

MARTES, 13 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 69

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARÍA DE CAYÓN

CVE-2021-2985 *Aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias reconociendo la condición de Suelo Urbano de parcela en Sarón.*

Se pone en conocimiento que el Pleno, en su sesión de 26 de marzo de 2021, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Santa María de Cayón reconociendo la condición de Suelo Urbano de parcela situada en Sarón, por lo que de acuerdo con lo establecido en los artículos 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, y 84 de la Ley de Cantabria 2/2001, se procede a la publicación íntegra en el BOC de la citada modificación.

Contra el presente acuerdo se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Santander, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Santa María de Cayón, 31 de marzo de 2021.

El alcalde en funciones,
Francisco Javier Viar Fernández.

MARTES, 13 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 69



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL MUNICIPIO DE SANTA MARÍA DE
CAYÓN Nº 16

TEXTO REFUNDIDO

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
SANTA MARÍA DE CAYÓN RECONOCIENDO LA CONDICIÓN DE
SUELO URBANO DE UNA PARCELA SITA EN SARÓN"

Marzo, 2021

Ingeniería:



D. Manuel del Río Cagigas
COACAN Nº 3.193

Promotor:

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARÍA
DE CAYÓN

Contenido:

DOC. Nº 1: MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1. Objeto y antecedentes	- 3 -
1.2. Delimitación del ámbito	- 3 -
1.3. Situación urbanística actual	- 3 -
1.4. Condición reglada del suelo urbano	- 6 -
1.5. Condición de suelo urbano de la parcela	- 8 -
1.6. Afecciones sectoriales	- 13 -

DOC. Nº 2: MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

2.1. Objeto y alcance	- 17 -
2.2. Régimen jurídico, naturaleza y procedimiento	- 17 -
2.3. Potestad discrecional e <i>ius varandi</i>	- 20 -
2.4. Interés general	- 23 -
2.5. Necesidad, conveniencia y oportunidad técnica	- 23 -
2.6. Descripción y estudio de alternativas	- 23 -
2.7. Descripción de la alternativa seleccionada	- 31 -
2.8. Justificación legal y técnica	- 33 -
2.9. Necesidad, conveniencia y oportunidad técnica	- 40 -
2.10. Sus efectos sobre el planeamiento	- 41 -
2.11. Tramitación ambiental	- 41 -

DOC. Nº 3: PROGRAMACIÓN Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

3.1. Alcance y contenido	- 43 -
3.2. Programa de actuación y plan de etapas	- 44 -
3.3. Estudio económico financiero	- 44 -
3.4. Memoria de viabilidad económica	- 45 -
3.4.1. Ingresos derivados de la venta del producto	- 45 -
3.4.2. Costes de producción	- 51 -
3.4.3. Viabilidad económica	- 51 -
3.5. Informe de sostenibilidad económica	- 51 -

DOC. Nº 4: DOCUMENTACIÓN QUE MODIFICA A LA DEL PGOU

DOC. Nº 5: ANEXOS

DOC. Nº 6: PLANOS

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN">

- 2 -

CVE-2021-2985

MARTES, 13 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 69



Este planeamiento otorga a la parcela dos clasificaciones de suelo, la de suelo urbanizable no sectorizado y la de suelo urbano.

Se clasifica como suelo urbano la parte Este y Sur de la parcela en una superficie de 1.303,25 m².

Se clasifica como suelo urbanizable no sectorizado el resto de la parcela, en una superficie de 3.849,75 m².

Por tanto, en la actualidad un 25% de la parcela ya se encuentra clasificada como suelo urbano consolidado por las Normas Subsidiarias de Santa María de Cayón.

Se aporta a continuación una imagen de las normas subsidiarias donde se identifica el ámbito objeto de consulta y se matizan algunas cuestiones:

- La calle con la que los terrenos colindan al Norte responden a la antigua CN-634, hoy en día transferida y convertida en **calle municipal** bajo la denominación de Avenida de Torrelavega. En el frente de parcela, la calle se encuentra urbanizada, en la parte urbana con aceras y contenedores soterrados y en la parte restante a falta de la acera.
- En el entorno inmediato de la parcela, en su Sureste, se ha completado el suelo urbano mediante una modificación puntual aprobada por la Comisión Regional de Urbanismo de fecha 5 de Octubre de 1999. En la actualidad estos suelos se encuentran urbanizados y edificados, y que se conocen como la "Urbanización La Campanilla" incluyendo algunas instalaciones deportivas municipales.
- A este suelo se le reconoció la condición de suelo urbano estando clasificado por las normas subsidiarias como suelo rústico y siendo mucho más exterior a la trama urbana que la parcela objeto de consulta.
- También se modificó el uso de unos terrenos previamente urbanos, conformando la urbanización de San Lázaro, al Este de la anterior.

Estas observaciones transforman el marco reflejado en los planos de 1986 del modo siguiente:

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN">

- 4 -



1.1. Objeto y antecedentes

El objeto de la presente modificación es mostrar que la totalidad de la parcela tiene condición de suelo urbano (ya que una parte de la misma ya tiene tal clasificación en el PGOU), que es una clase reglada de suelo. Una vez reconocida su clasificación de suelo urbano se tiene que asignar una categoría, y una calificación de suelo, previo estudio de alternativas.

1.2. Delimitación del ámbito

La parcela objeto de modificación puntual es la recogida en el plano nº 1.0, cuya nota simple registral se incorpora como anexo.

Catastralmente se corresponde con la parcela de referencia 0730011VN3903S0001UJ.



Imagen sobre ortofotografía

1.3. Situación urbanística actual

El planeamiento municipal vigente del Ayuntamiento de Santa María de Cayón son las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Regional de Urbanismo en sesión de fecha 10 de noviembre de 1986, desde cuya aprobación han transcurrido más de 30 años.

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN">

- 3 -

CVE-2021-2985

MARTES, 13 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 69



Los datos básicos del suelo urbano son:

- Ordenanza SU-2
- Uso: vivienda, comercial, oficinas, equipamiento
- Altura máxima: planta baja, 1ª, 2ª, y ático
- Edificabilidad: la resultante de multiplicar la ocupación del 35% sobre parcela neta $\times n^\circ$ de plantas + 10%, y teniendo en cuenta que el ático no computa = $(938,94 \times 0,35 \times 3) \times 1,1 = 1.084,48 \text{ m}^2$

Los datos básicos del suelo urbanizable sin sectorizar se resumen en:

- Uso: predominante residencial, compatibles los de la ordenanza SU-3 (comercial, oficinas, equipamientos y servicios e industrial, este último con algunas limitaciones)
- Densidad máxima: 30 viv/ha
- Edificabilidad máxima: $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de parcela neta = $3.635,77 \times 0,5 = 1.817,88 \text{ m}^2$

Además, hay que tener en cuenta que el artículo 73.1 de las Normas Subsidiarias de Santa María de Cayón establecen que:

"Las Normas definen con carácter vinculante la viabilidad básica. Los Planes Parciales deberán completarla con la definición de las características técnicas de la red viaria secundaria y los aparcamientos."

No previendo ningún tipo de nueva apertura en el área objeto de modificación.

En base a los datos anteriores la edificabilidad de la parcela en el planeamiento vigente es de $2.907,36 \text{ m}^2 (1.084,48 + 1.817,88)$

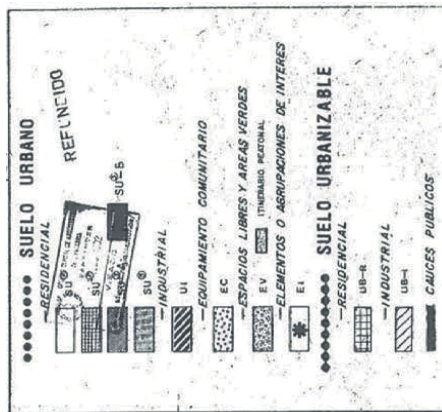
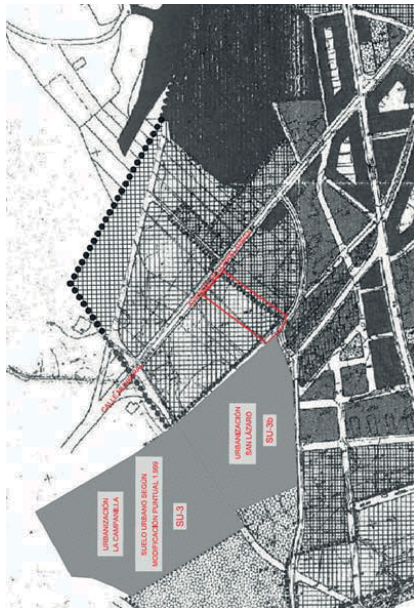
1.4. Condición reglada del suelo urbano

Según constante jurisprudencia, el suelo urbano tiene carácter reglado. La clase de suelo urbano es un concepto formal que viene dado exclusivamente por la normativa urbanística que prevalece sobre la clasificación reconocida por el Plan. Podemos citar, entre otras muchas, las Sentencias del Tribunal Supremo de 16 de febrero de 1993, 3 de mayo de 1995, 5 de marzo de 1996, 19 de diciembre de 1996, 22 y 28 de diciembre de 1997, 20 de diciembre de 2000, 27 de junio de 2001 y 4 de julio de 2001, o de 9 de diciembre de 2015.

Esta condición implica que si un suelo cumple los presupuestos legalmente exigibles por la legislación, en este caso la autonómica, para el suelo urbano, los terrenos no pueden ser clasificados de otro modo. Es decir, no existe discrecionalidad al respecto.

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN">

-6-



<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN">

-5-

MARTES, 13 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 69



Este caso se pone a título ejemplificativo del nivel de exigencia de los servicios y la integración en la malla urbana resultante de la aplicación de la jurisprudencia, y para poder decir que si los suelos de la imagen anterior son suelo urbano según sentencia del TSJC, los objeto de la presente consulta y con los datos aportados a lo largo de la misma, lo deben ser con mayor motivo.

1.5. Condición de suelo urbano de la parcela

La parte de la parcela objeto de modificación puntual actualmente clasificada como suelo urbanizable se considera cumple los presupuestos legales exigibles para considerarse como **suelo urbano** en atención al cumplimiento del artículo 95.1 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria:

"Artículo 95 Suelo urbano

1. Tendrán la condición de suelo urbano:

a) Los terrenos ya transformados que el Plan General incluya en esta clase de suelo por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica; todo ello, en los términos que reglamentariamente se establezcan, integrado en una malla urbana de características adecuadas para servir a las construcciones y edificaciones que permita el planeamiento."

En concreto los suelos tienen los servicios necesarios y se encuentran integrados en la malla urbana necesaria, tal y como se acredita a continuación:

Servicios urbanos

A continuación se acredita la existencia de los servicios urbanos necesarios para esta parcela en previsión de un desarrollo similar al del entorno, y se aportan como anexo informe de las compañías suministradoras que así lo avalan. En caso de considerarse necesario ampliar dicha información, ésta ampliación se adjuntaría al expediente administrativo:

- **Acceso rodado:** la parcela objeto de consulta tiene acceso rodado por la Avenida de Torrelavega al Norte y por la Calle Correos al Sur. Todas ellas son calles públicas locales y urbanizadas, con señalización horizontal y vertical.

Además la Avenida de Torrelavega tiene acera construida en un tramo de 8,5 metros de longitud, no existiendo ésta en el tramo restante, si bien éstas no son necesarias para

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAÑÓN">

-8-



Sin embargo, como se reconoce en la STSJ 1164/2015 esta condición no puede asumirse sin más, debiendo ser fiscalizada formalmente en el procedimiento de modificación puntual, tanto por el correspondiente Ayuntamiento como por la CROU, al tratarse de una cuestión de legalidad:

"Sobre la jurisprudencia aplicada por el juez de primera instancia, es cierto que es criterio consolidado en esta sala que no se puede reconocer en sentencia directamente el carácter del suelo sin pasar por el trámite del art. 83 LOTRUS. Y es que el régimen jurídico del suelo urbano es reglado y se debe comprobar que se dan los requisitos legales para obtener esta clasificación pero, además, se debe pasar por el trámite de informe de la CROU que no se ha cumplimentado en el caso de autos."

Por ello, pese a que se cumplan los presupuestos exigibles se debe tramitar el presente documento, pero no formará parte de las alternativas que se valoren en la misma, puesto que en cuanto a esta clasificación de suelo, no existe potestad para elegir entre varias soluciones.

Ejemplificación de suelo urbano

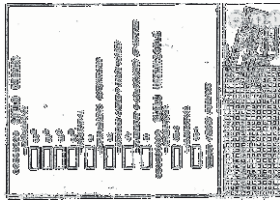
A modo visual se aporta el caso de una parcela sobre la que el TSJC en STSJ CANT 1300/2015 admite su condición de suelo urbano pese a que el planeamiento recurrido (el de Santander) consideraba como suelo urbanizable), y respecto de la cual el camino de acceso no está asfaltado (y es apenas apreciable) y los servicios discurren a pie de la carretera general, a unos 60 metros de distancia y sin paso de conexión a través de espacio público (parcela situada en las proximidades del nudo de la S-30 en Santander)



<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAÑÓN">

-7-

MARTES, 13 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 69



La calle Correos está completamente urbanizada y en uso, teniendo incluso la acera el rebaje correspondiente con el acceso a la parcela.



Urbanización del Sur de la parcela conforme a planeamiento. La zona no vallada se corresponde con un rebaje existente en la acera actual indicativo del posible acceso desde la misma

- Abastecimiento de agua potable: la parcela tiene en su frente una acometida de agua potable de 150 mm de diámetro a la que conectarse con una derivación en "T" ya preparada para dar servicio a la parcela, tal y como especifica en el informe adjunto

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CÁNYON">

- 10 -



que una parcela sea considerada como suelo urbano, sino para que la parcela adquiera condición de solar en virtud del artículo 101 de la Ley del Suelo de Cantabria.



Tramo de acera en la Avenida de Torrelavega en el frente Norte de la parcela

Por el Sur los terrenos colindan en el Plano de calificación de suelo de las Normas Subsidiarias con la Calle Correos y una zona verde pública conocida como "paseo del ferrocarril"



<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CÁNYON">

- 9 -

MARTES, 13 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 69



Arquetas a pie de parcela (abastecimiento, saneamiento, electricidad y telecomunicaciones)

Integración en la malla urbana

La jurisprudencia ha definido este concepto en repetidas ocasiones, retomando constantemente su definición. Así se entiende que un suelo está inserto en la malla urbana cuando "exista una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministros de agua y energía eléctrica y de saneamiento de que puedan servirse los terrenos y que éstos, por su situación, no estén desligados completamente del entramado urbanístico ya existente".

Esto se ha puesto en contraposición tradicionalmente con la extensión del suelo urbano como una "mancha de aceite", siendo necesario que las parcelas urbanas posean los servicios urbanos básicos y que estén integrados en su estructura, y en muchas ocasiones se ha traducido en que las parcelas se encuentren rodeadas en varios de sus vientos por parcelas edificadas.

Es decir, los servicios que posean las parcelas integradas en la malla urbana no deberán ser exclusivos de las mismas, debiendo estar insertas en una red de servicios de mayor alcance propia generalmente del sistema general o local de infraestructuras.

Así se ha logrado a lo largo de los años objetivar el concepto de integración en la malla urbana, mediante la identificación de tal concepto con determinados elementos físicos.

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN>

- 12 -



- **Evacuación de aguas:** los suelos tienen red de saneamiento a la que conectarse tal y como se avala en el informe de Aqualia adjunto, en concreto la red de saneamiento de diámetro 400 mm dispone de varios pozos a pie de parcela.
- **Suministro de energía eléctrica:** toda la zona cuenta con red eléctrica existiendo arquetas a pie de parcela.
- Además, los suelos cuentan con otros servicios como alumbrado, gas, recogida de basuras, y telecomunicaciones.

Se incorpora como plano 4.0 el estado de urbanización de la parcela y como plano 4.1 la ubicación de los puntos de acometida a pie de parcela; pudiéndose apreciar en las siguientes imágenes que las mismas se ubican a pie de parcela:



<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN>

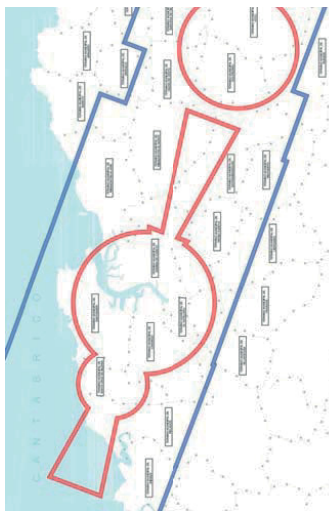
- 11 -

CVE-2021-2985

MARTES, 13 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 69



Servidumbres aeronáuticas: Santa María de Cayón es un Municipio no afectado por las Servidumbres del Aeropuerto Seve Ballesteros



- Carreteras estatales: no hay en el entorno de la parcela
- Carreteras autonómicas: la más próxima es la CA-142 a más de 150 m de distancia y por lo tanto sin afección a la parcela
- Ferrocarriles: no hay líneas en el entorno de la parcela
- Costas: Sarón se encuentra fuera de la zona afectada por Costas

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN>

- 14 -



Como se desprende del apartado anterior, los suelos objeto de consulta están rodeados por la urbanización, con calles urbanizadas al Norte y Sur, y con una parcela ya edificada conforme al planeamiento al Este.

Sólo la calle norte requiere de la ampliación de acera, lo cual, como es bien sabido es necesaria para la obtención de condición de solar, en suelos que previamente sean urbanos, pero no solares. Es decir, la falta de aceras no condiciona la clasificación del suelo ni su categorización.

Además, vistas las Normas Subsidiarias y consultado el Ayuntamiento de Santa María de Cayón se determina que dado el tamaño de la parcela, no se prevé como necesario ningún vial de nueva apertura que pueda afectar a los suelos objeto de consulta.

Además, los servicios urbanos en condiciones adecuadas se ubican a pie de parcela, siendo únicamente necesarias obras de conexión, siendo servicios pertenecientes a las redes locales o de la compañía suministradora, en el caso de la electricidad, y pertenecientes formalmente a la red de servicios de Sarón.

Por lo tanto, los terrenos poseen vías perimetrales y una urbanización propia del entramado urbano del entorno, siendo su situación de facto plenamente coherente con la jurisprudencia existente y con la definición de mallá urbana.

Además, los terrenos, están rodeados por varios de sus vientos de edificaciones, suponiendo un vacío en el suelo edificado, no existiendo duda de que en caso de edificarse, con la autonomía técnica que tiene para ello, las construcciones en ella ubicadas pertenecerían formal, funcional y socialmente al barrio en que se insertan.

1.6. Afecciones sectoriales

No se detectan afecciones sectoriales a la parcela que pudieran condicionar el resultado de la presente modificación puntual.

En concreto:

- POL: Sarón se encuentra fuera del área litoral regulada por esta Ley

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN>

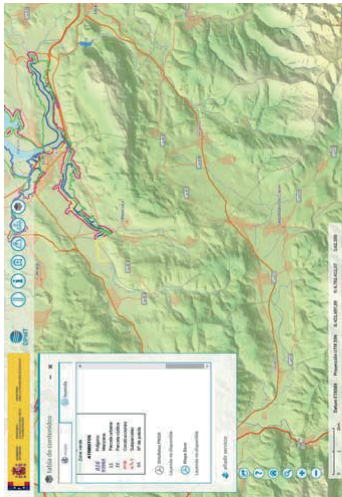
- 13 -

MARTES, 13 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 69



<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN>

- 16 -



Confederación Hidrográfica: no se detectan cauces en las inmediaciones de la parcela; tampoco zonas inundables marcadas por el GIS de CHC



Bienes Culturales: no hay BIC, BIL ni elementos inventariados en la parcela ni entornos de protección que la afecten
Cementerios: no hay proximidad de cementerios que pudiera afectar a la ordenación de la parcela
Montes de utilidad pública: la parcela no está afectada por montes de utilidad pública ni se ubica ninguno en sus inmediaciones

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN>

- 15 -

CVE-2021-2985

MARTES, 13 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 69



c)...pueden ser objeto de modificación puntual todos los planes y su modificación ha de sujetarse al procedimiento en cada momento necesario para su aprobación.

El contenido exigido de la modificación se regula en los apartados siguientes del citado artículo 83:

"2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación precisas para su finalidad, incluyendo, además de cuanto documentación venga exigida en la legislación básica estatal, una Memoria en la que conste expresa justificación y motivación de la necesidad o conveniencia de la reforma y un estudio o descripción de sus efectos sobre el planeamiento vigente.

Cuando se trate de modificaciones que tengan por objeto la construcción de un porcentaje determinado de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, en la documentación de la modificación se establecerán las condiciones para que dichas viviendas se finalicen de forma previa o simultánea con las demás.

3. El procedimiento para efectuar modificaciones en los instrumentos de planeamiento será el mismo que el previsto para su aprobación, con excepción de las modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana en las que se atenderá a las siguientes reglas:

a) El trámite previsto en el art. 67 tendrá carácter meramente potestativo.

b) Con la excepción de lo dispuesto en el apartado 6, la competencia para la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento. A estos efectos, una vez finalizado el trámite de información pública y aprobado provisionalmente el Plan, el Ayuntamiento lo enviará a la Comisión Regional de Urbanismo, que podrá emitir informe negativo vinculante por alguno de los motivos del apartado 2 del art. 71. Caso de no producirse dicho informe en el plazo de dos meses desde la recepción del expediente completo el silencio se entenderá estimatorio. No se producirá el efecto

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN">

- 18 -



2.1. Objeto y alcance

El objeto de la Modificación Puntual es, por un lado, **instrumentalizar el reconocimiento de la clase de suelo como suelo urbano de la totalidad de la parcela (ya que parte de la misma ya está clasificada como tal)**, y por otro **asignar una categoría y calificación finalista de suelo**, de la que en estos momentos, al pertenecer a un sector, carece.

Su alcance se limita a modificar los planos de ordenación en una parcela, y asignarla los parámetros de ordenación que se recogen en la presente modificación puntual.

2.2. Régimen jurídico, naturaleza y procedimiento

De conformidad con lo establecido en el artículo 83 de la Ley 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (LOTURSCA)

"1. Se considera modificación de un instrumento de planeamiento la alteración de la delimitación de los Sectores, el cambio de la clasificación o calificación singular del suelo y, en general, cualquier reforma, variación o transformación de alguna de sus determinaciones, siempre que, por su entidad, no pueda considerarse un supuesto de revisión."

Dado el alcance del objeto y finalidad expuesto anteriormente (cambiar la clasificación de suelo de una parcela y asignarla calificación), se trata de un supuesto de modificación, ya que no incide en aspectos sustanciales de ordenación sino en aspectos no esenciales y concretos, sin afectar al modelo territorial ni a la estructura general del planeamiento. Así lo reitera la jurisprudencia. El Tribunal Supremo, en su sentencia de 22 de enero de 1998, delimita el objeto de las modificaciones puntuales del siguiente modo:

a)...en la modificación se trata de corregir alguno o algunos de los elementos del Plan permaneciendo la subsistencia de éste que no es sustituido por otro.

b)...en la modificación se hace ineludible adecuar la ordenación urbanística a las exigencias de la realidad, todo ello porque el urbanismo no es totalmente estático sino dinámico y operativo.

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN">

- 17 -

CVE-2021-2985

MARTES, 13 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 69



El artículo 71.2 LOTRUSCA establece que la Comisión Regional de Urbanismo sólo podrá denegar la aprobación del Plan y obligar a introducir modificaciones por razones de legalidad o para tutelar intereses supramunicipales en relación con los cuales el Gobierno de Cantabria haya asumido competencias.

El cumplimiento de las determinaciones contempladas en el artículo 83 se justifica en el apartado 2.8 de la presente Memoria Justificativa tras la explicación concreta del contenido de la modificación puntual.

2.3. Potestad discrecional e ius varandi

Potestad

La alteración del Planeamiento es un ejercicio de la potestad discrecional de la administración local, en este caso del Ayuntamiento de Santa María de Cayón, lo que no sólo es una facultad sino una verdadera obligación para la Administración competente, en caso de que las circunstancias concurrentes así lo demanden en aras a la mejor satisfacción de los intereses generales en la ordenación del territorio (TS 26/6/1995 y 5/03/1997).

El ejercicio de la potestad discrecional supone la facultad del ente que la ostenta de elegir entre varias soluciones posibles la que considere más adecuada, con el único límite de que tal solución no sea incoherente o arbitraria en relación a los hechos determinantes que concurren.

Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de abril de 1.998:

“...la jurisprudencia de esta Sala viene declarando en forma constante que en el planeamiento se contiene una de las manifestaciones típicas del ejercicio administrativo de potestades discrecionales. La calificación y asignación de un destino a los distintos terrenos es actividad de oportunidad técnica, en la que el planificador elige una solución determinada de modelo del territorio entre varias alternativas admisibles”.

Titular de la potestad

La diversidad de intereses concurrentes en el campo del urbanismo, hacen inicialmente del planeamiento una potestad de titularidad compartida por los Municipios y las Comunidades Autónomas, a través de un procedimiento bifásico en el que la aprobación provisional y

<“MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN”>

- 20 -



señalado si la modificación del Plan no incluyera su documentación formal completa o si contuviera determinaciones contrarias a la Ley o a Planes de superior jerarquía.

c) Los Planes Generales que contengan el tipo de determinaciones de detalle que autorizan los arts. 44.2, 54 y 55 seguirán respecto de ellas el régimen de modificación de los Planes Parciales.

4. Cuando la modificación del Plan suponga un incremento de la edificabilidad residencial o de la densidad se requerirá la proporcional y paralela previsión de mayores espacios libres y equipamientos a ubicar en un entorno razonablemente próximo. En suelo urbano consolidado, pueden ser sustituidas dichas cesiones por su equivalente económico previa valoración pericial por técnico municipal y conforme a lo dispuesto en la legislación del Estado.

5. Cuando la modificación implique el cambio de destino de los terrenos reservados para dotaciones y equipamientos colectivos será preciso que el cambio suponga el paralelo establecimiento de otros servicios que, aunque de diferente finalidad, sean de similar categoría.

6. Cuando la modificación del Plan tenga por objeto u ocasione una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres y zonas verdes de uso público previstos en el Plan la aprobación corresponde a la Comisión Regional de Urbanismo que tendrá en cuenta, además de las especificaciones generales del art. 71, la necesidad de mantener la misma o similar superficie de espacios libres previstos en el Plan vigente. La alteración de espacios libres privados previstos al amparo del apartado 4 del art. 40 de esta Ley, tendrá idéntico tratamiento.

7. Cuando la modificación del Plan General afecte a los instrumentos de desarrollo ya existentes podrá tramitarse la modificación de éstos de forma simultánea a la de aquél. Se seguirán en paralelo expedientes separados, de aprobación sucesiva.”

<“MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN”>

- 19 -

CVE-2021-2985

MARTES, 13 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 69



municipal del apartado 3 del artículo 71, la regulación de ésta es similar a aquella, por lo que nos sirve la jurisprudencia del TS para analizar el contenido y alcance de ambas competencias.

La doctrina jurisprudencial sobre la dicotomía entre la autonomía municipal y el control autonómico se condensa en la muy conocida sentencia de 18 de mayo de 1992 (dictada en el recurso de apelación número 1694 de 1990), ha concretado la extensión del control de la Comunidad Autónoma en el momento de la aprobación definitiva del planeamiento en los siguientes términos:

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

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

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

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

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

a') Serán, sí, viables los controles tendientes a evitar la vulneración de las exigencias del principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos tal como en este terreno las viene concretando la Jurisprudencia -SS. 1 y 15 diciembre 1986, 19 mayo y 11 julio 1987, 18-7-1988, 23 enero y 17 junio 1989, 20 marzo, 30 abril y 4 mayo 1990, 11 febrero, 2 abril y 27 marzo 1991, 20 enero, 14 abril y 12 mayo 1992, etc-.

b') No serán en cambio admisibles revisiones de pura oportunidad: en este terreno ha de prevalecer el modelo físico que dibuja el Municipio

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN">

- 22 -



definitiva es del Municipio, previo informe vinculante de la Administración Autonómica, y siempre sobre la base de que en la relación entre el interés local y el supralocal, es claramente predominante éste, como ya quedó fijado en la sentencia del Tribunal Constitucional 170/1989 de 19 de octubre ED1989/9283. Este procedimiento tiene como excepción el supuesto en el que se afecte a la zonificación de espacios libres en cuyo caso la aprobación definitiva compete a la Comunidad Autónoma en vez de al Ayuntamiento.

La LOTRUSCA recoge este esquema en el artículo 83 en cuanto a modificación de los instrumentos de planeamiento. La competencia está claramente delimitada en el artículo 71 de la LOTRUSCA:

"Artículo 71. Aprobación definitiva

1. La aprobación definitiva del Plan General corresponde a la Comisión Regional de Urbanismo.

2. La Comisión Regional de Urbanismo sólo podrá denegar la aprobación del Plan y obligar a introducir modificaciones por razones de legalidad o para tutelar intereses supramunicipales en relación con los cuales el Gobierno de Cantabria haya asumido competencias. A tal efecto, la Comisión Regional podrá devolver el Plan al Ayuntamiento para que éste subsane eventuales deficiencias formales o de documentación. En otro caso, y salvo que proceda la delegación, aprobará el Plan en su totalidad o parcialmente, señalando en este último caso las deficiencias y subsiguientes modificaciones que se deban introducir para que, subsanadas por el Ayuntamiento, se eleve de nuevo el Plan para su aprobación definitiva, salvo que ésta se considere innecesaria por la escasa importancia de las rectificaciones.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 72 en ningún caso la Comisión podrá imponer soluciones concretas de planeamiento que excedan de lo dispuesto en el apartado anterior.

(...)"

El alcance del control de legalidad e intereses supralocales ha sido analizado por el TS a la luz de la legislación estatal anterior a la LOTRUSCA, aunque con el matiz del refuerzo a la autonomía

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN">

- 21 -

CVE-2021-2985

MARTES, 13 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 69



- Discrecionales: la calificación de suelo

En relación con los aspectos reglados, y en concreto, con la categoría del suelo, el apartado 1 de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2001 del Suelo de Cantabria establece:

"1. Mientras no tenga lugar la adaptación de los Planes y Normas preexistentes, el régimen jurídico del suelo urbano en los municipios con Plan General o Normas Subsidiarias será el que se derive de las determinaciones de dicho planeamiento y de las Leyes 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones y Ley de Cantabria 1/1997, de 25 de abril, de Medidas Urgentes en Materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Se considerará suelo urbano consolidado el clasificado conforme al Plan que cumpla las condiciones del párrafo a) del apartado 1 del artículo 95 y no esté afectado por las circunstancias previstas en el apartado 1 del artículo 96."

Por ende, dado que en el informe técnico emitido desde la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Cantabria se ha concluido que no se está ante un suelo urbano consolidado, en aplicación del citado régimen transitorio, resulta preceptiva la delimitación de una unidad de ejecución conforme a la normativa vigente con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 2/2001 del Suelo de Cantabria.

Por tanto, solo cabe describir alternativas de los aspectos discrecionales, por ello, una vez reconocida la condición de suelo urbano no consolidado, sí que cabe estudiar alternativas en relación con la calificación del suelo, donde las alternativas serán las ordenanzas ya contempladas en las Normas Subsidiarias, con las mayores precisiones que puedan derivarse del presente documento.

Las alternativas se describen a continuación, siendo todas ellas "alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables" tal y como quedan descritas en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

La alternativa cero (no hacer nada) no se contempla, puesto que una vez reconocida la condición de suelo urbano no consolidado, para su incorporación en las normas subsidiarias es necesario asignar una ordenanza de zona.

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN">

- 24 -



con la legitimación democrática de que le dota la participación ciudadana que se produce en el curso del procedimiento.

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

2.4. Interés general

La fijación de fines de interés social o general se halla en el núcleo de la actividad discrecional del legislador, quien, atendiendo a las necesidades y sensibilidades sociales de cada momento, goza de una margen razonable para determinar qué fines, en una situación determinada, pueden revestir suficiente trascendencia para ser considerados como de interés social.

Para ello es suficiente con que tenga competencias en la materia y con que el test de razonabilidad a que la actividad de los poderes públicos está sujeta no demuestre la existencia de elementos de arbitrariedad o desviación de poder en su decisión (STS 16/07/1997).

El Tribunal Constitucional ha considerado que la determinación de los fines de utilidad pública e interés social corresponde al ente territorial con competencias sustantivas en el área de que se trate y ha partido del reconocimiento implícito de una amplia discrecionalidad en el ejercicio de esta potestad (TC 7/02/1990).

2.5. Necesidad, conveniencia y oportunidad técnica

Además de la necesaria acreditación del interés general del cambio planteado, se debe valorar la necesidad, conveniencia y oportunidad de efectuar el mismo, siempre bajo criterios de razonabilidad que hagan plausible abordar la modificación.

2.6. Descripción y estudio de alternativas

Para conseguir el objetivo planteado hay que distinguir entre las cuestiones regladas y las discrecionales:

- Regladas: la clasificación como suelo urbano y su categoría

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN">

- 23 -

CVE-2021-2985

MARTES, 13 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 69



especialmente en el cruce con la Avenida de Torrelavega, que va perdiendo densidad a medida que la edificación se aleja de la carretera autonómica.

A medida que la calificación se aproxima a la parcela objeto de modificación puntual se va reduciendo su densidad, ostentando toda su zona Sur ordenanza SU-3 y la parcela colindante por el Este la ordenanza de SU-2.

La parcela a su vez, tiene dos principales puntos de observación, que son las dos vías con las que colinda (la Avenida de Torrelavega por el Norte y la Calle Correos y plaza de las estaciones por el Sur, ya que el Paseo de Ferrocarril queda rodeado de árboles de porte).

Desde el Sur la única comparación que puede tener la parcela es con los bloques colindantes por el Este, dados los escasos puntos de observación. Y desde el Norte, se aprecia esa reducción de densidad de forma clara a medida que la Avenida de Torrelavega discurre hacia el Oeste.

La selección de alternativas se realiza evaluando de forma combinada aspectos urbanísticos, ambientales, funcionales y económicos.

A cada uno de estos factores se les asigna el mismo peso (factor =1), de modo que ninguno de ellos prime en la elección; asimismo cada una de las alternativas recibirá una valoración de cada factor de forma razonada:

- Aspectos urbanísticos: se valorará la mejor ordenación de la parcela
- Aspectos ambientales: se valorarán los impactos generados previsibles, determinados en paralelo al presente documento en el Documento Ambiental Estratégico
- Aspectos funcionales: se valorará qué solución garantiza un mejor funcionamiento del suelo urbano, al que pertenece la parcela
- Aspectos económicos: se valorará la repercusión económica, primando la más sostenible a estos efectos

Con los criterios anteriores y el sistema de valoración descrito se realiza la siguiente valoración que incorpora las variantes "buena", "mala", "neutral", "mejor", "peor", siendo la más beneficiosa al interés público la mejor, luego la buena, la neutra, la mala y la peor.

- Aspectos urbanísticos: se considera más favorable la solución que mejor integre las nuevas construcciones en el entorno teniendo en cuenta el modelo de ordenación descrito. A estos efectos y dado el modelo de intensidad descendente a medida que la

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN">

- 28 -



Descripción y selección de alternativas de calificación de suelo

Las Normas Subsidiarias de Santa María de Cayón contemplan 6 ordenanzas zonales, sin contar la de equipamiento comunitario ni espacios libres, cuyas principales características se recogen en la tabla siguiente:

	SU-1	SU-2	SU-3a	SU-3b	SU-5	UI
USOS	Vivienda unifamiliar/comercial/oficinas/equipamiento/agropecuario	Vivienda colectiva/comercial/oficinas/equipamiento	Vivienda colectiva/comercial/oficinas/equipamiento	Vivienda colectiva/comercial/oficinas/equipamiento	Vivienda colectiva/comercial/oficinas/equipamiento	Industrial existente o ampliaciones, 1 vivienda
TIPOLOGÍA	Aislada o adosada	Aislada	Aislada	Aislada/adosada	Aislada	Aislada
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	Entre medianeras: facha 12 metros, longitud 22 metros, Resto: 100%.	Resultante de ocupación y altura	Resultante de ocupación y altura	Resultante de ocupación y altura	Resultante de ocupación y altura	1 m ² /m ²
OCCUPACIÓN MÁXIMA	Entre medianeras: 100% Resto: -	35%	30%	Según planos	Según planos	70%
RETANQUEO	Colindante: 6 m o adosado Edificios: 9 m	Colindante: 5 m o adosado Edificios: 9 m	Colindante: 6 m o adosado Edificios: 12 m	0- Según planos	0- Según planos	5 m
ALTURA MÁXIMA	PB+P1+AT; 6 m a alero	PB+P1+P2+AT; 9 m a alero	PB+P1+P2+AT; 12 m a alero	PB+P1+P2+AT; 12 m a alero	6 plantas; 18 metros	12 m a alero
DIMENSIONES EDIFICACIÓN	Máximo 40 m	Máximo 40 m	Máximo 40 m	Según planos	Según planos	libre

Cada una de estas calificaciones constituye una alternativa que se denomina con el mismo nombre. Asimismo su descripción queda recogida mediante sus parámetros urbanísticos en la tabla anterior.

Señalar que el modelo de ordenación de Sarón se compone de una organización en bloques de edificios de relativa densidad en tipología de manzana en ambos márgenes de la CA-142, y

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN">

- 25 -

MARTES, 13 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 69



	ASPECTOS URBANÍSTICOS	ASPECTOS AMBITALES	ASPECTOS FUNCIONALES	ASPECTOS ECONÓMICOS
ALTERNATIVA SU-1	MALA	MALA	BUENA	BUENA
ALTERNATIVA SU-2	MEJOR	MEJOR	BUENA	BUENA
ALTERNATIVA SU-3a	BUENA	PEOR	BUENA	BUENA
ALTERNATIVA SU-3b	MALA	MALA	BUENA	BUENA
ALTERNATIVA SU-5	PEOR	MALA	BUENA	BUENA
ALTERNATIVA UI	PEOR	PEOR	BUENA	BUENA

Por tanto **la alternativa SU-2 es la alternativa seleccionada.**

Edificabilidad, usos, cesiones y comparación con las parcelas colindantes

Con las alternativas anteriores se perfila la alternativa seleccionada, si bien se considera que en atención a la propia evolución del expediente administrativo de la presente modificación puntual hay que regular la edificabilidad, usos, cesiones de la unidad, y la valoración si esta parcela presenta las mismas características que las del Oeste y que no son objeto de modificación.

Edificabilidad

En relación con la edificabilidad, dada la innecesariedad desde el punto de vista de la ordenación del territorio de densificar la parcela se limita la edificabilidad de la parcela a la actualmente asignada por el planeamiento. Con ello se consigue que fruto de la presente modificación puntual no haya incremento de edificabilidad.

Usos

En relación con los usos y dada la posición de la parcela en el eje central de servicios de Sarrón, que es la cabecera de la comarca, se considera que de cara a reforzar el interés social de la presente modificación es necesario vincular a parcela a usos terciarios que completen los servicios del entorno de la plaza.

Esta solución es plenamente coherente con el planeamiento municipal, que focaliza en esa zona los principales servicios y en la que en la actualidad no hay disponibilidad para su incremento.

Con ello, el Ayuntamiento persigue reforzar la estructura urbana existente.

Estos usos terciarios deben imperar permitiéndose la colmatación de la edificabilidad de la parcela con usos terciarios, y siendo obligatorios en la totalidad de los locales de planta baja,

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN">

- 28 -



edificación se aleja de la carretera CA-142, y estando la parcela rodeada de ordenanza de zona SU-3a y SU-2, se considera que urbanísticamente es más coherente la aplicación de la SU-2, que es la de menor densidad y la otorgada por el planeamiento a su parte urbana y a la parcela colindante por el Este; con ello se mantiene la visual desde la Avenida de Torrelavega y el carácter descendente de la densidad y volumetría de la edificación a medida que el observador se aleja del núcleo urbano en dirección a La Penilla. Esta elección se realiza frente a la SU-3a de mayor densidad y altura situada al Sur de la parcela, y que en este caso, quedaría apantallada por los volúmenes más moderados que promueve la ordenanza SU-2.

Tampoco se considera acertada la transición del SU-2 con tipología de vivienda unifamiliar, la cual es inexistente en Sarrón tal y como se puede observar en los planos de ordenación vigentes.

A partir de aquí las alternativas se consideran más desfavorables a medida que son más densas, más compactas y/o más altas.

Aspectos ambientales: se refleja en la valoración de la tabla adjunta el resultado del Documento Ambiental Estratégico.

Aspectos funcionales: la elección de una ordenanza de zona se considera que no altera la funcionalidad del entorno considerándose que las alternativas son iguales, por lo que se consideran todas ellas como "buenas".

Aspectos económicos: por los mismos motivos que los expresados con anterioridad se consideran que todas las ordenanzas de aplicación son igualmente sostenibles sin un impacto negativo como se verá al final del presente documento para las haciendas públicas, por lo que se valoran todas como "buenas".

En los términos anteriores la comparación de alternativas quedaría resumida en la siguiente tabla:

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN">

- 27 -

CVE-2021-2985

MARTES, 13 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 69



En este caso, las cesiones de la parcela en suelo urbano ascienden a 578,29 m² de suelo, cifra superior a las exigidas por el Reglamento de Planeamiento. Además de generarse un mínimo de aproximadamente 967 m²c de equipamiento comercial.

Hay que tener en cuenta que en el contexto legislativo de las Normas Subsidiarias de Santa María de Cayón la ley del suelo en el suelo urbano no exigía las cesiones asociadas a un uso concreto, sino que dejaba a potestad del Ayuntamiento determinar aquellas que en cada caso fuesen necesarias.

En este caso se consideran como necesarias las incluidas en las Normas Subsidiarias.

No obstante lo anterior, mediante la presente justificación se demuestra un equilibrio en las cesiones y cargas de la parcela con respecto a su anterior clasificación, no suponiendo un detrimento para la administración local.

Comparación con las parcelas colindantes para ser consideradas como urbanas

Cabe advertir una diferencia principal entre esta parcela y sus aledaños por el Oeste, que es que esta parcela se encuentra inserta en la malla urbana, considerando que es la parcela que "cierra" dicha malla, al ser la última de las parcelas que da frente a la estación de autobuses, quedando las siguientes únicamente volcadas hacia la Avenida de Torrelavega. Es decir, se considera que las parcelas siguientes están muy próximas a la malla, pero ya fuera de ésta, desde el momento que no están rodeadas por ninguno de sus vientos de edificación ni usos consolidados. En cambio la parcela objeto de modificación está plenamente inserta y funcionalmente volcada con el centro del núcleo urbano.

Ordenación final y necesidades por tamaño de la parcela neta

Además, al tratarse de parcela neta de 4.574,71 m² de superficie se habilita por la alternativa seleccionada que, en el caso de ser necesaria la apertura de nuevos viales, con la correspondiente reordenación de alineaciones y rasantes, la ordenación de la parcela se realice mediante estudio de detalle.

Realmente la parcela neta resultante no tiene un tamaño diferente a muchas otras promociones de edificación abierta de Sarón (en edificación en manzana la parcela soporte es en términos generales menor), por ejemplo:

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN">

- 30 -



para continuar con el régimen de usos del entorno circundante, en el que los usos comerciales y de oficinas en planta baja establecen un eje de actividad esencial en el núcleo en Sarón

Cesiones

En relación con las cesiones de la parcela, y al margen de la cesión de aprovechamiento municipal derivado de la inclusión de la misma en una unidad de actuación, y que podrá cederse en suelo o monetizarse, cabe reflexionar sobre las cesiones que la parcela hubiera generado en el caso de desarrollarse como suelo urbanizable.

El suelo urbanizable objeto de reclasificación es de 3.849,75 m², con una edificabilidad de 1.817,88 m², de la cual al menos un tercio (al tratarse de una ordenanza de 3 plantas de altura) tiene que ser comercial, por ello, para atender al caso más desfavorable, se puede considerar una edificabilidad residencial máxima de 1.212 m², lo que supondría unas 12 viviendas.

Las cesiones que como suelo urbanizable tendrían que haberse realizado en aplicación del Reglamento de Planeamiento de 1978 serían:

- Espacios libres públicos: 18 m²/viv, con un mínimo del 10% de la superficie
- Centros docentes: 10 m²/viv
- Equipamiento comercial: 2 m²/viv
- Equipamiento social: 2 m²/viv
- Plazas de aparcamiento: 1/100 m²; la mitad públicas=6 plazas públicas

Esto daría como resultado:

- Espacios libres públicos: 385 m²
- Centros docentes: 120 m²
- Equipamiento comercial: 4 m², incluido en la dotación comercial mínima de la parcela
- Equipamiento social: 4 m²
- Plazas de aparcamiento: 6 públicas, previéndose en el viario Norte, en atención a su sección tipo, una cabida de 14 plazas

Por tanto, el desarrollo de la parcela como suelo urbanizable hubiera conllevado unas cesiones de suelo de 513 m².

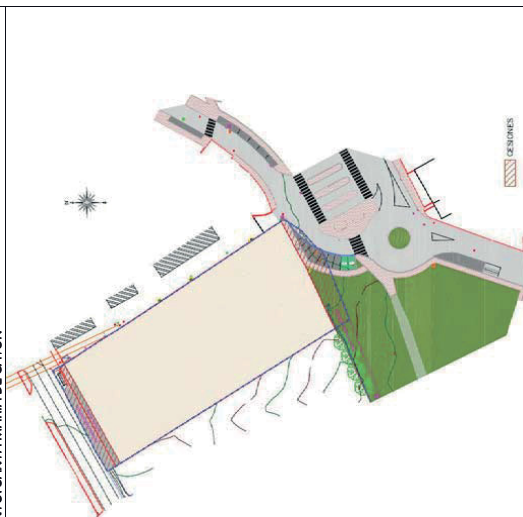
<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN">

- 29 -

MARTES, 13 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 69



**MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
AYUNTAMIENTO: SANTA MARÍA DE CAYÓN**



PLANEAMIENTO VIGENTE:	Normas subsidiarias
SUPERFICIE:	5.153 m2
CLASIFICACIÓN:	Urbano
CALIFICACIÓN:	SU-2, edificabilidad máxima 2.902,36 m2
	- se permite la colmatación de la edificabilidad de la parcela con usos terciarios (comerciales, oficina, equipamiento), siendo obligatorios en la totalidad de las plantas bajas edificadas
	- en caso de construir vivienda, al menos el 50% debe destinarse a VPO que se deberán finalizar de forma previa o simultánea a la vivienda libre, lo cual se acreditará mediante la obtención previa o simultánea de la licencia de primera ocupación de las VPO con respecto de la licencia de primera ocupación de la vivienda libre.
GESTIÓN:	una U.A. con E.D. cuando sea preciso completar la red viaria que figura en el planeamiento
CESIONES:	- aprovechamiento municipal (15%), que se podrá monetizar
	- cesión y urbanización Norte (258,37 m2)
	- cesión y urbanización Sur (319,92 m2)

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN">

- 32 -



- 0730032VN390S0001R (colindante por el Este): 3.963 m2 de parcela neta
- 0971039VN3907S0001SH (a unos 150 m al Sur): 5.364 m2 de parcela neta
- 0971023VN3907S0001PH (a unos 150 m al Sur): 4.060 m2 de parcela neta

Si bien se considera adecuado habilitar mecanismos de ordenación por si el Ayuntamiento considerase necesaria la apertura de espacios públicos en la parcela.

2.7. Descripción de la alternativa seleccionada

La alternativa seleccionada es, partiendo de que la parcela es un suelo urbano no consolidado, la reflejada en la siguiente ficha (el formato de la ficha, aunque un poco escueto, se basa en el de otras áreas de las Normas Subsidiarias).

Indicar que la limitación sobre el régimen de vivienda es automática y de obligado cumplimiento en atención a la DT 1ª de la Ley 2/2001 de Cantabria, y la de su construcción previa o simultánea a la vivienda libre en atención al artículo 83.2 de dicha Norma que se deberá verificar mediante la previa o simultánea concesión de licencia de primera ocupación, tal y como se justificará más adelante.

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN">

- 31 -

CVE-2021-2985

MARTES, 13 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 69



como urbano no consolidado, perteneciendo el resto de sus determinaciones, esto es la calificación, al ámbito discrecional de la potestad pública urbanística.

Por todo ello, las circunstancias indicadas responden a claras razones jurídicas y técnicas debidamente justificadas, así como resultan ajustadas y positivas para el interés general, dentro de un claro criterio de razonabilidad.

Interés general

Detectada la inadecuación del planeamiento en el contexto normativo actual, su adecuación al marco normativo vigente es motivo suficiente para que quede justificado el interés general de la modificación.

Por tanto se considera que tales decisiones son conformes al interés público urbanístico, pues otorga la clasificación de suelo correcta que posteriormente califica con una ordenanza coherente con el marco normativo vigente y con la realidad consolidada.

En estos términos, la alteración del planeamiento no sólo es una facultad sino una verdadera obligación para la Administración competente, en caso de que las circunstancias concurrentes así lo demanden, en aras a la mejor satisfacción de los intereses generales en la ordenación del territorio (TS 26/6/1995 y 5/03/1997).

No obstante lo anterior, las cargas urbanísticas y restricciones al aprovechamiento que se generan en la propia ficha dentro de un contexto de equidistribución, refuerzan el concepto de interés general, público o social, por los siguientes motivos:

- Se obliga a participar a la parcela de las plusvalías en el 15%, aplicándose no solamente a la parte de la parcela objeto de recalificación, si no a la totalidad, haciendo participar de dichas cargas también a la parte de la finca que ya es urbana en las vigentes normas subsidiarias
- Se obliga a la parcela a hacer las cesiones de suelo establecidas por el planeamiento, así como a su urbanización, en una cuantía de 578,29 m2 de superficie, esto es, en más del 11% de la superficie total de la parcela
- Se obliga a la parcela a crear servicios terciarios, ya sean exclusivos o en la totalidad de la planta baja, que refuerzan el eje de servicios del centro de Sarón, generando inversión y empleo, y favoreciendo el dinamismo y las sinergias del centro urbano

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL IPGU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN">

- 34 -



2.8. Justificación legal y técnica

En el presente apartado se justifican individualmente las cuestiones jurídicas necesarias para considerar como viable la propuesta de modificación puntual, así como la motivación y adecuación técnica de las propuestas concretas que se promueve introducir en las Normas Subsidiarias de Santa María de Cayón.

2.8.1. Justificación legal

La justificación legal de la presente modificación abarca los siguientes aspectos:

- Justificación del ejercicio de la potestad discrecional de la administración en este caso concreto
- Justificación del interés general
- Cumplimiento de las Disposiciones Transitorias de la Ley del Suelo y del POL
- Cumplimiento del artículo 83 de la Ley 2/2001 de Cantabria
- Cumplimiento del artículo 40 bis de la Ley 2/2001 de Cantabria
- Cumplimiento del artículo 98 de la Ley 2/2001 de Cantabria

Ejercicio de la potestad en el caso concreto

Este documento de Modificación Puntual pretende variar la clasificación de suelo de un terreno a urbano, en una superficie de 3.849,75 m2, aspecto en el que no influye la potestad discrecional convirtiéndose su reconocimiento en una obligación para la administración, y asignar una categoría y calificación de dicha parcela.

Por tanto, la modificación no incide en materias de interés comunitario, no interfiere con el modelo territorial y estructural, no afecta a sistemas generales, ni responde a revisiones de pura oportunidad sino que otorgan una mejora de la regulación urbanística municipal que no ha sido revisada desde hace más de 30 años, actualizando la clasificación de una parcela a la que necesariamente tiene que ostentar, y a la que en consecuencia hay que asignar una categoría y ordenanza.

Por tanto, tal actuación, tiene una parte que más allá del ejercicio de la potestad municipal podría decirse que es imperativa por Ley, y que se corresponde con la clasificación del suelo

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL IPGU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN">

- 33 -

MARTES, 13 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 69



Además, su alcance es limitado y no alcanza – ni se aproxima– a los supuestos de revisión del planeamiento contemplados en el artículo 82 de la Ley del Suelo de Cantabria; en concreto, no la modificación propuesta no supone una alteración sustancial de la estructura ni de la ordenación general, ni suponen un incremento sustancial de la población.

En relación con esto último, el art. 82.3 establece que:

“Artículo 82. Revisión

(...)

3. Las modificaciones de planeamiento urbanístico que conlleven por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbano o urbanizable del municipio, supondrán, en todo caso, la revisión del planeamiento.

Asimismo, supondrá revisión de planeamiento urbanístico el desarrollo de sectores de suelo urbanizable residual cuando concurren las circunstancias especificadas en el párrafo anterior.

(...)

Realizando una búsqueda en el Boletín Oficial de Cantabria desde el 01/09/2017 a la fecha actual, esto es durante un periodo superior a los últimos dos años, sólo aparece la aprobación definitiva de una modificación puntual en el Ayuntamiento de Santa María de Cayón, y es la correspondiente a la modificación puntual de la ordenanza de zona de una parcela en La Penilla publicada en el BOC nº 191 de 28 de Septiembre de 2018.

Esta modificación no alteraba la clasificación de suelo pero cambiaba la ordenanza de zona de la parcela de SU-3a a SU-1, con las siguientes edificabilidades:

- SU-3a: 30% de ocupación con PB+3 = 1,20 m²/m²

- SU-1: 0,5 m²/m²

En relación con la presente modificación puntual, al mantener la edificabilidad actualmente asignada a la parcela según las Normas Subsidiarias de Santa María de Cayón sobre parcela neta, no implica aumento de edificabilidad, de viviendas, ni de población.

Por tanto, la presente modificación puntual junto con las aprobadas en los últimos dos años, no supone un incremento de la población, sino todo lo contrario, conllevan un decremento.

En relación con el incremento de suelo urbano, sólo lo provoca la presente modificación en una superficie de 3.849,75 m² de superficie. Se desconoce la superficie total de suelo urbano del

<“MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN”>

- 36 -



- Se obliga a la parcela que en el caso de hacer viviendas, al menos la mitad sean VPO y tengan que terminarse previa o simultáneamente a las libres.

Todo ello hace participar a la sociedad de las plusvalías de una forma amplia, reforzando el interés público de la modificación.

Cumplimiento de las Disposiciones Transitorias de la Ley del Suelo y del POU

Las Normas Subsidiarias vigentes en Santa María de Cayón, cuya aprobación data de 1986, es en el contexto de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, un “plan general no adaptado”.

Por tanto cabe acudir a la transitoriedad de dicha ley por si existieran limitaciones en relación con la tramitación de modificaciones puntuales.

A tales efectos cabe atender al contenido de la DT 1ª:

“Disposición transitoria primera. Normativa aplicable y adaptación de Planes anteriores

(...)

3. Los municipios que tengan en vigor Planes Generales de Ordenación Urbana o Normas Subsidiarias adaptarán sus instrumentos de planeamiento a lo dispuesto en esta Ley en el plazo de cuatro años.

4. Transcurrido el plazo previsto en el apartado anterior, y sin perjuicio de lo establecido en el planeamiento territorial, podrán realizarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento, salvo que impliquen cambio de la clasificación del suelo para destinarlo a la construcción de viviendas que en su mayoría no estén sometidas a un régimen de protección pública.

No podrán realizarse modificaciones puntuales que conjunta o aisladamente supongan cambios cuya importancia o naturaleza impliquen la necesidad de una revisión general del planeamiento en los términos del artículo 82 de la presente Ley.

(...)

En este caso, la presente modificación puntual implica el cambio de clasificación de suelo de urbanizable a urbano, por lo que solamente cabe su tramitación en el supuesto de que se desarrollen usos no residenciales o usos residenciales donde la mayor parte de las viviendas sean VPO.

Es por ello que, en la descripción de la alternativa seleccionada, se incluye esta limitación.

Obviamente si los usos que se desarrollan en la parcela no son residenciales si no otros de los usos permitidos (comercial, oficinas o equipamiento) no tiene cabida la VPO.

<“MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN”>

- 35 -

CVE-2021-2985

MARTES, 13 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 69



consolidado, pueden ser sustituidas dichas casiones por su equivalente económico previa valoración pericial por técnico municipal y conforme a lo dispuesto en la legislación del Estado.

5. Cuando la modificación implique el cambio de destino de los terrenos reservados para dotaciones y equipamientos colectivos será preciso que el cambio suponga el paralelo establecimiento de otros servicios que, aunque de diferente finalidad, sean de similar categoría.

6. Cuando la modificación del Plan tenga por objeto u ocasione una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres y zonas verdes de uso público previstos en el Plan la aprobación corresponde a la Comisión Regional de Urbanismo que tendrá en cuenta, además de las especificaciones generales del artículo 71, la necesidad de mantener la misma o similar superficie de espacios libres previstos en el Plan vigente. La alteración de espacios libres privados previstos al amparo del apartado 4 del artículo 40 de esta Ley, tendrá idéntico tratamiento.

7. Cuando la modificación del Plan General afecte a los instrumentos de desarrollo ya existentes podrá tramitarse la modificación de éstos de forma simultánea a la de aquél. Se seguirán en paralelo expedientes separados, de aprobación sucesiva."

Se justifica a continuación, el cumplimiento de cada uno de los preceptos anteriores

* 83.1: la modificación implica el cambio puntual en la clasificación y calificación de una parcela, y como ya se ha explicado no incurre en supuesto de revisión. Por tanto se encuadra dentro de este artículo.

* 83.2: el presente documento incluye la documentación exigida por la legislación autonómica y estatal, en concreto la documentación justificativa de la sostenibilidad económica de la propuesta y la preceptiva para la evaluación ambiental estratégica, así como la justificación de la propuesta y la descripción de sus efectos sobre el planeamiento vigente

En relación con la construcción de VPO, la presente modificación puntual establece las condiciones para que las VPO se finalicen de forma previa o simultánea a las viviendas libres, como una determinación específica de la calificación de la parcela remitida a la necesidad de obtención previa de licencia de primera ocupación de las VPO.

* 83.3: no se incluye documento de presupuestos iniciales y orientaciones básicas por no considerarse necesario ni oportuno dado el limitado alcance de la modificación

* 83.4: la modificación no supone un incremento de la edificabilidad residencial ni de la densidad por lo que no es necesaria la incorporación de mayores espacios libres ni equipamientos.

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL IGSU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN">

- 38 -



municipio de Santa María de Cayón, el cual además se compone de diversos núcleos, pero se puede afirmar que es bastante superior a los 19.245 m² de superficie de los que los 3.849,75 m² indicados supondrían el 20%, eso, solamente teniendo en cuenta el núcleo urbano de Sarón.

Cumplimiento del artículo 83 de la Ley 2/2001 de Cantabria

Este artículo señala lo siguiente:

"Artículo 83 Modificación

1. Se considera modificación de un instrumento de planeamiento la alteración de la delimitación de los Sectores, el cambio de la clasificación o calificación singular del suelo y, en general, cualquier reforma, variación o transformación de alguna de sus determinaciones, siempre que, por su entidad, no pueda considerarse un supuesto de revisión.

2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación precisas para su finalidad, incluyendo, además de cuanto documentación venga exigida en la legislación básica estatal, una Memoria en la que conste expresa justificación y motivación de la necesidad o conveniencia de la reforma y un estudio o descripción de sus efectos sobre el planeamiento vigente.

Cuando se trate de modificaciones que tengan por objeto la construcción de un porcentaje determinado de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, en la documentación de la modificación se establecerán las condiciones para que dichas viviendas se finalicen de forma previa o simultánea con las demás.

3. El procedimiento para efectuar modificaciones en los instrumentos de planeamiento será el mismo que el previsto para su aprobación, con excepción de las modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana en las que se atenderá a las siguientes reglas:

- a) El trámite previsto en el artículo 67 tendrá carácter meramente potestativo.
- b) Con la excepción de lo dispuesto en el apartado 6, la competencia para la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento. A estos efectos, una vez finalizado el trámite de información pública y aprobado provisionalmente el Plan, el Ayuntamiento lo enviará a la Comisión Regional de Urbanismo, que podrá emitir informe negativo vinculante por alguno de los motivos del apartado 2 del artículo 71. Caso de no producirse dicho informe en el plazo de dos meses desde la recepción del expediente completo el silencio se entiende estimatorio. No se producirá el efecto señalado si la modificación del Plan no incluyera su documentación formal completa o si contuviera determinaciones contrarias a la Ley o a Planes de superior jerarquía.
- c) Los Planes Generales que contengan el tipo de determinaciones de detalle que autorizan los artículos 44.2, 54 y 55 seguirán respecto de ellas el régimen de modificación de los Planes Parciales.

4. Cuando la modificación del Plan suponga un incremento de la edificabilidad residencial o de la densidad se requerirá la proporcional y paralela previsión de mayores espacios libres y equipamientos a ubicar en un entorno razonablemente próximo. En suelo urbano

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL IGSU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN">

- 37 -

MARTES, 13 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 69



oficial de régimen general o régimen equivalente y un mínimo del 10% para viviendas de régimen especial o régimen equivalente.

Estarán exentos de la aplicación de los porcentajes a que se refiere el párrafo anterior los municipios de menos de 1.000 habitantes en los que, en los dos últimos años anteriores al del inicio de su procedimiento de aprobación, se hayan autorizado edificaciones residenciales para menos de cinco viviendas por cada cien habitantes y año, siempre y cuando el planeamiento no ordene actuaciones residenciales para más de 50 nuevas viviendas."

Según datos del ICANE de 2018 la población del municipio de Santa María de Cayón es de 9.060 habitantes, por lo que este municipio no se encuentra exento de la aplicación del anterior artículo.

No obstante, como en atención a la DT 1ª de la Ley del Suelo de Cantabria, en caso de que en la parcela se construya vivienda (ya que tiene otros usos permitidos), al menos la mitad tiene que ser VPO, se cumpliría sobradamente con el 30% requerido por el artículo 40.bis. En relación con los diferentes regímenes, señalar que los mismos no se encuentran en vigor en el último Plan de Vivienda, no siendo por tanto de aplicación.

Cumplimiento del artículo 98 de la Ley 2/2001 de Cantabria

Finalmente, hay que atender a lo establecido en el artículo 98 de la Ley del Suelo de Cantabria, y más concretamente en su apartado e):

"Artículo 98 Deberes en el suelo urbano consolidado

En suelo urbano consolidado, los promotores tienen los siguientes deberes:

(...)

e) En las modificaciones de planeamiento, ceder, libre de cargas, el suelo correspondiente al 10% del incremento de la edificabilidad generada por la nueva ordenación urbanística al atribuir una mayor edificabilidad, densidad o asignación de nuevo uso respecto de la preexistente. Dicha cesión podrá ser sustituida por su equivalente económico conforme a lo dispuesto en la legislación estatal de suelo."

En este caso se trata de un suelo urbano no consolidado con sus correspondientes cesiones de aprovechamiento (15%) donde además no se prevé incremento alguno de edificabilidad.

2.9. Necesidad, conveniencia y oportunidad técnica

La modificación puntual propuesta se cife a cambiar la clasificación de una parcela como aspecto reglado y la asignación de una determinada ordenanza, sin la cual no puede pervivir esta clase de suelo.

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN">

- 40 -



*83.5: la modificación no implica cambio de destino de suelos reservados para dotaciones por lo que no es necesaria su reposición.

Que el suelo urbanizable en su desarrollo previera unas cesiones no significa que ahora, sin estar hecho el correspondiente plan parcial, se esté eliminando o modificando alguna de ellas. Lo primero porque el plan parcial puede incorporar mayores cesiones que las establecidas como mínimas, no existiendo en este caso merma ninguna. Y lo segundo porque el reconocimiento de la parcela como suelo urbano hace que se sigan manteniendo los estándares dotacionales sobre el ámbito que realmente es urbanizable de forma ajustada a ley.

En el caso contrario, cada vez que se desclasifica un suelo urbanizable o una autovía lo atraviesa (caso bastante habitual) habría que reponer las posibles dotaciones que hubieran surgido de esa parte urbanizable, lo cual no ha sido nunca fiscalizado en esos términos (se puede poner como ejemplo la modificación puntual para incorporar la Ronda de la Bahía en el municipio de Santander)

No obstante, se ha incluido la justificación en el presente documento de que las cesiones mínimas del Reglamento de Planeamiento que se exigirían al suelo urbanizable objeto de reclasificación no llegarían al 10% del suelo total, mientras que a esta parcela se le exige más del 11% del suelo en cesiones.

* 83.6: la modificación no ocasiona una diferente zonificación de espacios libres, por lo que no es necesaria su reposición y la aprobación definitiva de la misma corresponde al Ayuntamiento. Se alude a los argumentos anteriores.

* 83.7: la modificación puntual no afecta a instrumentos de desarrollo, no siendo de aplicación este artículo

Cumplimiento del artículo 40.bis de la Ley 2/2001 de Cantabria

Este artículo establece la necesidad de reservar edificabilidad para la creación de VPO en las modificaciones puntuales que incrementen la edificabilidad residencial:

"Artículo 40 bis Reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública

La aprobación o modificación del planeamiento general y los desarrollos del suelo urbanizable residual que supongan la transformación de un suelo al objeto de ser destinado a uso residencial, deberán prever que, al menos, un 30% de la superficie construida sea destinada a uso residencial sujeto a algún régimen de protección pública. De dicho porcentaje se destinará un mínimo del 40% para la construcción de viviendas de protección

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN">

- 39 -

CVE-2021-2985

MARTES, 13 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 69



<“MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN”>

-42-



Por tanto se considera que las justificaciones relativas a la conveniencia de estas variaciones ya han sido justificadas a lo largo del presente documento.

2.10. Sus efectos sobre el planeamiento

La aprobación definitiva de la modificación puntual conlleva las siguientes modificaciones sobre el planeamiento:

- Modificación del Plano Nº1 “Clasificación del territorio” de las NN. SS. (Plano de clasificación), reconociendo la totalidad de la parcela como suelo urbano.
- Modificación del Plano Nº14. “Red viaria. Alineaciones” de las NN. SS. alterando la delimitación del suelo urbano
- Modificación del Plano Nº 15. “Ordenación del suelo urbano de Sarón” (Plano de calificación), incluyendo la parcela en el suelo urbano con una determinada ordenanza de zona.
- Modificación del Plano 16. “Infraestructuras” de las NN. SS. alterando la delimitación del suelo urbano
- Incorporación de la ficha

2.11. Tramitación ambiental

El documento aquí propuesto es una modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Santa María de Cayón, esto es, de un planeamiento general, y con un alcance limitado, al proponer modificar en aspectos concretos dos ordenanzas de zona.

La misma tiene declaración de no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, según resolución de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 20 de diciembre de 2019, publicada en el BOC nº 2 de 3 de enero de 2020.

<“MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN”>

-41-

CVE-2021-2985

MARTES, 13 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 69



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.

5. *La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y los cargos derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:*

Cabe decir que la redacción del precepto cuarto se ha modificado desde la Ley 8/2007 de Suelo, aludiendo en su texto en vigor a los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística, que son las de urbanización (tanto nueva como de reforma o renovación de la existente) y las de dotación, pero no incluyen las definidas en el RDL como de edificación, tal y como se puede observar en el artículo 7 de esta norma. Asimismo el precepto quinto hace alusión a las "actuaciones sobre el medio urbano" que define el artículo nº 2 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

Todo esto se traduce en que, en términos generales, el Plan debe contener los siguientes aspectos, los cuales se integran en el presente apartado:

- Programa de actuación y plan de etapas
- Estudio económico – financiero.
- Memoria de viabilidad económica
- Informe de Sostenibilidad Económica.

3.2. Programa de actuación y plan de etapas

La programación de la actuación es de 4 años desde la aprobación de la modificación puntal, lo que equivaldría a un primer cuatrienio desde la vigencia de sus determinaciones.

3.3. Estudio económico financiero

Las obras de urbanización se describen y valoran en la siguiente tabla:

<"MODIFICACIÓN PUNTAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN">

- 44 -



3.1. Alcance y contenido

La Ley 2/2001, de Cantabria señala en su artículo 52.1 apartado e) que uno de los documentos del Plan General, y por ende de las modificaciones puntuales, es el siguiente:

"e) Estudio económico – financiero, que incluirá un cálculo realista de los costes que implicará la ejecución del Plan y de los medios financieros disponibles o previsibles para ello"

La modificación de esta Ley, mediante la Ley de Cantabria 7/2007, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero cuyo objeto es su adaptación a la Ley 8/2007 del Suelo, incorpora una letra f) al artículo 52.1 y añade un apartado 2, añadiendo lo siguiente:

"f) Programa de actuación en el que se incluirán, como mínimo, los objetivos, directrices y estrategia del desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en el ámbito del Plan, las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales y las etapas de desarrollo de los sectores de suelo urbano y suelo urbanizable.

2. El Plan incluirá también el documento en cada caso previsto en la legislación de evaluación ambiental así como cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal."

Es decir, la modificación debe contener:

- Programa de actuación y plan de etapas
- Estudio económico – financiero
- Documento exigido por la legislación ambiental y la básica estatal

Donde este último apartado hace referencia por un lado a los contenidos ambientales, que no son objeto del presente apartado, y la documentación exigida a la legislación básica estatal, lo que se entiende como la aplicación del artículo 22.4 y 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

"4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá 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

<"MODIFICACIÓN PUNTAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN">

- 43 -

CVE-2021-2985

MARTES, 13 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 69



Por tanto, el método utilizado para la determinación del valor del suelo es el residual estático, de acuerdo con la formulación del RD 1492/2011, de 24 de octubre y de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo:

$$VRS = (W/K) \cdot Vc$$

donde:

VRS= Valor de repercusión del suelo del uso considerado (€/m2c)

W= Valor en venta del m2 de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo (€/m2c)

K= Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de la promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. El valor general de K es 1,4, si bien puede aumentarse hasta 1,5 y reducirse hasta 1,2 en las circunstancias descritas en el Reglamento de Valoraciones.

Vc= Valor de la construcción del uso considerado (€/m2c). Es el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

En este caso, se deberán establecer los VRS para los tres productos resultantes en el caso de mayor beneficio de la actuación, que corresponden con el uso comercial, el uso de vivienda protegida y el uso de vivienda libre.

Valoración del valor en venta

Para determinar el valor en venta de cada uso se utiliza el método de comparación. Para ello se han buscado al menos 6 testigos de uso residencial y 6 de uso comercial. El resultado se recoge en las siguientes tablas:

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL IFOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN">

- 46 -



COSTES

	AFECTACIÓN	PRECIO UNITARIO (€/m2)	COSTE (€)
AGRA NORTE	83,44 m2	100,00	8.344,00
APARCAMIENTO NORTE	130,54 m2	60,00	7.832,40
ACOMETIDAS EXTERIORES			
ABASTECIMIENTO	6,00 ml	120,00	720,00
SANEAMIENTO	6,00 ml	120,00	720,00
ELECTRICIDAD OBRA CIVIL	6,00 ml	120,00	720,00
ELECTRICIDAD EXTENSION RED	-		760,70
DATOS	6,00 ml	120,00	720,00
VIAL SUR	319,92 m2	90,00	28.792,80
TOTAL			48.609,90

Su ejecución se realizaría mediante fondos privados, de la propiedad de la parcela. Su importe en relación con el valor de la finca es comedido por lo que en caso de no realizarse con fondos propios es justificable que se realizaran mediante financiación.

3.4. Memoria de viabilidad económica

Existe una premisa básica desde el punto de la viabilidad económica para toda actuación urbanística: que los ingresos derivados de la venta del producto resulten ser superiores a los Costes de producción:

Los ingresos correspondientes a la actuación urbanizadora son los procedentes de la enajenación de los solares resultantes de la ejecución de las obras de urbanización (o de las edificaciones en las actuaciones de dotación).

El valor del solar resultante se calcula mediante su valor de repercusión.

Los costes de producción son los que se originan por la satisfacción de las cargas y deberes de la promoción inmobiliaria.

3.4.1. Ingresos derivados de la venta del producto

Se calcula por el método residual estático conforme al 37 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

La metodología de valoración está regulada en el artículo 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo estatal, RD 1492/2011, de 24 de octubre.

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL IFOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN">

- 45 -

CVE-2021-2985

MARTES, 13 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 69



VALORACIÓN POR COMPARACIÓN. PRECIO DE VENTA LOCAL EN BRUTO SAMPÓN													
FICHA TÉCNICA REFERENCIAL, BRUTO 2021													
TESTIGO	DIRECCIÓN	USO	SUPERFICIE M ²	PRECIO NO DE CONSTRUCCIÓN	DATOS BÁSICOS	PRECIO/M ²	COEFICIENTES						
VALOR HOMOGENIZADO							1	2	3	4	5	6	7
1	Local Calle Llanos	Comercial	431	210.000	Local en bruto sin actividad ni acondicionamiento actual	487	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2	Urbanización La Campesina	Comercial	134	76.000	Local con acondicionamiento para oficina, Rectangular, planta baja	567	1,05	1,00	1,00	1,00	1,11	1,00	1,00
3	El Ferrol nº 5	Comercial	110	63.800	Local en bruto sin actividad ni acondicionamiento previo, Rectangular, planta baja	580	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
4	El Ferrol nº 3	Comercial	101	79.000	Local en bruto sin actividad ni acondicionamiento previo, Rectangular, planta baja	782	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5	Paralelo a Avda. Ruedas	Comercial	118	94.000	Local con acondicionamiento para oficina, Rectangular, planta baja	797	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
6	El Ferrol nº 5	Comercial	98	58.700	Local con acondicionamiento para oficina, Rectangular, planta baja	599	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
VALOR MEDIO HOMOGENIZADO							688,73						
595,58													

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL IGSU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN">

- 48 -



TESTIGO	DIRECCIÓN	USO	SUPERFICIE (M ²)	PRECIO NO CONSTRUCIÓN	DESCRIPCIÓN	PRECIO/M ²	COEFICIENTES							VALOR HOMOGENIZADO
DATOS BÁSICOS														
FICHA TÉCNICA REFERENCIAL, BRUTO 2021														
VALORACIÓN POR COMPARACIÓN. PRECIO DE VENTA VIVIENDA SAMPÓN CON PLAZA DE APARCAMIENTO EN SUPERFICIE														
1	Calle La Estación nº 2	Residencial	82	79.000	Piso con ascensor; primera planta; 2 habitaciones; 1 baño, sin garaje	963	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	1,02	1,00	1.125,95
2	Avenda de Solares nº 6	Residencial	128	119.000	Piso con ascensor; primera planta; 2 habitaciones; 2 baños, incluye garaje y trastero	930	1,00	1,00	1,00	1,00	1,17	0,95	1,00	1.029,59
3	Calle Correas nº 3	Residencial	94	94.000	Piso con ascensor; segunda planta; 2 habitaciones; 2 baños, sin garaje	1.000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,13	1,02	1,00	1.149,01
4	El Ferrol nº 3	Residencial	48	52.500	Piso con ascensor; primera planta; 1 habitación; 1 baño, sin garaje	1.094	1,00	1,00	1,00	1,00	1,08	1,02	1,00	1.203,49
5	Avenda Juanita Borda nº 10	Residencial	95	110.000	Piso sin ascensor; cuarta planta; 1 habitación; 1 baño, sin garaje	1.158	1,00	1,00	1,00	1,00	1,07	1,02	1,00	1.261,16
6	El Ferrol nº 5	Residencial	55	69.000	Piso con ascensor; segunda planta; 1 habitación; 1 baño, sin garaje	1.242	1,00	1,00	1,00	1,00	1,08	1,02	1,00	1.300,54
VALOR MEDIO HOMOGENIZADO (20%)														
1.178,31														
942,65														

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL IGSU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN">

- 47 -

CVE-2021-2985

MARTES, 13 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 69



112.538 €. (la ocupación máxima es el 0,35 de la parcela neta más un 10%, de donde la diferencia es la parcela no ocupada).

Esta urbanización (exterior e interior) se repercutirá en un tercio a los locales y otro tercio a las viviendas libres y otro tercio a la VPO, es decir, a cada concepto un importe de 53.715,97 €. Y por cada metro cuadrado de edificabilidad supondría 55,52 €.

Como se ha dicho el valor de construcción incluye tanto los gastos de urbanización como los de edificación, por lo que teniendo en cuenta que la repercusión del m2 de urbanización es de 55,52 €, se toman los siguientes módulos de construcción (incluido beneficio industrial y gastos generales- PEC), que incluirían tanto la edificación como la urbanización:

USO	VALOR DE CONSTRUCCIÓN
Residencial libre	650 €/m2
Residencial protegido	630 €/m2
Local comercial	350 €/m2

Valor de repercusión

Por tanto, el valor de repercusión para cada uso es:

$$VRS = (V/m^2)/(K) \cdot Vc$$

Resultando:

USO	VRS (€/M2)
Residencial libre	23,32
Residencial protegido	19,71
Local comercial	43,27

Aplicado a los m2 de cada uso:

USO	M2 USO	VRS (€)
Residencial libre	967,45	22.560,93
Residencial protegido	967,45	19.068,43
Local comercial	967,45	41.861,56

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN">

- 50 -



Todos los testigos corresponden al portal inmobiliario Idealista, desconociendo valores de transacciones reales. Por tanto, y dado que comúnmente los valores de portal tienen un margen de negociación se considera que los mismos pueden rebajarse en un 20%.

Por otro lado, el valor en venta de la VPO viene determinado por la siguiente fórmula:

$$\text{Precio} = m^2 \text{ útil} \times \text{módulo básico} (758 \text{ €}) \times 1,6$$

Para pasarlo a m2 construidos se aplica el 75%:

$$\text{Precio m2 construido} = 0,75 \times 758 \times 1,6 = 909,60 \text{ €}$$

Los valores en venta homogeneizados y una vez reducidos en un 20% resultantes en los elementos no protegidos son los siguientes:

USO	VALOR EN VENTA
Residencial libre	942,65 €/m2
Residencial protegido	909,60 €/m2
Local comercial	550,58 €/m2

Coefficiente K

Se toma el valor genérico de 1,4.

Este coeficiente no se plantea reducir ni aumentar al considerarse que no se está en ninguno de los supuestos del artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, tratándose de una promoción ajustada a la dinámica inmobiliaria general del entorno. En concreto la presencia de VPO en este caso no influye reducir el coeficiente, puesto que en el caso de Sarón el precio de la VPO no se aparta de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial libre.

Valor de construcción

El valor de construcción en el presente caso se compone de los costes de urbanización tanto exterior como interior y los edificios.

La urbanización exterior ya está valorada en 48.609,90 €, mientras que la interior se estima en 40€/m2 de superficie no ocupada, esto es – aplicando la ocupación máxima- 2.813,45 x 40 =

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN">

- 49 -

CVE-2021-2985

MARTES, 13 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 69



Por lo que el valor de la parcela es de 83.490,92 €

3.4.2. Costes de producción

Los costes de producción para obtener el solar son los correspondientes a los siguientes conceptos:

- Gastos de urbanización: 48.609,90 €
- Cesión del aprovechamiento municipal: 15% x VRS= 12.523,64 €

3.4.3. Viabilidad económica

Por lo tanto, el coste de venta del producto resultante es superior a los costes de producción, quedando demostrado con ello la viabilidad económica de la actuación.

3.5. Informe de sostenibilidad económica

El informe o memoria de sostenibilidad económica es exigible para las actuaciones de transformación urbanística.

Se considera que los gastos de gestión y mantenimiento de las infraestructuras y servicios en el ámbito espacial de la modificación pueden ser sustentados por las Administraciones públicas, en especial la Administración local competente en la actividad urbanística.

La entidad de la actuación, de 5.153 m2 de superficie, y su edificabilidad de 2.902,36 m2 no va a exigir reforzar los servicios urbanos existentes, sirviendo para su funcionamiento la actual red de abastecimiento, saneamiento, recogida de RSU, transporte urbano, etc., tal y como además acreditan las principales compañías suministradoras. Por otro lado, los consumos correrán a cargo de los nuevos contribuyentes que se instalen en la nueva edificación.

No obstante lo anterior, si se valora dicho impacto sobre las Haciendas Públicas, el mismo se considera positivo a causa del abono de tasas, ICIO, generación de actividad económica y dinamización de la localidad la cual contribuye al sostenimiento municipal a través del sistema de impuestos.

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN">

- 51 -



- PLANOS 6.0, 6.1, 6.2, 6.3 DEL DOCUMENTO DE PLANOS
- FICHA

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN">

- 52 -

CVE-2021-2985

MARTES, 13 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 69



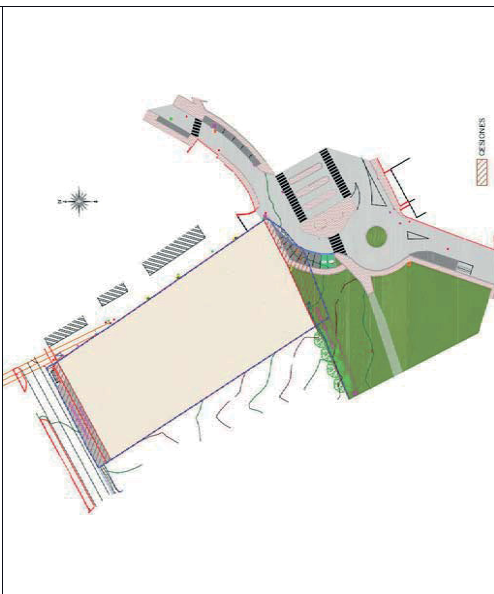
- NOTA SIMPLE
- INFORME DE LAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS
- EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL SUELO URBANIZABLE

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN">

- 54 -



**MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
AYUNTAMIENTO: SANTA MARÍA DE CAYÓN**



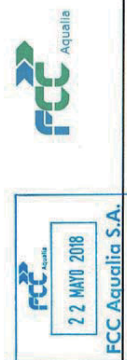
PLANEAMIENTO VIGENTE:	Normas subsidiarias
SUPERFICIE:	5.153 m ²
CLASIFICACIÓN:	Urbano
CALIFICACIÓN:	SU-2, edificabilidad máxima 2.902,36 m ²
	- se permite la colmatación de la edificabilidad de la parcela con usos terciarios (comerciales, oficina, equipamiento), siendo obligatorios en la totalidad de las plantas bajas edificadas
	- en caso de construir vivienda, al menos el 50% debe destinarse a VPO que se deberán finalizar de forma previa o simultánea a la vivienda libre, lo cual se acreditará mediante la obtención previa o simultánea de la licencia de primera ocupación de las VPO con respecto de la licencia de primera ocupación de la vivienda libre
GESTIÓN:	una U.A. con E.D. cuando sea preciso completar la red viaria que figura en el planeamiento
CESIONES:	- aprovechamiento municipal (15%), que se podrá monetizar
	- cesión y urbanización Norte (258,37 m ²)
	- cesión y urbanización Sur (319,92 m ²)

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN">

- 53 -

CVE-2021-2985

MARTES, 13 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 69



INFORME

Solicitante: MIGUEL ANGEL BERRAZUETA RASERO
C.I.F.:
Asunto: Situación del alcantarillado municipal agua en parcelas localizadas en el pueblo de Sarón, Santa María de Cayón, con Referencias Catastrales nº 0730011VN3903S y 0730012VN3903S.
Fecha: 22 de mayo de 2018

En relación con el asunto de referencia, efectuadas las comprobaciones oportunas, se informa de los siguientes extremos:

1. Las parcelas nº 0730011VN3903S Y 0730012VN3903S colindantes y localizadas en la Avenida Torrelavega de la localidad de Sarón verterán sus aguas residuales y pluviales a la red de saneamiento municipal unitaria localizada próxima a la parcela nº 0730011VN3903S.
2. La red general de saneamiento en DN 400mm dispone de varios pozos de registro próximos a los cuales se podrán conectar las aguas residuales generadas, o bien se podrá construir uno o varios pozos en función de las necesidades de las futuras construcciones a ejecutar en las parcelas mencionadas.
3. Esta red existente está preparada para dar servicio a las parcelas y tiene capacidad suficiente para evacuar los caudales aportados por las futuras instalaciones o edificaciones que se puedan construir cumpliendo con la normativa vigente en el municipio.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

Fdo. Iván Arce Pascual
Jefe de Servicio



URBANIZACIÓN LOS ROSALES, 5 BJ, 39620 SARÓN (CANTABRIA) Tfn.: 902 17 60 17 Fax: 942 56 39 90



INFORME

Solicitante: MIGUEL ANGEL BERRAZUETA RASERO
C.I.F.:
Asunto: Situación del abastecimiento de agua en parcelas localizadas en el pueblo de Sarón, Santa María de Cayón, con Referencias Catastrales nº 0730011VN3903S y 0730012VN3903S.
Fecha: 22 de mayo de 2018

En relación con el asunto de referencia, efectuadas las comprobaciones oportunas, se informa de los siguientes extremos:

1. Las parcelas nº 0730011VN3903S Y 0730012VN3903S colindantes y localizadas en la Avenida Torrelavega de la localidad de Sarón serán servidas desde una red general de abastecimiento de agua potable en Fundición Ductil DN 150mm localizada al pie de la parcela nº 0730011VN3903S.
2. La red general de abastecimiento a pie de parcela dispone de una derivación en "T" enterrada en DN 150mm, provista de válvula de compuerta DN 150mm a la cual se instaló un tapón ciego brida para el futuro servicio a las parcelas referidas en el presente informe.
3. Esta red existente está preparada para dar servicio a las parcelas y tiene capacidad suficiente para abastecer las futuras instalaciones o edificaciones que se puedan construir cumpliendo con la normativa vigente en el municipio.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

Fdo. Iván Arce Pascual
Jefe de Servicio



URBANIZACIÓN LOS ROSALES, 5 BJ, 39620 SARÓN (CANTABRIA) Tfn.: 902 17 60 17 Fax: 942 56 39 90



CVE-2021-2985

[illegible]

MARTES, 13 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 69

VIESGO

6-Validez del pliego de condiciones técnicas

El Pliego de Condiciones Técnicas asociado tiene un periodo de validez de seis meses, contados a partir de la fecha del primer pago de la obra, que deberá ser renovado antes de su vencimiento al objeto de garantizar la continuidad de la obra.

Sin otro particular, queremos aprovechar la ocasión para saludarle atentamente.

[Firma]

Fda. FERNANDO CAMPOS RISCO
NUEVAS CONEXIONES

Información adicional:
Se adjunta el Pliego de Condiciones Técnicas
así como el Registro de la obra en el Registro de la
Caja de la Obra (CJO) nº 10000057299.
CJO 8427399

Página 3

VIESGO

1.1) Trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución existente en servicio

Trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución existente en servicio necesarios para atender el nuevo suministro o la ampliación de una existente.

Debido a que estos trabajos se realizarán en instalaciones propiedad de la empresa distribuidora que se encuentran en servicio, la ejecución de los mismos deberá ser supervisada por el personal técnico de la empresa distribuidora, en todo momento, para garantizar la seguridad de las actividades, que además conllevará la gestión del intercambio de información y la coordinación de los trabajos con el personal técnico de la empresa distribuidora, en todo momento, para garantizar la seguridad de las actividades, y por otro lado para asegurar la fiabilidad y calidad de suministro.

Red de BT existente a reformar ☐ Aérea ☐ Subterránea

(6449_1_4)

Longitud y descripción

Unas Subterráneas

Conductor 95

RV (mm2)

90

Metros

Requiere ☐ Proyecto ☐ Permisos

1.2) Trabajos de entronque y conexión.

Asimismo, indicar que la realización y el coste del entronque y conexión de las nuevas instalaciones a la red de distribución existente, será asumido por la empresa distribuidora sin coste alguno para el solicitante, tal y como se establece en el apartado cuatro del artículo 24 del Real Decreto 1683/2015.

Trabajos de conexión a la red subterránea de Baja Tensión existente Salida L4, CBT 1 del CT TREBOL (6449).

Observaciones

5-Infraestructuras a construir por el solicitante para su instalación particular de cliente

Adicionalmente, el solicitante deberá ejecutar sus propias instalaciones particulares de cliente, desde el último elemento propiedad del Distribuidor. A continuación, se detallan las instalaciones necesarias:

Caja General de Protección (C.G.P.) con las siguientes características

CCP ☐ SI ☐ No ☐ Actual Tipo C.G.P. ☒ Empotrado ☐ Superficial

AV: 08/250 A. Bases BUC Flexible Tamaño 01

En cierre exterior accesible desde vía pública

Ubicación

La Línea General de Alimentación, Conforme al Reglamento Electrotécnico en ITC-BT-014

SI, directa.

Medida individual

Envoltorio

AV: 01-M

En empotrado en muro de cierre junto a la AV-08.

Ubicación

Derivación individual, Conforme al Reglamento Electrotécnico en ITC-BT-015.

Para Potencias inferiores o iguales a 15kW, el control de potencia será realizado por el contador electrónico, de acuerdo a la opción preestablecida en el ITC-BT-015, donde se indica que "la función de control de potencia podrá integrarse en el equipo de medida, aun así deberá de instalarse una caja portatipo preestablecida".

Para Potencias superiores a 15kW, el control de potencia será realizado por maxímetro.

Página 2



VIESGO
ELECTRICIDAD

Equipos de medida

POTENCIAS INFERIORES A 15 kW

Medida a instalar

230 V

Tensión de red

175

Servicios monofásicos o trifásicos

Viesgo Distribución
C/ Isabel Torres 25
39011 Santander
Tlf: 902 592 249



VIESGO
ELECTRICIDAD

Desglose del Presupuesto

100.000,57298

Referencia de solicitud

BIN/C

Equipos de medida

POTENCIAS INFERIORES A 15 kW

Medida a instalar

230 V

Tensión de red

175

Servicios monofásicos o trifásicos

1.-Contador

El contador debe cumplir con las especificaciones técnicas y funcionales establecidas en el RD 1110/2007 Reglamento de Bases de Medida y la OM TC/2022/2007 con el fin de poder integrarlo en el sistema de telegestión, que, en cumplimiento de esta normativa, está implantando la empresa distribuidora. Entre otras funciones, debe cumplir con las siguientes:

- Metrología: Medida, discriminación horaria, registros, capacidad de almacenamiento de curvas de carga, gestión de eventos y sincronizaciones para discriminaciones horarias.
- Funciones para la gestión dinámica de cargas y contratos.
- Funciones para la gestión de consumos y registros de eventos.
- Comunicaciones: el equipo de medida deberá estar integrado en un sistema de telegestión y telemedida implantado por el encargado de la lectura. Se comunicará remotamente con los concentradores CT por la red de comunicaciones de distribución, permitiendo la actualización remota del software garantizando siempre la integridad de los aspectos metrológicos.
- El contador lleva integrada la función de control de potencia por lo que no será necesaria la instalación de un ICPM para dicha función. Si es necesario seguir dejando el espacio donde se colocaba dicho ICPM.
- Propiedad del contador: el cliente puede decidir si desea el contador en régimen de alquiler o en régimen de propiedad.

2.-Alquiler

El contador es suministrado e instalado por la empresa distribuidora, siendo ésta la responsable del equipo. Dicha empresa de alquiler podrá realizar la instalación de los equipos de medida y la gestión de los mismos, así como el mantenimiento y reparaciones periódicas que legalmente deban realizarse durante la vida útil del equipo. Estos costes junto con el precio del equipo están todos incluidos en el precio de alquiler, que actualmente es de 0,81 €/mes para instalaciones y 0,04 €/mes para infraestructura, (conforme a la Orden TC/2020/2007, de 23 de febrero).

3.-Propiedad del usuario final

El usuario final podrá optar por adquirir e instalar por su cuenta un contador que cumpla con los requisitos legales establecidos, y que sea compatible con el sistema de telegestión y telemedida, así como el mantenimiento, reprogramaciones, y verificaciones periódicas que legalmente se establezcan según por cuenta del usuario final.

La adquisición de estos equipos podrá realizarse a través de los puntos de venta de terceros en los que actualmente se distribuye este contador, y el usuario final podrá adquirirlos bien directamente o bien a través de un instalador autorizado. Para asegurar la protección de los derechos de propiedad intelectual e intelectual del fabricante del contador, es necesaria la adquisición de estos equipos a través de un instalador autorizado, que garantice el cumplimiento de una serie de obligaciones mencionadas a proteger dichos derechos.

Y la Orden 3860/2007, sean compatibles con el sistema de telegestión aprobado para Viesgo Distribución Eléctrica, S.L. según la resolución del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, de 11 de mayo de 2009, el usuario final podrá optar por instalar estos equipos en sus instalaciones, o bien a través de un instalador autorizado para integrarlos en el sistema de telegestión. Para la adquisición a través de un instalador autorizado, el usuario final deberá firmar un formulario de autorización, firmado al instalador, un formulario de recepción y aceptación de la verificación de uso del contador, estando disponibles en los puntos de venta o en www.viesgodistribucion.com por su parte, el instalador deberá firmar, en el momento de la instalación, un formulario de verificación de uso del contador, que incluirá también la cláusula de protección de los derechos de propiedad intelectual e intelectual citada más arriba.

4.-Comparativa

Régimen de alquiler. Alquiler del equipo.

Monofásico 0,81 €/mes

Trifásico 0,36 €/mes

Instalación, mantenimiento y reprogramaciones a cargo de Viesgo

Régimen de venta A través de puntos de venta a terceros.

Adquisición directa por el usuario a través de instalador autorizado. Mantenimiento y reprogramaciones a cargo del usuario final.

Tipo I) Presupuesto trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución existente en servicio

Trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma en instalaciones de la red de distribución existente en servicio

17CC2005 - TENDIDO EN TUBULAR 1 CIRCUITO 4X0,95

Referencia - Descripción

90,00 M

Cantidad

5,43

Importe un.

488,70

Total

17CH0030 - CONEXION PAT-CAMAS Y ARMARIOS DISTRIBUCION LSBT

Referencia - Descripción

1,00 UD

Cantidad

4,273

Importe un.

42,73

Total

17XA0996 - ROTURA Y REPOSICION DE MURO PARA PASO DE TUBOS

Referencia - Descripción

1,00 UD

Cantidad

23,77

Importe un.

23,77

Total

17XA0905 - LIMPIEZA TUBULAR EXISTENTE

Referencia - Descripción

85,00 ML

Cantidad

0,78

Importe un.

66,30

Total

17XA0995 - LIMPIEZA Y ACONDICIONAMIENTO DE ARQUETA CUALQUIER TIPO

Referencia - Descripción

4,00 UD

Cantidad

8,77

Importe un.

35,08

Total

17CH2012 - CONEXION CABLE CON TERMINAL 2095 MM2

Referencia - Descripción

1,00 UD

Cantidad

18,85

Importe un.

18,85

Total

17XA0216 - RETIRO TIERRA O CASCOTES A PUNTO DE RECICLAJE

Referencia - Descripción

1,00 M3

Cantidad

8,86

Importe un.

8,86

Total

Total:

684,29 €

Gastos generales(10%):

68,43 €

Total Trabajos de Refuerzo:

752,72 €

Materiales necesarios para el entronque y conexión (a pagar por el solicitante conforme al RD 1048/2013)

17G70001 - TERMINAL BIMETAL 50mm2 AL ATBT

Referencia - Descripción

4,00 UD

Cantidad

1,00

Importe un.

4,00

Total

17G70007 - CINTA PLASTADHESIVA RECABLE AISL SECO

Referencia - Descripción

1,00 UD

Cantidad

0,41

Importe un.

0,41

Total

17G753043 - CINTA NEOPRENO VULCANIZADO ROLLO DE 5 M-

Referencia - Descripción

1,00 UD

Cantidad

3,57

Importe un.

3,57

Total

Anexo: Página 1

Anexo: Página 1

MARTES, 13 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 69

Estudio económico

10000057299 NM05

Referencia de solicitud

Santander 15 Mayo 2018

Día Mes Año

En respuesta a su solicitud de SUMINISTRO DE OBRA, le remitimos **Presupuesto Económico** elaborado de acuerdo con la legislación vigente y con la información que nos ha facilitado en el que se recoge las condiciones económicas que han de cumplirse para atender dicha solicitud.

DIONISIA CANO GOMEZ
LA PEDROSA S/N
39728 SAN ROQUE DE RIOMIERA

1.- Datos de la solicitud

Referencia de solicitud 10000057299

Solicitante DIONISIA CANO GOMEZ

DNI/NIE 1355 081X

DIRECCIÓN DE SUMINISTRO TORRELAVEGA, 19 B OBRA OBRASARON, 39620

230 V 5750 kW

Tensión Potencia

2.- Trabajos a realizar

Le informamos que, una vez realizados los correspondientes estudios de acceso a la red de distribución, **no se requiere la realización de instalaciones de nueva extensión de red, ni se identifica la necesidad de efectuar refuerzos, ni adecuaciones, adaptaciones o reformas de instalaciones de la red de distribución existente en servicio.**

Con independencia de lo anterior, le recordamos que **las instalaciones de su propiedad y para uso individual** (instalación de placas fotovoltaicas, etc.) que se realicen en su propiedad, quedan sujeta a la autorización de la Compañía, la cual cuenta a través de un instalador autorizado. En ningún caso puede corresponder a Viesgo Distribución Eléctrica, S.L. la responsabilidad de su ejecución.

3.- Datos de información de interés

Quedamos recordarle que para la futura contratación del suministro si la potencia a contratar es igual o inferior a 10 kW, de conformidad con la legislación vigente, es preciso que, con antelación suficiente, se ponga en contacto con la empresa Comercializadora de Referencia de Mercado Libre de su elección (disponible en la página web de la Comisión Nacional de Energía) para la formalización del oportuno contrato de suministro y acceso de terceros a la red. En el caso de que la potencia a contratar supere los 10 kW, habra de elegir una empresa comercializadora de Mercado Libre, de forma que, una vez ejecutadas las obras de instalación, se formalice el oportuno contrato de suministro y acceso de terceros a la red.

Por último le informamos que, al formalizar el contrato de suministro, se facturarán los Derechos de Contratación legalmente establecidos.

Si desea modificar o rectificar alguno de los datos por los que se han facilitado, póngase en contacto con nosotros a través del teléfono 900 505 248, citando siempre el número de referencia incluido en el apartado de datos de la solicitud.

Sin otro particular, queremos aprovechar la ocasión para saludarle atentamente.

Total materiales de entronque y conexión: 7,38 €

Trabajos de entronque y conexión (sin coste para el solicitante)

No repercutible

Total Presupuesto: 760,70 €

Todas las infraestructuras a desarrollar se realizarán conforme a la Normativa Técnica Particular y Proyectos Tipo de la Distribuidora, aprobadas por el Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

Informe relacionado con nº de ref.: 10000057299.

Observaciones

Pro. JOSÉ QUIRÓS GARCÍA

SOLICITUD DE ACCESO A LA RED

10000057298.

SUMINISTRO SUPEDITADO A LA REALIZACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DESCRITAS EN EL INFORME

10000057298.

Amexo: Página 2

MARTES, 13 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 69

VIESGO
ELECTRICIDAD

1.- Datos de la solicitud

Referencia de solicitud: 100/00057299

Solicitante: DIONISIA CANO GOMEZ

Dirección de suministro: TORRELAVERGA 19 B OBRA OBRA 39420 SARON

Tensión: 230 V

Potencia: 5750 KW

2.- Datos de acceso a la red de distribución

De los estudios realizados en la red de distribución, teniendo en cuenta los consumos conexados y con acceso a la misma, se concluye que existe capacidad de acceso en la red de distribución para la potencia solicitada.

3.- Punto de Conexión

Con respecto al punto de conexión a la red de distribución, a continuación se detallan los principales aspectos a tener en cuenta para la ejecución de la obra:

La tipología de trabajo utilizada, será el Esquema de explotación habitual: Escenario 2017, con las siguientes premisas:

R.S.B.T. en CBT en CT existente.

Punto de conexión: 230 V

Tensión punto de conexión(V): 230 V

TREBOL: 6449

CT alimentación: 1

Código: 4

Círculo: 4

4.- Trabajos a realizar por el cliente

Los trabajos que, una vez realizadas las correspondientes obras de acceso a la red de distribución, no se requiere la realización de instalaciones de nueva extensión de red, ni se identifica la necesidad de efectuar refuerzos, ni adecuaciones, adaptaciones o reformas de las instalaciones de la red de distribución existente en servicio.

5.- Infraestructuras a construir por el cliente

Adicionalmente, al solicitar el cliente, deberá ubicar las nuevas instalaciones particulares de cliente, desde el último elemento propiedad del Distribuidor. A continuación se detallan las instalaciones requeridas:

Caja General de Protección (C.G.P.) con las siguientes características

VIESGO
ELECTRICIDAD

6.- Validación de condiciones técnicas

El Pliego de Condiciones Técnicas asociado tiene un periodo de validez de SEIS MESES, contados a partir de la fecha del presente escrito. En el caso de que desee realizar alguna consulta en relación al contenido de este escrito puede hacerse en el Teléfono 900 505 245, citando siempre el número de referencia incluido en el apartado de datos de la solicitud.

En otro particular, queremos agradecer la ocasión para saludarle atentamente.

Fdo. FERNANDO CAMPOS RISCO
NUEVAS CONEXIONES

7.- Información adicional

INFORMACIÓN ADICIONAL: Todas las infraestructuras a desarrollar se realizarán conforme a la Normativa Técnica Particular y Proyectos Tipo de la Distribuidora, aprobadas por el Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

Este Suministro está supeditado a la realización de las infraestructuras descritas en el informe nº de

Página 1

Página 2

INFORME

“MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SANTA MARÍA DE CAYÓN RECONOCIENDO LA CONDICIÓN DE SUELO URBANO DE UNA PARCELA SITA EN SARÓN”

agosto, 2020
(REV03)

Promotor:

ingeniería:



RESIDENCIAL VALLE DE CAYÓN S.L.

D. Manuel del Río Cagigas

COACAN Nº 3.193

VIESGO

INSTRUMENTACIÓN

Equipos de medida

POTENCIAS INFERIORES A 15 W

Necesita a instalar

230 V

Tensión de red

ITS

Servicios monofásicos o trifásicos

1.-Contador

El usuario debe cumplir con las especificaciones técnicas y funciones establecidas en el RD 1110/2007 Reglamento de Puntos de Medida para la Venta a través de los puntos de venta autorizados. El equipo de medición debe cumplir con el siguiente requerimiento de instalación normativa, está implantando la empresa distribuidora. Entre otras funciones, debe cumplir con las siguientes:

- Metrología: Medición, discriminación horaria, registros, capacidad de almacenamiento de curvas de carga, gestión de eventos y sincronización medidas por discriminación horaria.
- Funciones de lectura, parametrización y sincronización remota.
- Funciones para la gestión dinámica de carga y contratos.
- Funciones para llevar control de accesos registrados de intervenciones y registro de eventos.
- Funciones de programación de tarifas y gestión de consumos.
- Encargado de la lectura. Se comunicará remotamente con los concentradores CT por el red de comunicaciones de distribución, protocolo PLC y localmente dispondrá de un puerto opto según norma UNE EN62062-2.
- Registro de datos de consumo y generación de informes de uso de energía.
- El contador lleva información de su control (por ejemplo por lo que no será necesaria la instalación de una ICPM) para dicha función. Si es necesario seguir dejando el espacio donde se colocaba dicho ICPM.

Propiedad del contador: el cliente puede decidir si desea el contador en régimen de alquiler o en régimen de propiedad.

2.-Alquiler

El contador es suministrado e instalado por la empresa distribuidora, siendo ésta la responsable del equipo. Dicha empresa debe garantizar al menos los servicios de mantenimiento, reparaciones y verificaciones periódicas que legalmente se establecen sobre el punto de uso final.

3.-Propiedad del usuario final

El usuario final podrá optar por adquirir e instalar por su cuenta un contador que cumpla con los requisitos legales establecidos, y que garantice los servicios de mantenimiento, reparaciones y verificaciones periódicas que legalmente se establecen sobre el punto de uso final.

La adquisición de estos equipos podrá realizarse a través de los puntos de venta de terceros en los que actualmente se distribuye este contador y el usuario final podrá adquirirlo bien directamente o bien a través de un instalador autorizado. Para asegurar la protección de los derechos de propiedad industrial e intelectual del fabricante del contador, es necesaria la presencia de un representante autorizado de la empresa distribuidora, quien deberá garantizar el cumplimiento de los mencionados derechos de propiedad industrial e intelectual y se requiere el cumplimiento de una serie de obligaciones destinadas a proteger dichos derechos.

Respecto a otros contadores que, conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1110/2007 y la Orden 3860/2007, sean compatibles con el sistema de telegestión aprobado para Viesgo Distribución Eléctrica S.L. según la resolución del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, de 11 de mayo de 2009, el usuario final podrá optar por instalarlo. En caso de optar por la compra de un contador compatible con el sistema de telegestión, el usuario final deberá realizar la adquisición a través de un instalador autorizado, será necesario que el usuario final entregue firmado al instalador un formulario de autorización y un formulario de recepción y aceptación de la notificación de uso del contador, así como la documentación justificativa de la idoneidad técnica del mismo. Asimismo, el usuario final deberá aceptar la representación del usuario final, el contenido de venta del contador, que incluirá también la cláusula de protección de los derechos de protección industrial e intelectual citada más arriba.

Régimen de alquiler. Alquiler del equipo.

Monto fijo mensual 0,91 €/mes

Incluye todos los servicios de mantenimiento, reparaciones y verificaciones periódicas que legalmente se establecen sobre el punto de uso final. Instalación, mantenimiento y reprogramaciones a cargo de Viesgo

4.-Comparativa

Régimen de venta a través de puntos de venta a terceros.
Regimén de instalación directa por el usuario a través de instalador autorizado. Mantenimiento y reprogramaciones a cargo del usuario final.

MARTES, 13 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 69



0.1. Introducción

El presente informe tiene como finalidad el de servir como posible adaptación, si fuese necesario, sobre los efectos que sobre el planeamiento vigente tiene la "Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Santa María de Cayón reconociendo la condición de suelo urbano de una parcela sita en Sarón", más concretamente los efectos que tiene sobre el sector de suelo urbanizable residencial al que en origen pertenecía la parcela.

Dicho informe no modifica ni altera los contenidos de la Modificación Puntual tramitada, y solamente tiene efectos explicativos.

0.2. Determinaciones de las Normas Subsidiarias respecto del sector de suelo urbanizable residencial

Las Normas Subsidiarias vigentes en Santa María de Cayón fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Regional de Urbanismo en sesión de fecha 10 de noviembre de 1986, e incluyen la parcela objeto de modificación puntual en un sector de suelo urbanizable de uso residencial.

En las siguientes imágenes se puede ver el plano de ordenación de Sarón de las Normas Subsidiarias vigentes, con la delimitación del sector, y las determinaciones urbanísticas del mismo, extraídas de su normativa:



<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN">

- 3 -



Contenido:

0.1. Introducción	3 -
0.2. Determinaciones de las Normas Subsidiarias respecto del sector de suelo urbanizable residencial.....	3 -
0.3. Efectos sobre el planeamiento en relación con el sector de suelo urbanizable.....	5 -
0.4. Planos	7 -

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN">

- 2 -

CVE-2021-2985

MARTES, 13 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 69



Por lo tanto, la modificación propuesta no limita ni interfiere en esta conexión viaria prevista en las Normas Subsidiarias, al no interferir ni solaparse la parcela que se clasifica como suelo urbano con este vial.

0.4. Planos

- Nº1. Clasificación del territorio
- Nº14. Red viaria. Alineaciones
- Nº 15. Ordenación del suelo urbano
- Nº 16. Infraestructuras

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CÁNON">

- 7 -

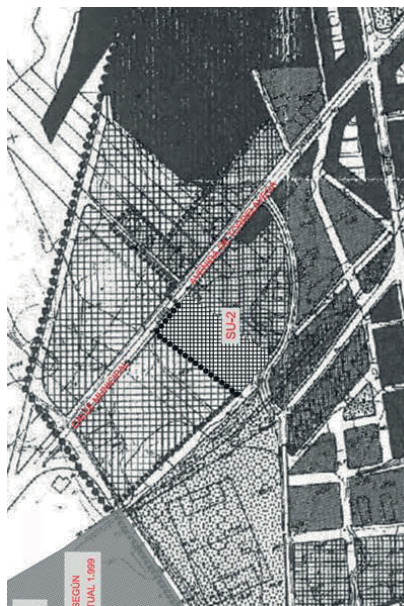


- Nº1. Clasificación del territorio
- Nº14. Red viaria. Alineaciones
- Nº 15. Ordenación del suelo urbano
- Nº 16. Infraestructuras

Se adjuntan al final del presente Informe los cuatro planos (o extractos de los mismos) modificados.

Por otro lado, se hace una especial mención a la conexión con la trama central de Sarón de la parte del sector de suelo urbanizable que quedaría tras la aprobación de la modificación al Sur de la Avenida de Torrelavega.

Como se puede ver en la siguiente imagen, la conexión del centro de Sarón con esta parte del suelo urbanizable se realiza mediante dos calles, una al Norte, la Avenida de Torrelavega, que se encuentra construida y en funcionamiento, y otra al Sur que conecta la Calle Correos que no se encuentra construido.



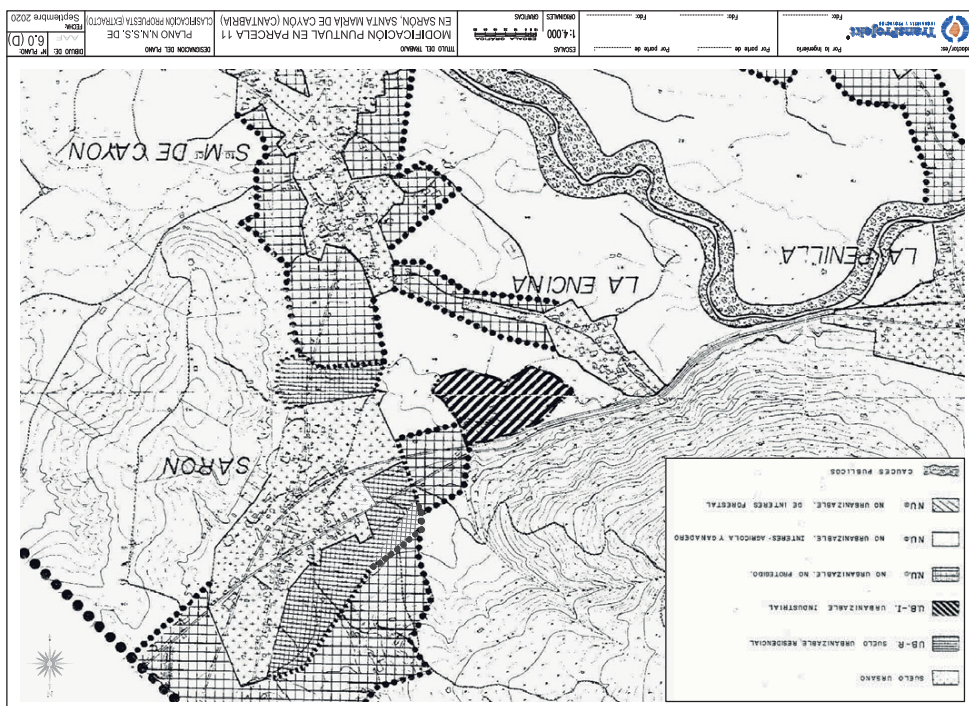
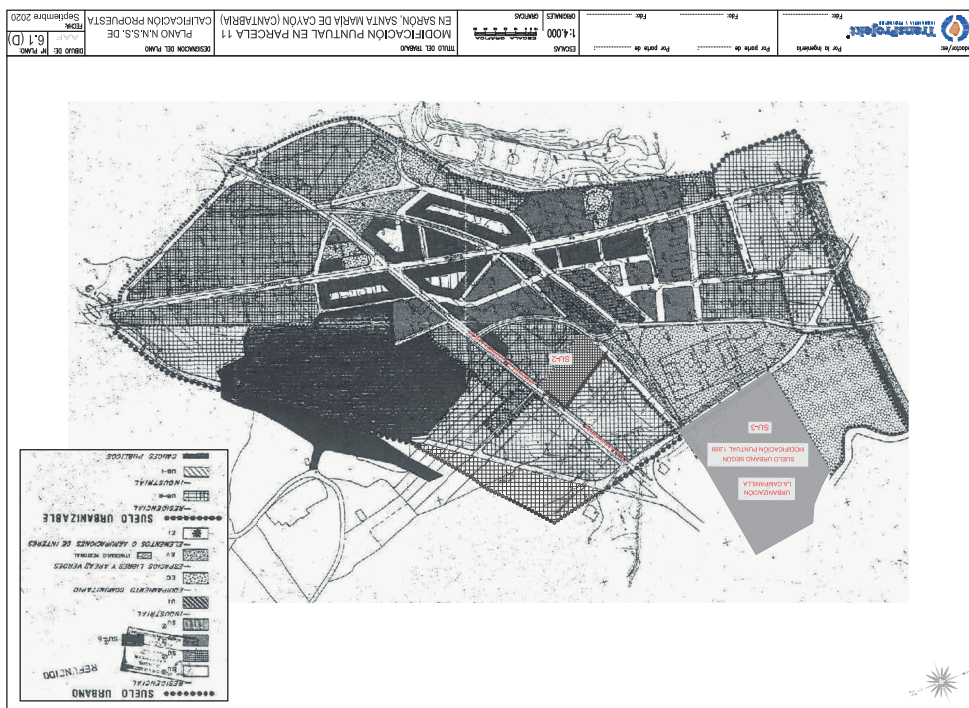
La totalidad de esta calle de nueva apertura se sitúa sobre terrenos públicos, actualmente urbanizados como parque municipal, como se puede ver en el plano catastral:

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CÁNON">

- 6 -

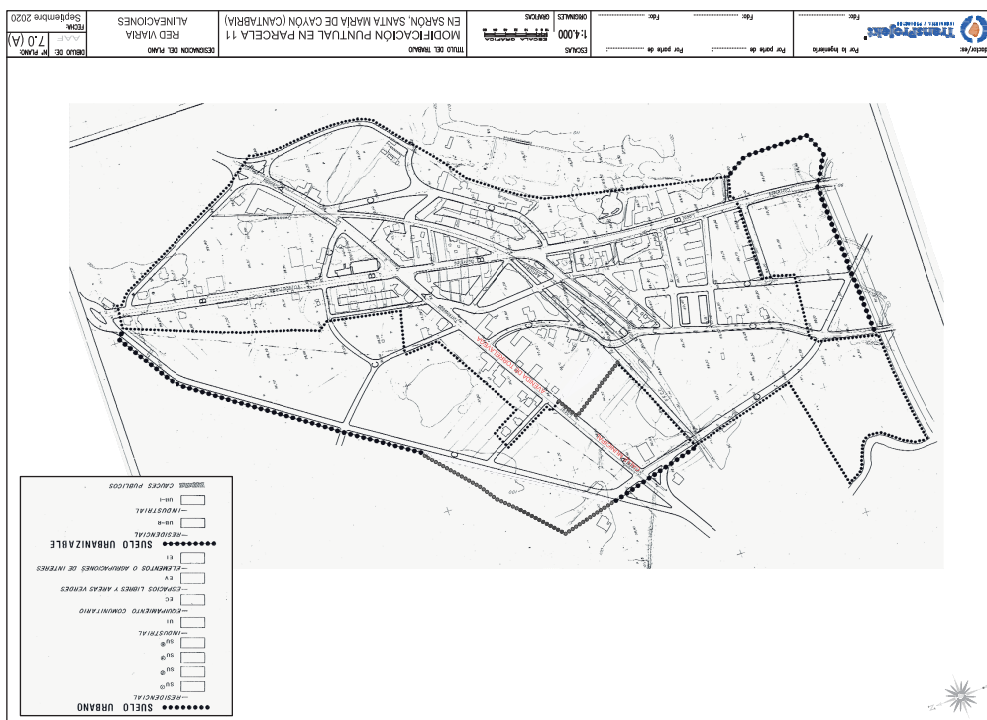
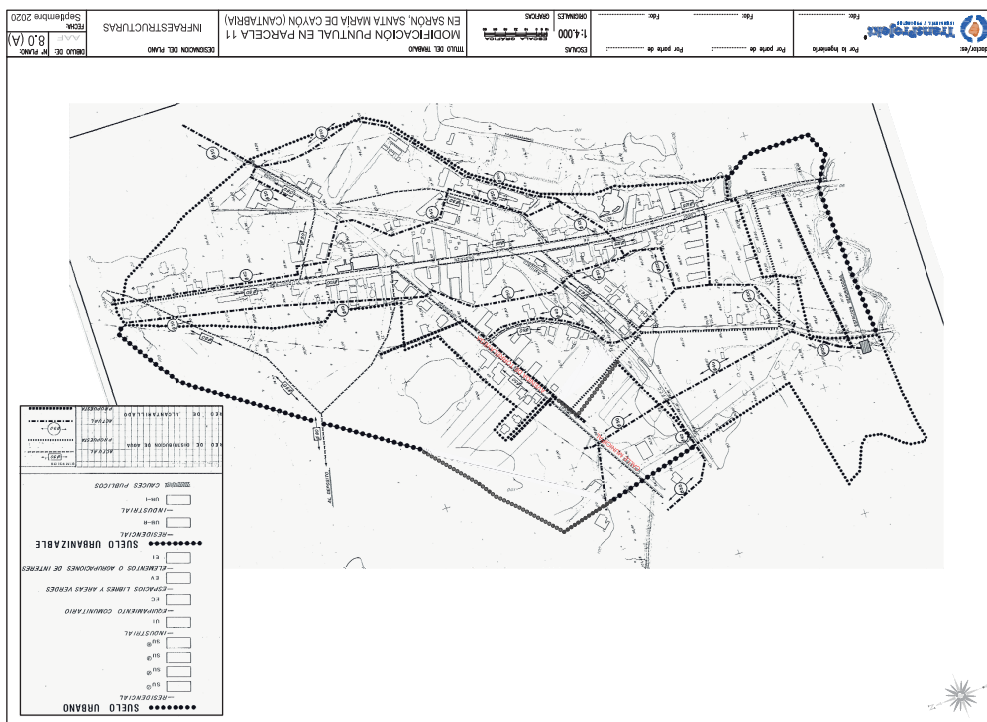
CVE-2021-2985

MARTES, 13 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 69



CVE-2021-2985

MARTES, 13 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 69



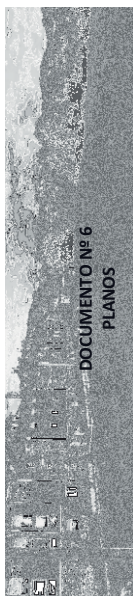
MARTES, 13 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 69



Plano 1.0 - SITUACIÓN.
Plano 2.0 - DELIMITACIÓN SOBRE TOPOGRÁFICO.
Plano 3.0 - PLANO DE URBANIZACIÓN
Plano 3.1 - PLANO DE SERVICIOS.
Plano 5.0 - PLANO N.N.S.S. DE CLASIFICACIÓN VIGENTE (EXTRACTO).
Plano 5.1 - PLANO N.N.S.S. DE CLASIFICACIÓN VIGENTE.
Plano 5.2 - PLANO NNSS DE RED VIARIA. ALINEACIONES VIGENTE
Plano 5.3 - PLANO NNSS DE INFRAESTRUCTURAS VIGENTE
Plano 6.0 - PLANO N.N.S.S. DE CLASIFICACIÓN PROPUESTO (EXTRACTO).
Plano 6.1 - PLANO N.N.S.S. DE CLASIFICACIÓN PROPUESTA.
Plano 6.2 - PLANO N.N.S.S. DE RED VIARIA. ALINEACIONES PROPUESTA
Plano 6.3 - PLANO NNSS DE INFRAESTRUCTURAS PROPUESTA
Plano 7.0 - CESIONES Y URBANIZACIÓN

< "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN" >

- 57 -

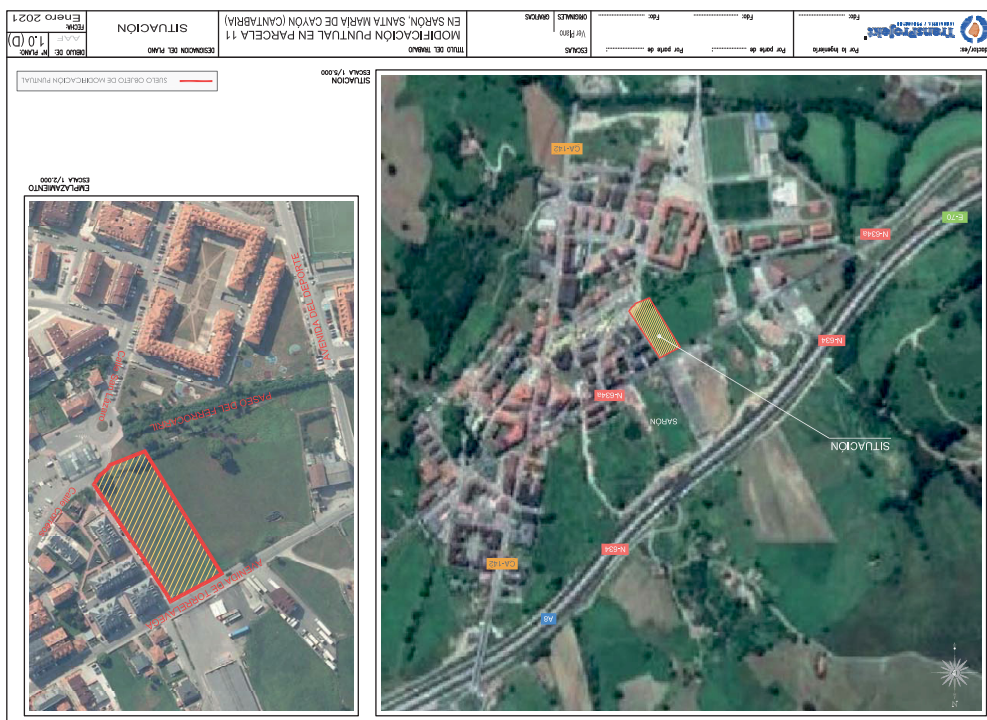
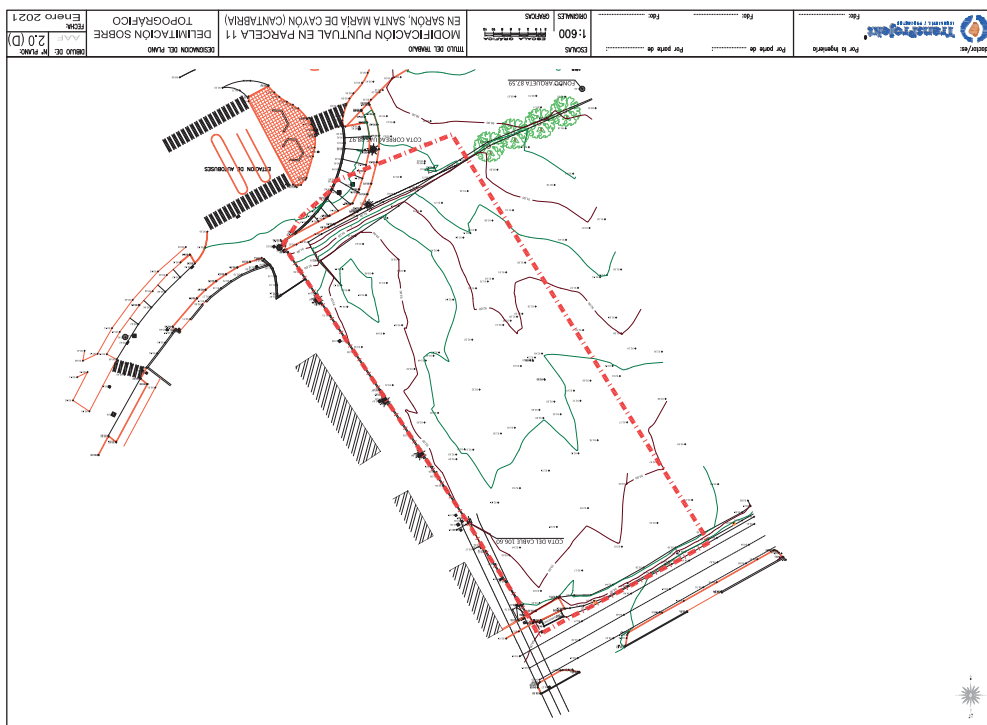


< "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE SANTA MARÍA DE CAYÓN" >

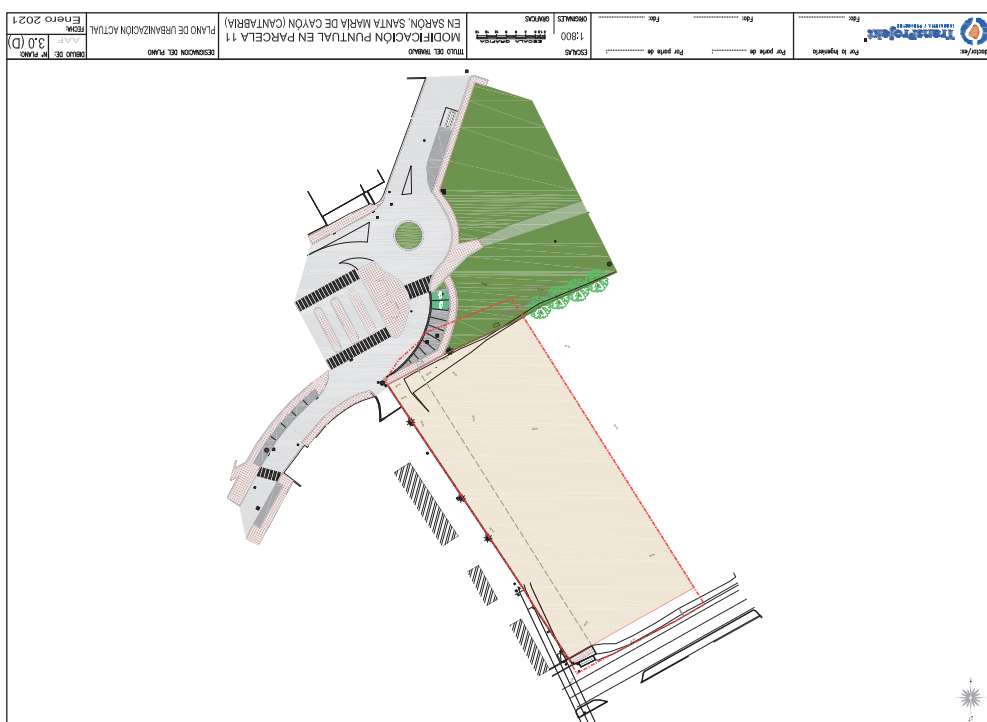
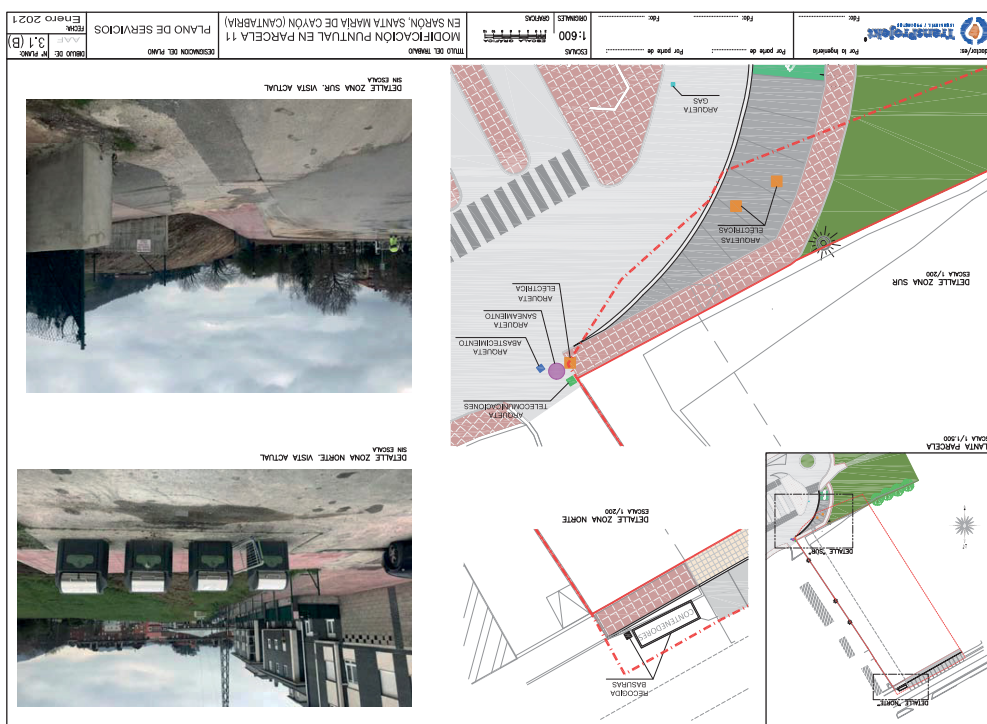
- 56 -

CVE-2021-2985

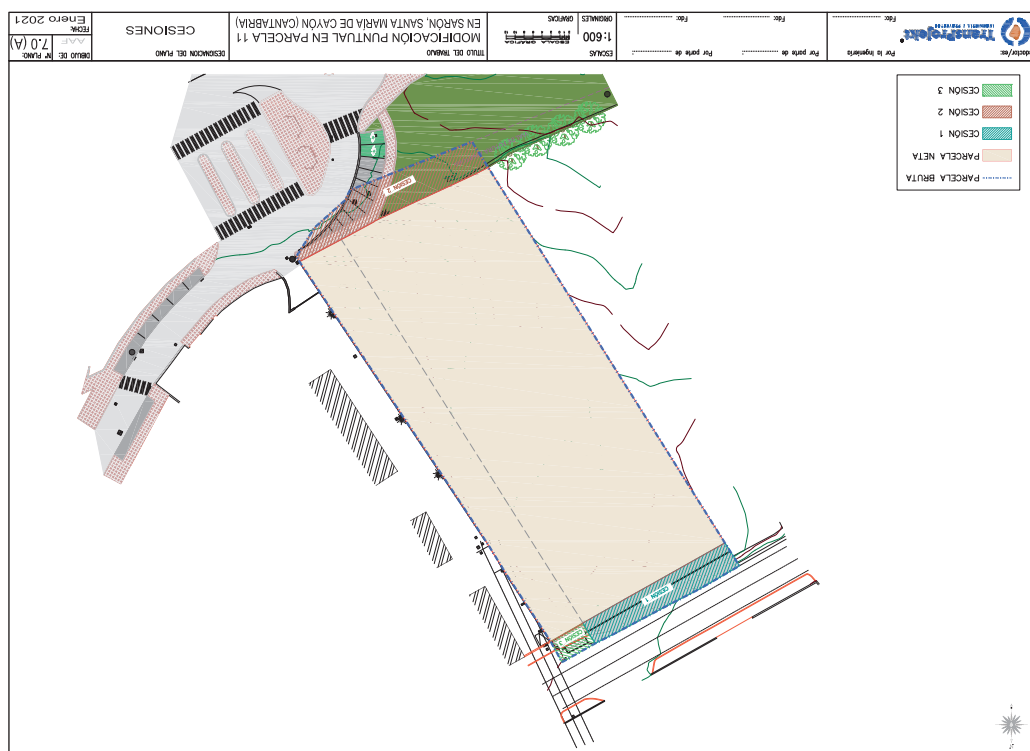
MARTES, 13 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 69



MARTES, 13 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 69



MARTES, 13 DE ABRIL DE 2021 - BOC NÚM. 69



2021/2985

CVE-2021-2985