON de la SAL
SG.E.ED.4	Centro de Educación para Adultos en CABEZON de la SAL
SG.E.ED.5	Escuela Taller en CABEZON de la SAL
SG.E.ES.1	Cementerio en CABEZON de la SAL
SG.E.ES.2	Tanatorio comarcal en CABEZON de la SAL
SG.E.IS.1	Ayuntamiento en CABEZON de la SAL
SG.E.IS.2	Oficina de Recaudación de Hacienda en CABEZON de la SAL
SG.E.IS.3	Cuartel de la GUARDIA CIVIL en CABEZON de la SAL
SG.E.RE.2	Iglesia parroquial de SAN MARTIN en CABEZON de la SAL
SG.E.SA.1	Centro de Salud en CABEZON de la SAL
SG.E.SA.2	Residencia SAGRADA FAMILIA en CABEZON de la SAL

JUEVES, 26 DE DICIEMBRE DE 2013 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 61

PG.CBZ
memoria**SG.E.SA.3** Centro de Salud Ambulatorio SAJA-CABUERNIGA
SG.E.SA.4 Aulas de la Tercera Edad

En cuanto a los nuevos equipamientos con carácter de sistema general que el **PG.CBZ** prevé cabría citar tanto las ampliaciones de los cementerios de CABEZON y de PERIEDO como un espacio para la ubicación de un posible centro de emergencias comarcal en el futuro desarrollo del polígono industrial de NAVAS, ya que el municipio no cuenta con instalaciones específicas para cuestiones de protección civil ni protección contra incendios, si bien en sería necesario contar con las indicaciones al respecto por parte de la Unidad de Protección Civil y Emergencias en CANTABRIA dependiente del Ministerio de Administraciones Públicas y con lo establecido en el Decreto 137/2005, de 18 de noviembre, por el que se aprueba el Plan Territorial de Emergencias de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de CANTABRIA. En todo caso, la posible ubicación también en VALDALIGA de esta instalación hace que el destino final de la zona de suelo reservada quede con un fin aún indeterminado.

Otros elementos de sistema general a considerar en cuanto a la dotación de **infraestructuras** serían todos los relacionados con el suministro y abastecimiento de agua, como es el caso de los diversos depósitos existentes así como de las ampliaciones previstas para los mismos, con el saneamiento y la depuración de aguas residuales, como la EDAR de CASAR de PERIEDO, y con el suministro y transformación de la energía eléctrica, como la subestación de CABEZON y otras instalaciones análogas de la red eléctrica, que, si bien no forman parte expresa de la descripción específica del articulado de la LOT.2/01, sí que constituyen elementos claramente insertos en el conjunto de dotaciones que contribuyen a mejorar la calidad de vida de los habitantes del municipio.

Queda así plenamente configurado el conjunto de elementos estructurantes que el presente **PG.CBZ** considera como sistemas generales a la hora de definir su modelo territorial, y será en torno a ellos que se articule toda la organización de las redes de movilidad y de las conexiones fundamentales dentro de los tejidos urbanos y también entre los distintos barrios municipales.

En este sentido, además, hay que constatar que el municipio de CABEZON de la SAL cuenta en la actualidad con una superficie de sistemas generales destinados a equipamientos de **146.081 metros cuadrados**, lo que supone una dotación de más de **17,75 metros cuadrados por habitante**, por lo que, sin necesidad de ampliaciones, en el horizonte máximo del **PG.CBZ**, se estaría dando cumplimiento a las exigencias legales de más de 5 metros cuadrados por habitante, ya que la superficie actual ya cubriría una población teórica de casi veintinueve mil habitantes, casi el triple de la prevista en el período de desarrollo del planeamiento que se propone.