





# 7. OTROS ANUNCIOS 7.1. URBANISMO

# CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE

#### DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

**CVE-2024-9165** Aprobación definitiva de la modificación puntual 1/2022 del Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible.

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de 30 de septiembre de 2024 acordó aprobar definitivamente la modificación puntual número 1/2022 del Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 111 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, se procede a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y del contenido de la modificación puntual.

Contra el anterior Acuerdo, que agota la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, en el plazo de dos meses a contar desde la presente publicación, sin perjuicio de interponer cualquier otro recurso que se considere conveniente.

Santander, 5 de noviembre de 2024. El secretario de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, J. Emilio Misas Martínez.











Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente

> Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el 30 de septiembre de 2024, adoptó el siguiente acuerdo (redacción dada en la sesión de la CROTU de 30 de octubre de 2024):

### PUNTO Nº 2.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 1 DEL PGOU DE VALDERREDIBLE

El Ayuntamiento de Valderredible remite en solicitud de aprobación definitiva expediente de modificación puntual número 1/2022, de su Plan General de Ordenación Urbana, que fue objeto de aprobación inicial en sesión plenaria de 29 de septiembre de 2023, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria, así como en El Diario Montañés de 30 de julio de 2024, presentándose dos alegaciones en la primera publicación, desestimadas en el acuerdo de aprobación provisional de 22 de marzo de 2024.

Señala el informe emitido por los servicios técnicos del Servicio de Urbanismo, que la modificación puntual tiene por objeto:

- Dar cumplimiento a lo recogido en el informe remitido en su momento por el organismo competente y subsanar las incongruencias o deficiencias detectadas en la redacción de las normas urbanísticas del PGOU cuyo alcance exija su inclusión en el presente instrumento urbanístico.
- Modificar las ordenanzas afectadas por estos cambios para permitir la correcta aplicación de los objetivos buscados en la redacción del PGOU.
- Completar y regular lo recogido en el PGOU relativo a los usos de explotaciones ganaderas tanto en su implantación futura como en las actualmente existentes.
- Completar la ordenanza de Núcleo Urbano Consolidado (NUC) racionalizando el procedimiento de aplicación y cálculo tanto de la ocupación como de la edificabilidad máxima sin incrementarlas para evitar la asignación no equitativa de estos aprovechamientos.
- Corregir las contradicciones existentes entre el texto de desarrollo y las tablas resumen de las ordenanzas de Núcleo Urbano Consolidado (NUC) y Vivienda Colectiva (VC-BA)
- Corregir y completar algunos puntos de la normativa de aplicación en suelo rústico a fin de evitar la utilización del término "usos permitidos" dado que todos los usos en suelos así clasificados lo son en condición de autorizables.
- Completar, aclarar y actualizar los usos permitidos en distintas categorías de suelo rústico para corregir contradicciones existentes entre distintos artículos ajustándolos a lo regulado en la Ley 5/2022 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria (LOTUCA)
- Dar cumplimiento a lo recogido en los informes remitidos por los organismos competentes sobre el primer documento de Modificación Puntual e incorporar las contestaciones a lo requerido en dichos informes.







- Dar cumplimiento a los informes derivados del trámite de información pública.

#### ALCANCE Y FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN:

La Modificación Puntual se articula en un total de 13 puntos. El primero es relativo a la definición y organización de usos agropecuarios. Los puntos 2 a 5 se limitan exclusivamente a parcelas del suelo urbano sujetos a la ordenanza de Núcleo Urbano Consolidado (NUC). El punto 6 afecta a las parcelas de suelo urbano sujetas a la ordenanza de Vivienda Colectiva (VC-BA). El punto 7 afecta a las parcelas sujetas a la ordenanza 5, Industrial (IND). Los puntos restantes afectan a las parcelas clasificadas por el PGOU como Rústico en sus consideraciones generales y los sujetos a Protección ordinaria y a Especial Protección Paisajística y Ecológica.

La modificación propuesta consiste en hacer cambios en algunos puntos de dichas ordenanzas y regulaciones con la finalidad siguiente:

Punto 1: Capítulo V-11 Uso agropecuario. Art. 181 y 183

Regular y concretar usos agropecuarios relacionados con pequeñas explotaciones ganaderas.

Punto 2: Capítulo XI-2 Ordenanza 1: Núcleo Urbano Consolidado (NUC). Art 421, apartado a, punto 2.

Rectificar la superficie mínima de parcela a efectos de parcelación.

Punto 3. Capítulo XI-2 Ordenanza 1 (NUC). Artículo 421, apartado c.

Posición de la edificación en la parcela. Modificar gráficos de identificación de tipos de parcelas.

Punto 4. Capítulo XI-2 Ordenanza 1 (NUC). Artículo 422, Condiciones de aprovechamiento, apartados a y b

Corregir contradicción entre la tabla que recoge los valores de ocupación máxima y el texto que desarrolla dicha tabla.

Punto 5. capítulo XI-2 Ordenanza 1 (NUC). Artículo 422, Condiciones de aprovechamiento, apartado c.

El PGOU regula en esta ordenanza la aplicación de coeficientes de edificabilidad por tramos de superficies. En la fase de revisión de errores se comprobó, al realizar el cálculo con los coeficientes propuestos, que el resultado es una asignación no equitativa de los aprovechamientos, con claras desigualdades y perjuicios en parcelas de superficies muy similares.

En la ordenanza no se incluye una fórmula de ajuste que pueda equilibrar y evitar el claro perjuicio que tienen las superficies de salto de tramo, resultando parcelas con superficie cerca del mínimo de cada franja que tienen diferencias de un 20% menos de edificabilidad que parcelas con una superficie tan solo 1 metro cuadrado inferior.

Para corregir esta asignación no equitativa deben reajustarse, a la baja, los coeficientes más altos de edificabilidad, e introducirse un corrector de la desigualdad producida en los saltos de franja de superficie.











Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Punto 6. Capítulo XI-5 Ordenanza 4: Vivienda Colectiva (VC-BA). Artículo 438 Debe corregirse la discrepancia existente entre la ficha resumen de ordenanza y el texto del artículo 438 (puntos a y b) que desarrolla dicha ficha resumen.

Punto 7. Capítulo XI-6 Ordenanza Industrial (IND), Artículos 441, 442 y 445 Rectificar la denominación de la ordenanza para ajustarla a lo grafiado en planos.

Corregir errores detectados y aclarar régimen de usos en el Grado 3 de la Ordenanza Industrial, así como las condiciones de su aplicación.

Punto 8. Capítulo XIII-1 Disposiciones Generales, Artículo 477

La clasificación de suelo rústico recogida en el PGOU implica la condición de suelo rústico en un porcentaje ampliamente mayoritario del suelo que integra el término municipal.

Los usos permitidos en esta clase de suelo tienen carácter tasado y excepcional por lo que no cabe, estrictamente hablando, su denominación como permitidos por lo que debe modificarse el artículo 477 en el que así se nombraban.

Punto 9. Capítulo XIII-1 Disposiciones Generales, Artículo 478

La propuesta de clasificación de suelo rústico recogida en el PGOU cumple el requisito de no ajustar sus delimitaciones a las delimitaciones de propiedad sino a las derivadas de las áreas de protección y valores existentes. Como resultado, algunas parcelas clasificadas como suelo rústico de especial protección están sujetas a una o más categorías de protección.

El hecho de estar sujeto a distintas afecciones o clasificaciones, como es el caso de los suelos afectados por protecciones de inundabilidad o carreteras, no implica directamente una imposibilidad de desarrollo, si se considera necesario puntualizarlo a efectos de tramitación ante los organismos competentes.

Es necesario clarificar, de cara a la utilización de este, la viabilidad de determinados usos que necesariamente se desarrollarán, si así se autorizase, en suelo rústico a fin de facilitar tanto la implantación adecuada como las actividades económicas que del desarrollo regulado y controlado de estas actuaciones pudieran derivarse por lo que se introducen aclaraciones en este sentido en el desarrollo del artículo 478.

Punto 10. Capitulo XIII-2 Suelo Rústico de Protección Ordinaria. Artículos 486 a 488

Hay una contradicción entre los artículos 486 y 487 de las NNUU. En el artículo 487 se detallan las construcciones autorizables vinculadas a los usos autorizables recogidos en el artículo 113 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y en el 486 no se incluyen estos usos.

El Artículo 113 de la Ley 2/2001 se corresponde con el artículo 50 de la Vigente Ley 5/2022, por tanto, debe unificarse el criterio de acuerdo con lo dispuesto en el citado artículo 50 de la Ley 5/2022 para no restringir el posible desarrollo de estos suelos y adecuarlo a lo ya regulado en la legislación vigente.







De igual modo deben corregirse las referencias a las viviendas en suelo Rustico de Protección Ordinaria al artículo lo dispuesto en el artículo 113 de la vigente Ley 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. La equivalencia más inmediata sería el artículo 86 de la Ley 5/2022, pero en tanto no se delimiten las Áreas de Desarrollo Rural a las que se refiere dicho artículo, se hace necesario incorporar el articulado que sería aplicable.

Incorporar los requerimientos del Informe de la Secretará General de Telecomunicaciones y Ordenación de Servicios de Comunicación de 22/12/2023

Punto 11. Capítulo XIII-6 Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística.

Artículo 502, Régimen de usos.

Modificar la redacción del artículo para evitar las contradicciones en las que cae en su redacción actual.

Incorporar los requerimientos del IAE, del informe de la 1.1.4. Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica y del Informe de la Secretará General de Telecomunicaciones y Ordenación de Servicios de Comunicación

Punto 12. Capítulo XIII-7 Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica. Artículo 504, Régimen de usos. No se recogen entre los usos compatibles (denominación que debe corregirse) los usos naturales que se realizan en las áreas afectadas de esa protección por lo que se modificará este punto a fin de evitar cualquier tipo de confusión en la tramitación de la preceptiva autorización.

Incorporar los requerimientos del IAE, del informe de la 1.1.4. Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica y del Informe de la Secretará General de Telecomunicaciones y Ordenación de Servicios de Comunicación

Punto 13 Título X Protección del Patrimonio Cultural. Capítulo X-2. Bienes de Interés Cultural. Articulo 401 Definición y ámbito de aplicación. Se realiza este cambio en contestación al informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica de fecha 24 de noviembre de 2022, en el que se recoge literalmente: En primer lugar, atendiendo a la existencia de Bienes de Interés Cultural y Local en el término municipal de Valderredible que no tienen delimitado entorno de protección, para garantizar su protección se considera necesario que la Modificación puntual delimite un ámbito, al menos, de 200 m de radio haciendo centro en aquellos Bienes de Interés Cultural sin entorno de protección declarado y establezca que en estos ámbitos se requerirá la autorización de la Consejería en materia de Patrimonio Cultural para cualquier intervención o cambio de uso, hasta la aprobación de la delimitación del entorno de protección.

Constan por otro lado en el expediente los informes sectoriales preceptivos, concretando posteriormente el informe técnico el contenido de la modificación puntual.











Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente

> Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

A la vista de todo ello, se acuerda aprobar definitivamente la presente modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible, debiendo remitir el Ayuntamiento un texto refundido que recoja la corrección de errores y modificaciones que se han introducido en el Plan General.

Santander, a la fecha de la firma electrónica, EL SECRETARIO DE LA COMISIÒN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO,







### **MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2022 DEL PGOU DE VALDERREDIBLE**

MODIFICACION DE ARTICULOS DE NORMATIVA DE APLICACIÓN

Documento para Aprobación Provisional.

Autor del Encargo: Ayuntamiento de Valderredible

Valderredible (Cantabria)

Enero 2024

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022 Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







#### **INDICE**

DOCUMENTO I MEMORIA DESCRIPTIVA	6
1. Introducción	6
1.1. Consideraciones iniciales y resumen de tramitación.	6
2. Modificaciones realizadas en el Documento Inicial	6
2.1. Informes derivados del inicio de la tramitación y de la remisión a las Administraciones pública	
2.1.1. Informe Ambiental Estratégico (IAE) de 3/10/2022	7
2.1.2. Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica. (25/11/2022)	7
2.1.3. Informe de la Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de Servicios de Comunica (11/01/2023)	
2.2. Informes derivados de la información pública	8
2.2.1. Il Informe de la Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de Servicios de Comunica de fecha 22/12/2023	
2.2.2. Informe de alegaciones.	8
2.3. Anexos incluidos	9
3. Formulación	9
4. Antecedentes	9
5. Objeto de la Modificación	10
5.1. Planeamiento vigente	10
5.2. Alcance y finalidad de la Modificación	11
5.3. Contenido de la Modificación	13
6. Descripción enunciativa y gráfica de los ámbitos	14
6.1. Ámbitos de la Modificación	14
6.2. Planeamiento Vigente y situación actual de los ámbitos.	16
6.3. Titularidad de los ámbitos de la Modificación	16
Anexo I. Informe CROTU sobre documento de subsanación de errores	
Anexo II: Informe Ambiental Estratégico de octubre de 2022	
Anexo III. Publicación en BOC del Inicio de Información Pública del Documento	
Aprobación Inicial	
DOCUMENTO II MEMORIA JUSTIFICATIVA	
1. Objeto y alcance	
2. Justificación Legal y técnica	
2.1. Justificación del cumplimiento de la LOTRUSCA	
2.1. Justificación del cumplimiento de la LOTROSCA	
2.1.2. Ejercicio y titularidad de la potestad	
2.1.3. Interés general	
2.1.4. Cumplimiento del artículo 109 de la Ley 5/2022 de Cantabria	
2.1.5. Cumplimiento del artículo 40 de la Ley 5/2022 de Cantabria	
2.1.6. Cumplimiento del artículo 63 bis de la Ley 5/2022 de Cantabria	
Descripción y estudio de alternativas	
3.1. Antecedentes	
3.2. Descripción de alternativas	
3.2.1. Alternativa 0	
3.2.2. Alternativa 1	
3.3. Selección de alternativas	
4. Descripción de los puntos de la Modificación Puntual.	
4.1. Punto 1. Capítulo V-11, uso agropecuario. Arts. 181 y 183	

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







4.1.1. Con	veniencia, oportunidad e interés general	46
4.1.2. Mod	dificación propuesta	5
4.2. Punto 2	2. Ordenanza 1 (NUC). Artículo 421, apartado a. punto 2	53
4.2.1. Con	veniencia, oportunidad e interés general	5
4.2.2. Mod	dificación propuesta	60
4.3. Punto 3	3: Ordenanza 1 (NUC). Artículo 421, apartado c	61
4.3.1. Con	veniencia.	6
4.3.2. Opc	ortunidad	6
4.3.3. Mod	dificación propuesta	6
4.4. Punto 4	4: Ordenanza 1 (NUC). Artículo 422, Condiciones de aprovechamiento, apartados a y b.	65
4.4.1. Con	nveniencia, oportunidad y justificación	6
	dificación planteada	
	5: Ordenanza 1 (NUC). Artículo 422, Condiciones de aprovechamiento, apartado d máxima permitida	
4.5.1. Con	veniencia, oportunidad y justificación	68
4.5.2. Mod	dificación Planteada	72
4.6. Punto 6	S: Capítulo XI-5 Ordenanza 4: Vivienda Colectiva (VC-BA). Artículo 438	74
	veniencia, oportunidad y justificación	
4.6.2. Mod	dificación propuesta	7
4.7. Punto 7	7. Capítulo XI-6 Ordenanza 5: Ordenanza Industrial (I) artículos 441, 442 y 445	76
	oveniencia, oportunidad e interés general	
	dificación planteada	
	3. Capítulo XIII-1 Disposiciones Generales Artículo 477	
	veniencia, oportunidad y justificación	
	dificación planteada	
	Capítulo XIII-1 Disposiciones Generales, Artículo 478	
	oveniencia, oportunidad y justificación	
	dificación planteada	
	10. Capitulo XIII-2 Suelo Rústico de Protección Ordinaria. Artículo 486	
	onveniencia, oportunidad y justificación.	
	odificación propuesta	
Régimen de	o 11. Capítulo XIII-6 Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística. Artículo 50 e usos	9
	onveniencia, oportunidad y justificación	
	odificación propuesta	
Régimen de	o 12. Capítulo XIII-7 Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica. Artículo 50 e usos	93
	onveniencia, oportunidad y justificación	
	13. Título X, Capítulo X-2 Bienes de Interés Cultural. Artículo 401 Definición y ámbito o	
	onveniencia, oportunidad y justificación	
<ol><li>Tramitación</li></ol>	Ambiental	98
	ento Ambiental Estratégico 6/05/2022	
	rme Ambiental Estratégico	
	ad y Viabilidad Económica de la Modificación	
	e de Sostenibilidad Económica	
	e de Viabilidad Económica	
	de Análisis de núcleos. Punto 4.5 de memoria justificativa	
DOCUMENTO	III MODIFICACIÓN DE DOCUMENTOS DEL PGOU	113

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







1. Artículos de las NNUU que se modifican	113
1.1. Capítulo V-11 Uso Agropecuario.	113
1.2. Capítulo XI-2 Ordenanza 1: Núcleo Urbano Consolidado (NUC)	118
1.3. 3_Ordenanza Capítulo XI-5 Ordenanza 4: Vivienda colectiva (VC-BA)	
1.4. Capítulo XI-6 Ordenanza 5: Ordenanza Industrial (I)	127
1.5. Capítulo XIII-1 Disposiciones Generales	131
1.6. Capitulo XIII-2 Suelo Rústico de Protección Ordinaria	134
1.7. Capítulo XIII-6 Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística	137
1.8. Capítulo XIII-7 Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica	138
1.9. Capítulo X-2 Bienes de Interés Cultural	139
2. Documentos modificados propuestos.	140
2.1. Capítulo V-11 Uso Agropecuario.	140
2.2. Capítulo XI-2 Ordenanza 1: Núcleo Urbano Consolidado (NUC)	145
2.3. Capítulo XI-5 Ordenanza 4: Vivienda colectiva (VC-BA)	152
2.4. Capítulo XI-6 Ordenanza 5: Ordenanza Industrial (IND)	154
2.5. Capítulo XIII-1 Disposiciones Generales	158
2.6. Capitulo XIII-2 Suelo Rústico de Protección Ordinaria	161
2.7. Capítulo XIII-6 Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística	164
2.8. Capítulo XIII-7 Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica	166
2.9. Capítulo X-2 Bienes de Interés Cultural	168
DOCUMENTO IV ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO	169
1. Análisis de Impactos	169
1.1. Impacto Económico y presupuestario	169
1.2. Impacto por razón de Género	169
1.3. Impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género	169
1.4. Impacto sobre la infancia y la adolescencia	169
1.5. Impacto en la Unidad de Mercado	169
1.6. Impacto en materia de igualdad de oportunidad y no discriminación	169
1.7. Impacto sobre la accesibilidad universal de las personas con discapacidad	170
1.8. Otras consideraciones	170

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







#### **DOCUMENTO I.- MEMORIA DESCRIPTIVA**

#### 1. Introducción

#### 1.1. Consideraciones iniciales y resumen de tramitación.

El presente documento se corresponde con la Memoria de la Modificación Puntual nº1 (en adelante MP01) del Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (PGOU), que será objeto de **aprobación provisional** para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 110, punto 2, apartado c de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

Tal y como se recoge en el citado artículo 110, el Ayuntamiento, previa obtención del informe ambiental estratégico, aprobó inicialmente la modificación y la sometió a información pública junto con el resumen ejecutivo previsto en el párrafo I) del artículo 68.1 por el plazo mínimo de un mes, previo anuncio en el «Boletín Oficial de Cantabria» de fecha 6 de octubre de 2023 cuya copia se incluye en el anexo II de la presente memoria. En el documento aprobado inicialmente se incluyeron las modificaciones debidas a:

- Informe Ambiental estratégico.
- Informes desfavorables recibidos.

Transcurrido el plazo de información pública, y recibidas las alegaciones que se recogen en el certificado de alegaciones que se incluye, se recibieron los informes correspondientes a los organismos que habían emitido informe desfavorable.

Recibido segundo informe desfavorable de la Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de Servicios de Comunicación de fecha 22/12/2023 se procedió a realizar las modificaciones requeridas en este informe para su remisión a dicha Secretaria General al objeto de obtener informe favorable que se emitió con fecha 9/02/2024.

Emitido el informe de alegaciones correspondiente del que no se derivan cambios en el documento, se incorporan al documento inicial los cambios derivados del este segundo informe de 22/12/2023 al objeto de constituir el Documento para Aprobación Provisional de la Modificación Puntual 1/2022 del PGOU de Valderredible.

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento el documento, éste se remitirá a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para que según corresponda proceda a su informe o resuelva respecto a su aprobación definitiva, en los términos del artículo 94 de la Ley 5/2022.

#### 2. Modificaciones realizadas en el Documento Inicial

Respecto al primer documento remitido al organismo competente con el fin de iniciar el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se han realizado los cambios derivados de los informes recibidos que se detallan a continuación.

# 2.1. Informes derivados del inicio de la tramitación y de la remisión a las Administraciones públicas

La Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, con fecha 30 de mayo de 2022, remitió la propuesta de Modificación Puntual de las 1/2022 del PGOU de Valderredible y el estudio ambiental estratégico de la referida propuesta a las Administraciones públicas y a las personas interesadas que pudieran estar afectadas, solicitando informe sobre la propuesta de MP en materia de su competencia y en relación con los posibles efectos sobre el medio ambiente de las actuaciones pretendidas, así como las sugerencias, propuestas o consideraciones que se estimasen pertinentes, a fin de proceder a la redacción del oportuno informe ambiental estratégico.

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







#### 2.1.1. Informe Ambiental Estratégico (IAE) de 3/10/2022

Con fecha 6 de mayo de 2022, el Ayuntamiento de Valderredible remitió a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio la propuesta de modificación puntual del P.G.O.U y el estudio ambiental estratégico de la referida propuesta, con el fin de iniciar el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de conformidad con lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

El contenido del documento ambiental estratégico se considera conforme a lo establecido en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, de solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada que indica la información que debe contener el referido documento.

Se emite Informe Ambiental estratégico con fecha 03/10/2022 en el que se recoge que, "a la vista de los antecedentes, con la información de la que se dispone y la documentación de este procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la Modificación Puntual de planeamiento del PGOU de Valderredible, se concluye que ésta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente". El Informe Ambiental Estratégico se publica en el BOC número 196 de 11 de octubre de 2022

Se incluye copia del IAE en el Anexo II de la presente Memoria Informativa.

No obstante, y con el fin de asegurar determinados aspectos relacionados con los informes recibidos de las diferentes administraciones públicas y de lo que el análisis técnico del expediente se hace mención expresa a la necesidad realizar unas modificaciones para incorporar las consideraciones recogidas en el Informe Ambiental Estratégico (IAE).

#### Estos cambios son:

En la redacción dada a los art 502 y 504, se introduce la necesidad de que las intervenciones que se propongan cumplirán lo especificado en art.19 "análisis de impacto e integración paisajística" de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, del Paisaje. Se exigirá en relación con el punto 9 del referido artículo, el estudio de cada intervención que se pretenda en consonancia con las unidades de paisaje descritas en el PGOU y la justificación de que la propuesta se adecua a los objetivos de calidad paisajística establecidos en dicho estudio.

# 2.1.2. Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica. (25/11/2022)

En contestación del informe citado se introduce un nuevo punto en el artículo 401 *Definición y ámbito de aplicació*n, del capítulo X-2 Bienes de Interés Cultural de las NNUU que queda así redactado:

9. En aquellos Bienes de Protección Cultural sin entorno de protección declarado se delimita un ámbito, de 200m de radio y en estos ámbitos se requerirá la autorización de la Consejería en materia de Patrimonio Cultural para cualquier intervención o cambio de uso, hasta la aprobación de la delimitación del entorno de protección específico. Dicho radio de 200 metros se realizará desde el centro geométrico de la planta o delimitación del Bien de Interés cultural afectado.

Se modifican dentro de la MP, tal y como se requiere en el informe, los artículos 504 (Régimen de usos en el Suelo Rústico de Especial Protección ecológica) y 421, apartado a (Parcelación en Ordenanza de Núcleo Urbano Consolidad) para establecer determinaciones en las parcelas incluidas en los ámbitos de BIC.

# 2.1.3. Informe de la Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de Servicios de Comunicación (11/01/2023)

Se modifica la redacción de los Artículos 486, 502, 504 para dar cumplimiento a lo recogido en el informe remitido por la Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de Servicios de Comunicación. Se incluye también esta exigencia en el artículo 496.

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







El informe solicita que se haga constar en los artículos citados que: se debe "incorporar y tratar a las infraestructuras de telecomunicaciones como equipamiento de carácter básico, de forma que los usos indicados como compatibles y prohibidos para estas deben ajustarse a lo dictado por La Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, así como el régimen de autorizaciones y licencias asociadas a dichos usos"

#### 2.2. Informes derivados de la información pública.

# 2.2.1. Il Informe de la Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de Servicios de Comunicación de fecha 22/12/2023

Con fecha 14/11/2022, el Ayuntamiento de Valderredible solicitó de la Secretaría General de Telecomunicaciones la emisión del preceptivo informe en materia de comunicaciones electrónicas en relación con el Documento de Modificación Puntual 1/2022, normativa de aplicación, del PGOU de Valderredible de fecha de Septiembre de 2023 en el que ya se recogían las modificaciones derivadas de los informes recibidos recogidos en los puntos anteriores.

Con fecha 11/01/2023, esta Secretaría General emitió informe desfavorable en materia de comunicaciones electrónicas en relación con el documento remitido en el que recoge que el cambio realizado podría darse por correcto para los tipos de suelo rústico con especial protección (artículos 502 y 504) pero no así con los cambios realizados en el artículo 486 que corresponde al suelo rústico de protección ordinaria y considera "que no se ha resuelto la observación indicada en el informe de fecha 11/01/2023 y, por un lado, se deberían incluir las "redes de telecomunicaciones" como usos compatibles y/o aclarar el régimen de autorizaciones necesarias para el caso del suelo rústico de protección ordinaria."

Para dar cumplimiento a este segundo requerido se modifica de nuevo el citado artículo 486 tal y como se recoge en el informe recibido.

#### 2.2.2. Informe de alegaciones.

No se realizan cambios derivados de las alegaciones presentadas.

El contenido y propuesta de resolución de las alegaciones recibidas se recoge en el Informe Técnico de Alegaciones que forma parte del presente expediente.







#### 2.3. Anexos incluidos

El presente documento de Memoria Informativa incluye los siguientes anexos:

- Anexo I. Informe CROTU sobre documento de subsanación de errores
- Anexo II. Informe Ambiental Estratégico.
- Anexo III: Anuncio en el BOC de la información pública de la aprobación inicial.

#### 3. Formulación

El presente documento de Modificación Puntual nº 1/2021 del Plan general de Ordenación Urbana, en adelante PGOU, de Valderredible se promueve, formula y tramita por el Excmo. Ayuntamiento de Valderredible.

Se redacta al amparo y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 109 y 110 de la vigente Ley de Cantabria Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria (LOTUCA).

Igualmente se ha tenido en cuenta lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley estatal del Suelo y Rehabilitación Urbana.

#### 4. Antecedentes

Mediante acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 de abril de 2019, se aprueba con carácter definitivo el Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Valderredible, que fue debidamente publicado en el Boletín Oficial de Cantabria de nº 120 de fecha 27 de agosto de 2019

Tras su aprobación y publicación se llevaron a cabo los trabajos necesarios para su efectiva puesta en marcha como instrumento urbanístico regulador del municipio. Entre estos trabajos se incluyó una exhaustiva comprobación de la normativa urbanística de aplicación a fin de detectar los errores existentes.

En esta fase de revisión desde la aprobación definitiva del PGOU se detectaron determinados errores aritméticos, materiales y conceptuales que debían ser corregidos e incluidos en el documento aprobado definitivamente para su posterior publicación,

A tal efecto se redactó, con fecha de mayo de 2020, un informe de errores que se remitió para su consideración e informe al organismo competente. El 26/07/2020 se recibió contestación a este documento en el que se recogían para cada uno de los puntos incluidos en el informe, una de las tres siguientes opciones:

- a) El punto era un error y procedía realizar la corrección.
- El punto recogido no constituía un error, sino de un concepto que precisaba de un criterio de aplicación aclaratorio cuya definición y redacción corresponde realizarla al Ayuntamiento.
- c) El punto recogido no constituye un error y, dado el alcance del cambio, debe tramitarse en su caso como modificación puntual

Los puntos que el informe remitido (incluido en el Anexo I de la presente Memoria) en su momento incluía en el apartado c anterior deben, en consecuencia, tramitarse como Modificación Puntual del PGOU.

En el transcurso de los informes y conversaciones realizadas en el proceso de corrección de errores se hizo notar. Por parte de os servicios técnicos autonómicos, la existencia en el texto de las NNUU de algunos conceptos y usos incluidos en la regulación del suelo rústico que debían ser corregidos para no dar lugar a erróneas interpretaciones. En ese sentido se indicó que el término

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria







"usos permitidos" no es el correcto para aplicar en suelos rústicos ya que todos los usos en dicha clase de suelo lo son en su calidad de autorizables o no autorizables o prohibidos.

#### 5. Objeto de la Modificación

De acuerdo con lo recogido en el punto anterior, la presente Modificación Puntual del PGOU tiene por objeto:

- Dar cumplimiento a lo recogido en el informe remitido en su momento por el organismo competente y subsanar las incongruencias o deficiencias detectadas en la redacción de las NNUU del PGOU cuyo alcance exija su inclusión en el presente instrumento urbanístico.
- Modificar las ordenanzas afectadas por estos cambios para permitir la correcta aplicación de los objetivos buscados en la redacción del PGOU.
- Completar y regular lo recogido en las NNUU relativo a los usos de explotaciones ganaderas tanto en su implantación futura como en las actualmente existentes.
- Completar la ordenanza de Núcleo Urbano Consolidado (NUC) racionalizando el procedimiento de aplicación y cálculo tanto de la ocupación como de la edificabilidad máxima sin incrementarlas para evitar la asignación no equitativa de estos aprovechamientos.
- Corregir las contradicciones existentes entre el texto de desarrollo y las tablas resumen de las ordenanzas de Núcleo Urbano Consolidado (NUC) y Vivienda Colectiva (VC-BA)
- Corregir y completar algunos puntos de la normativa de aplicación en suelo rústico a fin de evitar la utilización del término "usos permitidos" dado que todos los usos en suelos así clasificados lo son en condición de autorizables.
- Completar, aclarar y actualizar los usos permitidos en distintas categorías de suelo rústico para corregir contradicciones existentes entre distintos artículos ajustándolos a lo regulado en la Ley 5/2022 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria (LOTUCA)
- Dar cumplimiento a lo recogido en los informes remitidos por los organismos competentes sobre el primer documento de Modificación Puntual e incorporar las contestaciones a lo requerido en dichos informes.
- Dar cumplimiento a los informes derivados del trámite de información pública.

#### 5.1. Planeamiento vigente

El planeamiento general vigente en el término municipal de Valderredible es el Plan General de Ordenamiento Urbano, aprobado con carácter definitivo por acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo e Cantabria con fecha 8 de abril de 2019.

Este plan no cuenta ninguna modificación puntual siendo la presente la primera que se plantea y tramita.

La procedencia de la presente modificación se fundamenta en el apartado a del primer punto del artículo 8, Modificación y Revisión, de las NNUU del PGOU que recoge lo siguiente:

- "1. Modificaciones del Plan General.
- a) Se podrá proceder a la modificación puntual del Plan General cumpliendo en todos los casos lo señalado en los artículos 83 de la L2/01, relativos a las previsiones sobre Revisión y Modificación de los Planes y a los plazos y procedimientos de su aprobación."

La base legal de la presente modificación puntual se establece a través del artículo 109 de la L5/2022, que está incluido dentro de su Capítulo IV, Vigencia, revisión y modificación del planeamiento urbanístico.

En este artículo 109 se recoge:

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria







- 1. Se considera modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico, 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 urbanístico contendrán las determinaciones y documentación precisas para su finalidad, incluyendo, además de cuanta 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.

La propuesta de modificación puntual que se redacta en el supuesto de aquellas reformas o variaciones de alguna de sus determinaciones que por su alcance y entidad "no pueda considerarse un supuesto de revisión".

#### 5.2. Alcance y finalidad de la Modificación

La Modificación Puntual se articula en un total de 13 puntos. El primero es relativo a la definición y organización de usos agropecuarios. Los puntos 2 a 5 se limitan exclusivamente a parcelas del suelo urbano sujetos a la ordenanza de Núcleo Urbano Consolidado (NUC). El punto 6 afecta a las parcelas de suelo urbano sujetas a la ordenanza de Vivienda Colectiva (VC-BA). El punto 7 afecta a las parcelas sujetas a la ordenanza 5, Industrial (IND). Los puntos restantes afectan a las parcelas clasificado por el PGOU como Rústico en sus consideraciones generales y los sujetos a Protección ordinaria y a Especial Protección Paisajística y Ecológica.

La modificación propuesta consiste en hacer cambios en algunos puntos de dichas ordenanzas y regulaciones con la finalidad siguiente:

#### Punto 1: Capítulo V-11 Uso agropecuario. Art. 181 y 183

Regular y concretar usos agropecuarios relacionados con pequeñas explotaciones ganaderas.

# Punto 2: Capítulo XI-2 Ordenanza 1: Núcleo Urbano Consolidado (NUC). Art 421, apartado a, punto 2.

Rectificar la superficie mínima de parcela a efectos de parcelación.

#### Punto 3. Capítulo XI-2 Ordenanza 1 (NUC). Artículo 421, apartado c.

Posición de la edificación en la parcela. Modificar gráficos de identificación de tipos de parcelas.

# Punto 4. Capítulo XI-2 Ordenanza 1 (NUC). Artículo 422, Condiciones de aprovechamiento, apartados a y b

Corregir contradicción entre la tabla que recoge los valores de ocupación máxima y el texto que desarrolla dicha tabla.

### Punto 5. capítulo XI-2 Ordenanza 1 (NUC). Artículo 422, Condiciones de aprovechamiento, apartado c.

El PGOU regula en esta ordenanza la aplicación de coeficientes de edificabilidad por tramos de superficies. En la fase de revisión de errores se comprobó, al realizar el cálculo con los coeficientes propuestos, que el resultado es una asignación no equitativa de los aprovechamientos, con claras desigualdades y perjuicios en parcelas de superficies muy similares.

En la ordenanza no se incluye una fórmula de ajuste que pueda equilibrar y evitar el claro perjuicio que tienen las superficies de salto de tramo, resultando parcelas con superficie cerca del mínimo de cada franja que tienen diferencias de un 20% menos de edificabilidad que parcelas con una superficie tan solo 1 metro cuadrado inferior.

Para corregir esta asignación no equitativa deben reajustarse, a la baja, los coeficientes más altos de edificabilidad, e introducirse un corrector de la desigualdad producida en los saltos de franja de superficie.

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







#### Punto 6. Capítulo XI-5 Ordenanza 4: Vivienda Colectiva (VC-BA). Artículo 438

Debe corregirse la discrepancia existente entre la ficha resumen de ordenanza y el texto del articulo 438 (puntos a y b) que desarrolla dicha ficha resumen.

#### Punto 7. Capítulo XI-6 Ordenanza Industrial (IND), Artículos 441, 442 y 445

Rectificar la denominación de la ordenanza para ajustarla a lo grafiado en planos.

Corregir errores detectados y aclarar régimen de usos en el Grado 3 de la Ordenanza Industrial, así como las condiciones de su aplicación.

#### Punto 8. Capítulo XIII-1 Disposiciones Generales, Artículo 477

La clasificación de suelo rústico recogida en el PGOU implica la condición de suelo rústico en un porcentaje ampliamente mayoritario del suelo que integra el término municipal.

Los usos permitidos en esta clase de suelo tienen carácter tasado y excepcional por lo que no cabe, estrictamente hablando, su denominación como permitidos por lo que debe modificarse el artículo 477 en el que así se nombraban.

#### Punto 9. Capítulo XIII-1 Disposiciones Generales, Artículo 478

La propuesta de clasificación de suelo rústico recogida en el PGOU cumple el requisito de no ajustar sus delimitaciones a las delimitaciones de propiedad sino a las derivadas de las áreas de protección y valores existentes. Como resultado, algunas parcelas clasificadas como suelo rústico de especial protección están sujetas a una o más categorías de protección.

El hecho de estar sujeto a distintas afecciones o clasificaciones, como es el caso de los suelos afectados por protecciones de inundabilidad o carreteras, no implica directamente una imposibilidad de desarrollo, si se considera necesario puntualizarlo a efectos de tramitación ante los organismos competentes.

Es necesario clarificar, de cara a la utilización de este, la viabilidad de determinados usos que necesariamente se desarrollarán, si así se autorizase, en suelo rústico a fin de facilitar tanto la implantación adecuada como las actividades económicas que del desarrollo regulado y controlado de estas actuaciones pudieran derivarse por lo que se introducen aclaraciones en este sentido en el desarrollo del artículo 478.

#### Punto 10. Capitulo XIII-2 Suelo Rústico de Protección Ordinaria. Artículos 486 a 488

Hay una contradicción entre los artículos 486 y 487 de las NNUU. En el artículo 487 se detallan las construcciones autorizables vinculadas a los usos autorizables recogidos en el artículo 113 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y en el 486 no se incluyen estos usos.

El Artículo 113 de la Ley 2/2001 se corresponde con el artículo 50 de la Vigente Ley 5/2022, por tanto, debe unificarse el criterio de acuerdo con lo dispuesto en el citado artículo 50 de la Ley 5/2022 para no restringir el posible desarrollo de estos suelos y adecuarlo a lo ya regulado en la legislación vigente.

De igual modo deben corregirse las referencias a las viviendas en suelo Rustico de Protección Ordinaria al artículo lo dispuesto en el artículo 113 de la vigente Ley 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. La equivalencia más inmediata sería el artículo 86 de la Ley 5/2022, pero en tanto no se delimiten las Áreas de Desarrollo Rural a las que se refiere dicho artículo, se hace necesario incorporar el articulado que sería aplicable.

Incorporar los requerimientos del Informe de la Secretará General de Telecomunicaciones y Ordenación de Servicios de Comunicación de 22/12/2023

# Punto 11. Capítulo XIII-6 Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística. Artículo 502, Régimen de usos.

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria







Modificar la redacción del artículo para evitar las contradicciones en las que cae en su redacción actual.

Incorporar los requerimientos del IAE, del informe de la 1.1.4. Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica y del Informe de la Secretará General de Telecomunicaciones y Ordenación de Servicios de Comunicación

## Punto 12. Capítulo XIII-7 Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica. Artículo 504, Régimen de usos.

No se recogen entre los usos compatibles (denominación que debe corregirse) los usos naturales que se realizan en las áreas afectadas de esa protección por lo que se modificará este punto a fin de evitar cualquier tipo de confusión en la tramitación de la preceptiva autorización.

Incorporar los requerimientos del IAE, del informe de la 1.1.4. Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica y del Informe de la Secretará General de Telecomunicaciones y Ordenación de Servicios de Comunicación

# Punto 13 Título X Protección del Patrimonio Cultural. Capítulo X-2. Bienes de Interés Cultural. Articulo 401 Definición y ámbito de aplicación.

Se realiza este cambio en contestación al informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica de fecha 24 de noviembre de 2022, en el que se recoge literalmente: En primer lugar, atendiendo a la existencia de Bienes de Interés Cultural y Local en el término municipal de Valderredible que no tienen delimitado entorno de protección, para garantizar su protección se considera necesario que la Modificación puntual delimite un ámbito, al menos, de 200 m de radio haciendo centro en aquellos Bienes de Interés Cultural sin entorno de protección declarado y establezca que en estos ámbitos se requerirá la autorización de la Consejería en materia de Patrimonio Cultural para cualquier intervención o cambio de uso, hasta la aprobación de la delimitación del entorno de protección.

#### 5.3. Contenido de la Modificación

La presente modificación Puntual del PGOU de Valderredible está constituida por:

Documento I.- Memoria Descriptiva

Documento II.- Memoria Justificativa

#### Documento III.- Modificación de Documentos del PGOU de Valderredible

- Documentos Vigentes que se modifican
- Documentos modificados propuestos

#### Documento IV.- Análisis de Impacto Normativo

#### Documento V: Memoria de contestación a informes recibidos

- Listado de informes recibidos
- Descripción de los cambios realizados para dar respuesta a lo requerido en los informes.
- Copia de informes recibidos

#### Documento VI. Resumen Ejecutivo

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







#### 6. Descripción enunciativa y gráfica de los ámbitos.

#### 6.1. Ámbitos de la Modificación

Como se recogía en puntos anteriores el ámbito de la Modificación Puntual engloba la totalidad de los suelos sujetos a las siguientes ordenanzas y clasificaciones:

- Suelo urbano regulado por la Ordenanza 1: Núcleo Urbano Consolidado (NUC).
- Suelo urbano regulado por Ordenanza 4: Vivienda Colectiva (VC-BA). Artículo 438
- Suelo Rústico
- Suelo Rústico de especial protección.

El suelo urbano se reparte entre los 52 núcleos que existen en el municipio. En todos ellos hay parcelas sujetas a la ordenanza 1 NUC por lo que la Modificación Puntual afecta **a la totalidad de los Núcleos.** 

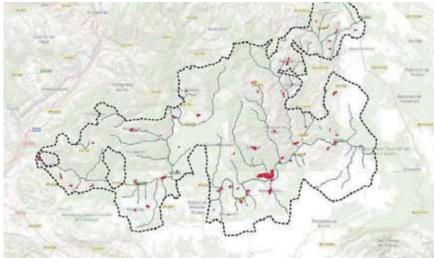


Imagen: Localización de los núcleos urbanos en Polientes

La Ordenanza 4 de Vivienda Colectiva únicamente regula unas parcelas existentes en el núcleo de Polientes no existiendo parcelas reguladas por dicha ordenanza en los 51 núcleos restantes. Las parcelas afectadas se recogen en la siguiente imagen:

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







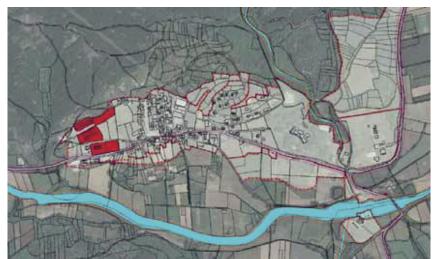


Imagen: Parcelas sujetas a la ordenanza VC-BA del Núcleo de Polientes

Es la normativa expresa de cada grado de protección la que, en artículos posteriores, regula expresamente cada grado de protección de suelo rústico. En consecuencia, las modificaciones que se recogen en los artículos 477 y 478 de las NNUU, puntos 8 y 9 de la Modificación Puntual, afectan, en todo lo no regulado por la normativa de cada grado de protección, a la totalidad del suelo clasificado como rústico al estar incluidos dentro de las consideraciones generales.

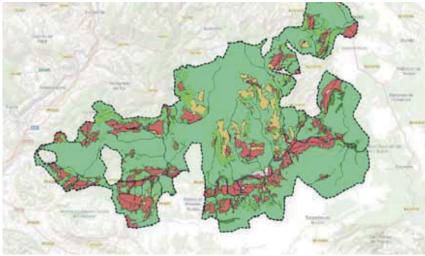


Imagen: Suelo clasificado como rústico en el municipio de Valderredible.

Los puntos 10, 11 y 12 de la modificación hacen referencia a las condiciones de uso del Suelo Rústico de Protección Ordinaria (SRPO) y de los Suelos Rústicos de Especial Protección Paisajística (SREP-PS) y Ecológica (SREP-E). Los suelos clasificados con las categorías señaladas se recogen en la siguiente imagen:

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







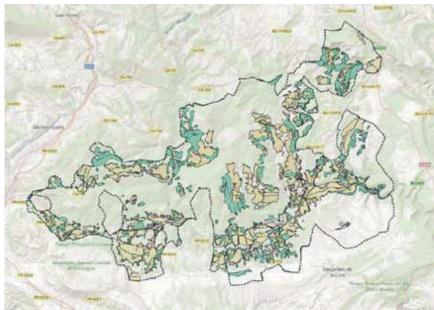


Imagen: Suelo clasificado como SRPO, SREP-PS, SREP-A y SREP-E en el municipio de Valderredible

#### 6.2. Planeamiento Vigente y situación actual de los ámbitos.

El planeamiento general vigente en el término municipal de Valderredible es el PGOU aprobado definitivamente en el año 2019.

Los ámbitos de suelo urbano afectados por la presente Modificación Puntual están sujetos a las ordenanzas de suelo urbano reguladas por las NNUU del PGOU vigente recogidas en el punto anterior.

Todas las parcelas disponen de todos los servicios urbanísticos: abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones estando integradas en el suelo urbano de Valderredible.

Los ámbitos de suelo rústico afectados por la presente Modificación Puntual están sujetos a lo regulado por las NNUU del PGOU vigente para cada clase de protección.

#### 6.3. Titularidad de los ámbitos de la Modificación

La mayoría del suelo urbano afectado es de propiedad privada. Resulta inviable, dada su extensión, determinar el porcentaje exacto de parcelas de posible titularidad pública existentes en suelo rústico.

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







Anexo I. Informe CROTU sobre documento de subsanación de errores

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)











SMCCCON SENSING DE L'ASMENIET ENGENACEN ELL TERRITORIO C/ Lesifiad, 14-19 - 99002 - Santander (Cantabria)

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión de 23 de julio de 2020 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

### PUNTO Nº 6.- SUBSANACIÓN DE ERRORES EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALDERREDIBLE

El Ayuntamiento de Valderredible remite en fecha 9 de junio de 2020 expediente de subsanación de errores de diversos artículos del Plan General de Ordenación Urbana, según documento redactado por Arnaiz Consultores, aprobado por el Pieno en sesión de

El informe emitido por los servicios técnicos de la Dirección General ha efectuado un analisis de cada uno de los artículos del Pian General de los que se propone una nueva redacción, llegando a tres posibles conclusiones:

- Se trata de una corrección de error.
   No se trata de un error, sino de una aciaración o interpretación que puede efectuar el Ayuntamiento.
   No se trata de un error, debe tramitarse en su caso, como modificación puntual.

Los artículos a los que se pretende dar nueva redacción son los siguientes:

Art 127. Supresión de las medidas mínimas de las piezas que configuran la vivienda.

El texto recoge las condiciones de habitabilidad, contemplando unas superficies y dimensiones mínimas de las viviendas que pretende suprimirse.

No puede considerarse subsanación de error, sino modificación puntual.

Art 182. 3: Redefinir las categorias de Uso Agropecuario. Consecuencia, incorporar encabezamientos apartados 4 y ss.

Se propone una redacción más coherente con otros artículos del Plan General

No puede considerarse subsanación de error, sino aciaración o interpretación que efectua el Ayuntamiento.

Art 183,6. introducir en su apartado 6 "para las dos categorias" y eliminar la referencia a "...no producen olores ni ruidos que puedan ser causa de molestias para el vecindario-"

No puede considerarse subsanación de error, sino a claración o interpretación que efectúa el Ayuntamiento.

Firms 1: 26/07/2020 - Jose Emilio Misas Martinez JEPE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRANITACION DE EXPEDIENTES C-D G. DE URBANISMO Y. SV: ACKOCATHALOUG!TDWACATU1ME::SDJLY6AUXHE



Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)

página 18







GOBIERNO de CANTABRIA CONSLUENA DE CINIAS PUBLICAS. ONDRINACIÓN DEL TERRITORIO Y HURANDANO.



ot. Tunnidae C/ Leuliad, 54-2° - 390/2 - Sentendo (Cartabra)

Art 220,3.: la superficie de alojamiento de instalaciones que computen a efectos de superficie edificada desde los 100 cm2 en lugar de 1000 cm2.

No puede considerarse subsanación de error, sino modificación puntual.

Art 235.4. Introducir el texto "se admitirá el uso de chapas metálicas, en colores integrados con el entorno, en edificaciones destinadas a usos industriales y, en suelo rústico, a usos no residenciales."

No puede considerarse subsanación de error, sino aciaración o interpretación que efectua el Ayuntamiento.

Art 420. (Ficha). Sustituir la referencia "anexos agropecuarios" por "edificaciones auxiliares".

No puede considerarse subsanación de error, sino aclaración o interpretación que efectúa el Ayuntamiento.

Art 421.a.2: a efectos de segregación, parcela minima 500 m2 frente a los 700 m2 de la ficha motivado porque durante la tramitación del plan la parcela ha sido 500m2.

El Plan General en el documento titulado Análisis de Núcleos, calcula el número de viviendas con parcelas de 700 m2.

No puede considerarse subsanación de error, sino modificación puntual.

(21.b.2. Redacción: Se admitirán edificaciones exentas en parcelas de superficie igual o superior a 700m2 suprimir de la redacción inicial siempre y canado se cumplan los requisitos de retranqueos incorporar establecidos para las mismas en las NNUU.

No puede considerarse subsanación de error, sino aciaración o interpretación que efectúa el Ayuntamiento.

421.c.1. Completar los dibujos esquemas de tipología edificatoria en suelo urbano según el tipo de parcela.

Se introducen los dibujos-esquemas que anteriormente no existian.

No puede considerarse subsanación de error, sino modificación puntual.

421.c.6. Incorporar a la redacción inicial la posibilidad de eliminar los retranqueos en parcelas tipo C, pasando a tipo  $\Lambda$  o B "en las que se alcance acuerdo para ello con los colindantes".

Firms 1: 26/07/2020 - Jose Emilio Missas Martinez JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-0.0. DE URBANISMO Y \_\_ CRY AMISSATI-FALIETTS-ARCYTURAL-BSJLYANID-W

new ORDOWAL Just 27 Lay 20/20/19



Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







GOBIERNO de CANTABRIA CONSTRUCTA DE CINTAS PUBLICAS. ORDENACION DEL TERRITORIO Y HIRRANDESE Cantabria

C/ Cestado, 24.2° 39002 - Santardo:
(Clestado, 24.2° 39002 - Santardo:
(Castalon)
No parde considerarse subsanación de error, sino aclaración o interpretación que efectúa el Ayuntamiento.

#### 421.c.7. Incorporar un apartado 7.

No poede considérarse subsanación de error, sino aclaración o interpretación que efectus el Ayuntamiento.

422.b.4. Error encabezamiento de la tabla: donde dice edificabilidad debe decir ocupación.

Se considera subsanación de error.

#### 422.b.5. donde dice 700 mz debe decir 750 mz.

Señala el informe técnico que de la lectura del plan no se ha localizado referencia a superficie de 750 m2 en el documento. Aparentemente el error radica en la tabla no en el texto, es decir, 700m2 de superficie de parcela.

No puede considerarse subsanación de error, sino modificación puntual.

Art 422.c.3, para evitar que "el claro perjuicio que tienen las superficies de salto de tramo, y así resulta que las parcelas con superficie cerca del mínimo de cada franja tienen menos aprovechamiento que las del extremo superior de la franja superior"

Se considera que se da una mueva redacción al artículo.

No puede considerarse subsanación de error, sino modificación puntual.

No existe error. La normativa publicada en el BOC recoge la redacción sedalada

#### Art 425 Table.

Se trata del mismo supuesto que la del artículo 420.

No puede considerarse subsanación de error, sino aclaración o interpretación que efectúa el Ayuntamiento.

Art 425. Tabla, Modificar retranqueos laterales eliminando la precisión de 6 m entre edificios en una misma parcela motivado porque únicamente se permiten edificaciones unifamiliares.

No puede considerarse subsanación de error, sino modificación puntual.

Firms 1: 2607/2020 - Jose Emilio Misse Martinaz JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-0.0. DE URBANISMO Y JOUR ANNOUNT HALIOTTHAC TURBANISMO Y



Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







GOBIERNO GOBIERNO CANTABRIA Contact of telephone contention of Contact of the Contact of telephone contention of Contact of the Contact of



#### Art 430. Tabla.

Se trata del mismo caso de los articulos 420 y 425.

No puede considerarse subsanación de error, sino aclaración o interpretación que efectúa el Ayuntamiento.

Art 438.b.i. Ordenanza vivienda colectiva. Nuevo coeficiente de edificabilidad sobre parcela bruta: de 0,50 a 1,00 m2e/m2s.

No puede considerarse subsanación de error, sino modificación puntual.

Art 478, Incorporar nuevos apartados 3 y 4.

No puede considerarse subsanación de error, sino modificación puntual.

Art 482.c.2. Error en el apartado al que remite los cerramientos.

Puede considerarse subsanación de error.

Art 486.2.c. Incorporar a los usos propios, permitidos y prohibidos, los autorizables.

No puede considerarse subsanación de error, sino aclaración o interpretación del

Art 302.3, acorde al cambio del articulo 482 introducir "salvo las autorizables recogidas en los puntos anteriores".

No puede considerarse subsanación de error, sino aclaración o interpretación que efectua el Ayuntamiento.

Art 504.1.b. similar a lo indicado para 182.3.

No puede considerarse subsanación de error, sino aciaración o interpretación que efectúa el Ayuntamiento.

A la vista de todo lo anterior, por unanimidad de los presentes se acuerda

a) Subsanar los errores materiales apreciados en los artículos 422.b.4 y 482.6.2, b) Comunicar al Ayuntamiento que los artículos 182.3, 183.6, 235.4, 420.421.b.2, 421.e.6, 421.e.7, 430, 486.2.e, 502.3 y 504.h.b) pueden ser objeto de interpretación o aclaración en el sentido propuesto.
c) Comunicar al Ayuntamiento que la redacción propuesta de los artículos 127, 229.3, 421.2.2, 422.6.3, 425.4, 428.h.1 y 478.3 y 4 supone una modificación puntual del Plan General.

Firms 1: 26/07/2020 - Jose Emilio Missa Martinez JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRAMITACION DE EXPEDIENTES C-D.O. DE URBANISMO Y...

COV ANDSATHALICTEMIC/TURN-BELLYALISHN

one ORIGINAL Set 27 Lay 200019



Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)











Lo que se comunica a ese Ayantamiento, señalando que contra el presente acuerdo podrá interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados desde el dia siguiento al de la presente notificación, si bien podrá requerir, en idéntico plazo, y con carácter previo la anulación o revocación del acto por el Consejo de Gobierno de Cantabria, todo ello a reserva de la aprobación del Acta correspondiente.

Santander, a la focha de la firma electrònica, EL SECRETARIO DE LA CROTU,

Pdo. Emilio Misas Martinez

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE VALDERREDIBLE





Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)

página 22











Firms 1: 28-07/2020 - Jose Emilio Misso Martinez ALPE DE SERVICIO DE URBANISMO Y TRABITACION DE EXPEDIENTES C-D.G. DE URBANISMO Y COY ADDOOM 1-6,003/TDUAGETURGEDOL YARUS-IS



Este documento timo curindor de copia efectrónica autentros con validas y eficacia administrativa del decumento CRIGINAL (ed. 27 Ley 39/2015)

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)

página 23







Anexo II: Informe Ambiental Estratégico de octubre de 2022

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022 Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)

página 24









#### 7.2.MEDIO AMBIENTE Y ENERGÍA

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

#### DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

cvi-2022-7633 Informe Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Valderredible.

Con fecha 6 de mayo de 2022, el Ayuntamiento de Valderredible remitió a esta Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio la propuesta de modificación puntual del P.G.O.U y el estudio ambiental estratégico de la referida propuesta, con el fin de iniciar el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de conformidad con lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

#### 1. REPERENCIAS LEGALES.

La Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, que recoge la necesidad de que el planeamiento urbanístico incluya entre sus objetivos la protección del medio ambiente y del paisaje, para lo cual deberá recogerse cuanta documentación venga exigida en la legislación basica estatal.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sueto y Rehabilitación Urbana, que propicia el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que transpone al ordenamiento jurídico español la Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente, y la Directiva 2011/22/UE, de 13 de diciembre, de evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente. La ley tiene carácter de legislación básica y tiene por objeto conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y contribuir a la integración de los aspectos medioambientales en la preparación y aprobación de los planes o programas, sal como sus modificaciones, mediante la realización de un proceso de evaluación ambiental estracégica.

La Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado, que tiene por objeto rellenar los vacios existentes y ejercitar las competencias que en materia de medio ambiente le atribuye a la Comunidad Autónoma de Cantabria su Estatuto de Autonomia. La citada Ley incorpora previsiones en relación con la evaluación de Planes y Programas, incluyendo específicamente a los planes especiales entre los sometidos a evaluación.

El Decreto 19/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el reglamento de la Ley 17/2006 de 11 de diciembre de Control Ambiental Integrado, que tiene por objeto regular los procesimientos de control de planes, programas, proyectos, instalaciones y actividades susceptibles

The contribution 1933

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)

página 25

2022-









de incidir en la salud y la seguridad de las personas y sobre el medio ambiente, así como la aplicación de las técnicas e instrumentos que integran el sistema de control ambiental integrado, de conformidad con lo previsto en la legislación básica y en la mencionada Ley de Cantabria.

Mediante el Decreto 7/2019, de 8 de julio, de reorganización de las Consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria, se crea la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Urbanismo, que asume las competencias relativas a la evaluación ambiental urbanistica residenciando en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

El Decreto 106/2019, de 10 de julio, por el que se modifica parcialmente la estructura Orgánica Básica de las Consejerías del Gobierno de Cantabria, se crea como órgano directivo de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del territorio y urbanismo, la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial, que asume las competencias relativas a la evaluación ambiental urbanistica.

#### 2. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Los objetivos de la modificación puntual se centran en:

- Dar cumplimiento a lo recogido en el informe remitido en su momento por el organismo competente y subsanar las incongruencias o deficiencias detectadas en la redacción de las NNUU del PGOU cuyo alcanoe exija su inclusión en el presente instrumento urbanístico.
- Modificar las ordenanzas afectadas por estos cambios para permitir la correcta aplicación de los objetivos buscados en la redacción del PGOU.
- Completar y regular lo recogido en las NNUU relativo a los usos de explotaciones ganaderas tanto en su implantación futura como en las actualmente existentes.
- Complétar la ordenanza de Núcleo Urbano Consolidado (NUC) racionalizando el procedimiento de aplicación y cálculo tanto de la ocupación como de la edificabilidad máxima sin incrementarias para evitar la asignación no equitativa de estos aprovechamientos.
- Corregir las contradicciones existentes entre el texto de desarrollo y las tablas resumen de las ordenanzas de Núcleo Urbano Consolidado (NUC) y Vivienda Colectiva (VC-BA).
- Corregir y completar algunos puntos de la normativa de aplicación en suelo rústico a fin de evitar la utilización del término "usos permitidos" dado que todos los usos en suelos así clasificados lo son en condición de autorizables.
- Completar y aclarar los usos permitidos en distintas categorías de suelo rústico para corregir contradicciones existentes entre distintos artículos ajustándolos a lo regulado en la vigente ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (LOTRUSCA).

#### 3. SOLICITUD DE INICIO.

El expediente de evaluación ambiental, comenzó en fecha 6 de mayo de 2022, con la remisión por parte del Ayuntamiento de Valderredible a esta Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio la propuesta de Modificación Puntual de las 1/2022 del PGOU de Valderredible y el estudio ambiental estratégico de la referida propuesta, con el fin de iniciar CVE-2022-7613

PAg. 27037 boc.cantabria.es 2/12

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)









el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de conformidad con lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

La Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, con fecha 30 de mayo de 2022, remitió la propuesta de Modificación Puntual de las 1/2022 del PGOU de Valderredible y el estudio ambiental estratégico de la referida propuesta a las Administraciones públicas y a las personas interesadas que pudleran estar afectadas, solicitando informe sobre la propuesta de MP en mateira de su competencia y en relación con los posibles efectos sobre el medio ambiente de las actuaciones pretendidas, así como las sugerencias, propuestas o consideraciones que se estimasen pertinentes, a fin de proceder a la redacción del oportuno informe ambiental estratégico.

 CONTENIDO DEL BORRADOR DEL PLAN O PROGRAMA Y DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE).

El contenido del documento ambiental estratégico se considera conforme a lo establecido en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, de solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada que indica la información que debe contener el referido documento.

El documento urbanistico contiene cuatro apartados principales; Memoria Descriptiva, Memoria Justificativa, Modificación de Documentos del PGOU y Análisis de Impacto Normativo.

En el apartado Memoria Descriptiva se describe el objeto de la modificación el alcance y finalidad de la misma, el contenido de la modificación, una descripción de los ámbitos de la modificación y como anexo el informe de la CROTU, sobre el documento subsanación de errores.

La memoria justificativa, realiza un análisis justificativo legal y técnico una descripción de las alternativas una relación de los puntos de la modificación, el resumen del item ambiental, un informe de sostenibilidad y viabilidad económica como anexo la fina de análisis de los nú-

El documento modificación de documentos del PGOU, contiene el listado de artículos que se modifican y los documentos modificados propuestos.

El análisis de impacto normativo, describe los impactos sobre la economía y presupuesto, por razón de género, orientación sexual identidad y expresión de género, infancia y adolescencia, unidad de mercado, igualdad de oportunidades y no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

El documento ambiental realiza un análisis previo de los antecedentes, planeamiento vigente para analizar el alcance y contenido de la modificación puntual y de sus alternativas
razonables, un estudio del desarrollo previsible del plan, la caracterización de la situación del
medio ambiente antes del desarrollo del plan, un análisis de los efectos ambientales previstos
y de los efectos previsibles sobre el cambio climático y sobre los planes sectoriales y territoriales, la selección de alternativas, la motivación de aplicación del procedimiento simplificado de
evaluación ambiental, un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas las medidas para prevenir, reducir y en la medida de lo posible corregir cualquier efecto
relevante en el medio ambiente y la descripción de las medidas previstas para el segulmiento
ambiental del plan.

CVE-2022-7613

Pág. 27038 boc.cantabria.es 3/12

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)

página 27









La relación de los artículos que se modifican y el contenido de los mismos es:

- 1.1. Capítulo V-11 Uso Agropecuario.
- Artículo 181, Condiciones Generales. Páginas 73 y 74.
- Artículo 183, Subtipo 2: Explotaciones Ganaderas. Páginas 75 a 76.

Se introduce "Únicamente se admitirá mantener en suelo urbano las explotaciones ganaderas de que estuviesen en funcionamiento con anterioridad a la aprobación del PGOU Grado I que se ajusten a lo dispuesto en el art 183, punto 6, apartado a de las NN.UU." se realizan así mismo una serie de definiciones y categorizaciones.

1.2. Capítulo XI-2 Ordenanza 1: Núcleo Urbano Consolidado (NUC)

Los artículos modificados de la ordenanza están recogidos en las páginas 170 a 174.

- Artículo 421 Condiciones de diseño urbano, apartado a. punto 2.
- Artículo 421. Condiciones de diseño urbano, apartado c.
- Artículo 423. Condiciones de aprovechamiento, apartados a y b,
- Artículo 422. Condiciones de aprovechamiento, apartado c, edificabilidad máxima permitida.

Se modifican determinadas superficies mínimas a efectos de segreación y se modifican determinados posicionamientos de la edificación en diferentes tipologías parcealarias y se establecen valores máximos de m2 construidos en función del tipo y superficie de parcela.

1,3, 3\_Ordenanza Capítulo XI-5 Ordenanza 4: Vivienda colectiva (VC-BA).

 Art. 438 Condiciones de aprovechamiento, apartado b) Edificabilidad máxima permitida, punto 2, página 184.

Se introduce un coeficiente de edificabilidad de 1,00 m2/m2 en la ordenanza de vivienda colectiva sobre parcela bruta.

- 1.4. Capítulo XI-6 Ordenanza 5: Ordenanza Industrial (I).
- Artículo 441, Ficha resumen de Ordenanza, página 187.
- Artículo 442 Grados de la ordenanza, página 188,
- Artículo 445 Condiciones de uso, página 189.

Se introduce la determinación que el grado 2 podrá aplicarse en las parcelas que, situadas dentro del casco o tejido central de cada núcleo, sean colindantes o estén en un ámbito cuyo uso predominante sea el uso residencial.

Se realiza un listado de parcelas por núcleos en los que o se podrá aplicar el grado 3.

Programmatica as 4712

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)

página 28

CVE-2022-7613









Se establece como compatible el uso AGZ en grado I en aquellas explotaciones que tuvieran autorizaciones y registros sanitarios pertinentes con anterioridad a la aprobación del PGOU. También se establece el permiso para acondicionamiento de las edificaciones existentes en aquellas percelas que se aplicable el grado 3.

- 1.5. Capítulo XIII-1 Disposiciones Generales.
- Artículo 477 Tipologías de usos en Suelo Rústico, página 204.
- Artículo 478, Régimen de usos y actividades en Suelo Rústico de Especial Protección, puntos 1 y 2 y apartado a, páginas 204-205.
- Artículo 478 Régimen de usos y actividades en Suelo Rústico de Especial Protección, apartado b, construcciones y usos autorizables, páginas 204-205.

Establece la definición de uso autorizable para determinar que lo son los que debido a su compatibilidad con la protección prevista pueden ser autorizados con las limitaciones recogidas en estas normas o por los procedimientos para obtener la autorización con carácter previo a la conosión de licencia.

En las parcelas en las que se establezcan varias categorías de protección, se considera la totalidad de la parcela a efectos de cumplimiento de parcela minima para la tramitación de las preceptivas autorizaciones y licencias.

El posible aprovechamiento de las parcelas situadas en suelo rustico de especial protección se podrá materializar, salvo autorización expresa del organismo competente, solo en la zona clasificada con la protección que lo permita y cumplirá el resto de las condiciones de carácter municipal, estatal o autoriómico que puedan afectarie.

En el apartado de construcciones y usos autorizables introduce un párrafo en el que incluye las actividades extractivas o mineras existentes en suelos de protección agrícola o forestal, permitiéndose su ampliación.

Dentro de los usos deban desarrollarse en suelo rústico, se incluyen los siguientes autorizables: los usos de recreo extensivo, recreo intensivo, infraestructuras de ocio y tiempo libre.

Los usos de interés público y social se introducen y regulan.

- 1.6. Capítulo XIII-2 Suelo Rústico de Protección Ordinaria.
- Artículo 486. Régimen de usos, páginas 209 y 210.

Se introducen los usos no recogidos en los puntos anteriores del artículo que estén incluidos en el art 113 de la ley 2/2001 o normativa que lo sustituya o amplie.

- 1.7. Capítulo XIII-6 Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística.
- Articulo 502. Régimen de usos, página 216.

Dentro de los usos autorizables se entienden incluidos, por su necesario desarrollo en suelo rústico, lo recogidos en el art 478, apartado b, punto 2 del Régimen de usos y actividades en

CVE-2022-7613

Pág. 27040 boc.cantabria.es 5/12

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)









Suelo Rústico de Especial Protección de las presentes NN.UU. Del mismo modo las construcciones que se autoricen para realizar los usos contenidos en el apartado antérior se ajustarán a lo dispuesto en el art 482 de las NN. UU reduciendo su altura a una única planta.

- 1.8. Capítulo XIII-7 Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica.
- Artículo 504. Régimen de usos, página 217.

Sustituye los usos autorizables previstos por los del art 112 de la ley 2/2001 o normativa que la sustituya o amplie.

El apartado de alternativas determina que dadas las características de la Modificación planteda las alternativas estudiadas son ohicamente dos, sin perjuicio de las posibilidades que han sido tenidas en cuenta para su establecimiento;

- Alternativa 0: mantenimiento de las NNUU en su estado actual.
- Alternativa 1: modificación y regulación de los articulos de las NNUU que ya se recoglan la tramitación del documento de errores e inclusión de regulaciones y limitaciones de usos en suelo rústico.

La alternativa 0 plantea la no modificación de las NNUU y su mantenimiento tal y como se aprobaron. La consecuencia sería la continuidad de la existencia de los problemas que ya se detectaron en su momento. Por lo que respecta al suelo urbano, no se desatendería la necesidad de mejorar, sin incremento de aprovechamiento, la gestión de la ordenanza NUC que es la ordenanza de aplicación mayoritaria y sobre la que recaerá la mayor parte de la consolidación del tejido urbano que se quiere mantener Se mantendrían también las imprecisiones en la regulación de usos que actualmente tiene el suelo rústico, impidiendo un mayor control sobre los usos y posibles desarrollos en un municipio con un porcentaje de suelo rústico superior al 90%.

La Alternativa 1 nace de los análisis realizados y de los antecedentes planteados que tiene como objetivo actuar en la mejora de la regulación normativa del Plan General de Ordenación Urbana y facilitar tanto su implantación como su efectividad en alcanzar el modelo planteado en el PGOU. La alternativa 1 no es otra que asumir las gestiones planteadas desde la aprobación del PGOU y proponer: Modificar aquellos puntos que el informe de la CROTU sobre el documento de errores en el PGOU indicó que deberána ajustarse a través del instrumento de Modificación Puntual. Regular y mejorar, en consecuencia con el punto anterior, la ordenanza de aplicación mayoritaria en suelo urbano para permitir que, tal y como recoge el modelo planteado en el PGOU, se consolide el tejido urbano existente permitiendo tanto su crecimiento controlado como la renovación del parque de edificios actual. Incorporar nuevos criterios de regulación de usos en suelo rústico para avanzar en la viabilidad de un uso tradicionalmente vinculado al municipio como es el de las explotaciones ganaderas. Incorporar y definir claramente usos autorizables, en suelo rústico considerado este suelo como el suelo mayoritario del municipio y como su gran potencial de care al desarrollo que permita el mantenimiento y la viabilidad del término municipal.

Para el análisis de los efectos ambientales sobre las variables consideradas, se realiza un análisis de las repercusiones de las diferentes alternativas planteadas. Se indican los previsibles efectos ambientales de la aprobación de la modificación puntual sobre las diferentes variables ambientales descritas: Oriografía y Pendientes; Ninguna de las alternativas implica efectos sobre estas variables. Geologis y geomorfologia: Ninguna de las alternativas consideradas supondrá efecto alguno sobre esta variable, Hidrogeologia: Ninguna de las alternativas supone afección expresa sobre esta variable. La regulación y ordenación de usos autorizables en suelo

CVE-2022-7613

Pág. 27041 boc.cantabria.es 6/12

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)

página 30









rústico no afecta ni suprime las autorizaciones expresas que deben conceder las confederaciones hádrográficas en el caso de que se soliciten estos usos en zonas sujetas a su informe. Ninguna de las alternativas a considerar provocará un cambio en la estructura hidrológica de la zona y el sistema de escorrentía. Climatología: Ninguna de las alternativas a considerar provocará un cambio en la climatología del municipio. Atmósfera y Calidad del aire: Ninguna de las alternativas a considerar provocará cambios en la calidad del aire ni en las condiciones atmosfericas actuales. Edafología y capacidad agrológica de los suelos: Ninguna de las alternativas supodrá un efecto mayor que el que ya tene la clasificación actual del PGOU sobre esta variáble ya que las ordenanzas que se pretenden modificar afectan a suelo urbano, por tanto, suelos considerados como factibles de facto para su desarrollo urbanistico Por lo que respecta a los suelos rústicos, las dos alternativas mantienen las condiciones de uso actuales siendo la alternativa 1 la que propone una regulación más precisa en los suelos rústicos lo que permitirá un mejor control de las futuras autorizaciones de uso. Vegetación potencial, Fiora y vegetación y Fauna: Todas estas variables no se verán alternadas teniendo en cuenta cualquiera del las alternativas consideradas ya que no existen elementos a valorar que puedan ser afectados al mantenesse los niveles de protección recogidos en el PGOU. Espacios Naturales Protegidos: Negura de las 2 alternativas posibles planteadas en el presente documento ambiental verá alternadas o modificadas cualquier figura de espacio natural protegido.

Paisaje: Desde el punto de vista paisajistico, la alternativa 0 supone el mantenimiento de la normativa actual. Por su parte la alternativa 1 regula y matiza distintos aspectos de los usos autorizables y limita la altura máxima de las edificaciones a realizar en esos usos reduciéndola a una única planta. Ninguna de las alternativas modifica las condiciones estéticas aplicables. Demografía y economía: Se considera que ninguna de las alternativas tiene efecto sobre esta variable. Ruido y Zonificación acústica: Desde el punto de vista acústico, ninguna de las alternativas producirá impacto sobre esta variable. Zonificación luminica: Ninguna de las alternativas producirá impacto sobre esta variable, va que las propuestas realizadas no suponen una modificación notable en la localización de los principales focos de emisión luminica. Contaminación de suelos: Ninguna de las alternativas producirá impacto sobre esta variable, ya que las propuestas realizadas no suponen una alteración considerable de los usos de suelos regulados por el PGOU. Usos del suelo: Desde el punto de vista de los usos del suelo, la Modificación Puntual pretende mejorar, a través de la regulación planteada, la situación ya aprobada por el PGOU vigente. El objetivo de los cambios propuestos en la regulación de las ordenanzas de suelo urbano en la alternativa 1 tienen por objetivo la mejora de la gestión de dichas ordenanzas y la consolidación de los tejidos urbanos que regular. El objetivo de los cambios propuestos, en la alternativa 1 tienen por objetivo la mejora de la gestión de dichas ordenanzas de suelo urbano en la alternativa 1 tienen por objetivo la mejora de la gestión de dichas ordenanzas de suelo urbano en la alternativa 1 tienen por objetivo el mayor control de estos usos, la correcta tramificación de sus autorizaciones. No significan cambios sustantivos que puedan tener efectos sobre los usos de del suelo desde un punto de vista ambiental. Patrimonio: El elemento patrimonial tiene clara relación con la incidencia en el paisaje por lo q

La elección de la alternativa se basa en el carácter puramente normativo de la modificación, no se plantean otras alternativas puesto que la propuesta incluye un total de 12 puntos de actuación sobre las NNUU que, en la práctica, son 12 alternativas reunidas dentro de la Modificación. Las alternativas son actuar y dejár las Normas Urbanisticas tal y como están. Estas alternativas son las únicas opciones consideradas y que responden a criterios técnica y ambientalmente viables para alcanzar el objetivo descrito. Por tanto, los motivos de la selección de las alternativas planteadas obedecen a cuestiones puramente técnicas y ambientalmente razonables y viables.

CVE-2022-7613

Pág. 27042 hoc.cantabria.es 7/12

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)









Para la elección de la alternativa desde el punto de vista ambiental, cada una de las alternativas recibirá una valoración de cada variable razonada. Como se trata de únicamente dos alternativas técnicamente viables incluyendo la alternativa 0, se va a usar un método de comparación sencillo, con valores "mejor", "peor" o "igual" de acuerdo con la siguiente definición:

VARIANTE AMBIENTAL	Alternativa 0	Atternative 1
Orografia y Pendientes	Igual -	Igual
Geologia y geomorfologia	Igual	Igusi
Hidrogeologia	Igual .	Igusi
Hidrología	Igual	Igual
Climatología	Igual	Igual
Atmósfera y Calidad del aire	Igual	Igual
Edafología y Capacidad Agrológica de los suelos	1gual :	Iguni
Vegetación potencial, Flora, Vegetación y Fauna	Igual	Igual
Espacios Naturales Protegidos	Igual	Igual
Paisaje	Peor	Mejor
Demografia y economia	Peor	Mejor
Ruido y Zonificación acústica	Igual	Igual
Zonificación lumínica	Igual	fgual
Contaminación de suelos	Igual	Igual
Usos del suelo	Pear	Mejor
Patrimonio	Igual	Mejor
Infraestructuras	Igual	Igual
Riesgos naturales o antrópicos	Igual	fgisal

La repercusión que tienen las alternativas en las variables medioambientales es muy reducida ya que ambas parten de lo ya regulado en el PGOU y no suponen alteraciones significativas de la situación actual. Este dato es positivo al poner en evidencia que las dos propuestas no alteran la situación ambiental ya conocida pero, tras valorar razonadamente los efectos sobre las variables estudiadas, la alternativa seleccionada es la alternativa 1.

## 5. ANÁLISIS DE LAS CONSULTAS.

Los órganos consultados en el trâmite de consultas previas del procedimiento ambiental al que se somete el estudio de detaile han sido los siguientes;

Administración del Estado.

Delegación del Gobierno en Cantabria. (Sin contestación).

Confederación Hidrográfica del Cantábrico. (Respuesta recibida el 10/06/2022).

Confederación Hidrográfica del Ebro. (Sin contestación).

Confederación Hidrográfica del Duero. (Respuesta recibida el 29/07/2022).

CVE-2022-7613

Pág. 27043	Management and the Control of the Co	8937
FRG: ZZU93	Doc.cantabria.es	0/12

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)

página 32

CVE-2024-9165









Administración de la Comunidad Autónoma.

Dirección General de Interior. (Contestación recibida el 4/08/2022).

Dirección General de Obras Públicas. (Contestación recibida el 6/06/2022).

Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio. Subdirección General de Urbanismo y Arquitectura. (Sin contestación).

Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio. Subdirección General de Planificación Territorial y del Paisaje. (Sin contestación).

Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica de la Consejeria de Universidades, Igualdad, Cultura y Deporte. (Sin contestación).

Dirección General de Ganadería. (Sin contestación).

Dirección General de Biodiversidad, Medio ambiente y Cambio Climático de la Consejería de Desarrollo Rural, Ganaderia, Pesca, Alimentación y Medio Ambiente. (Sin contestación).

Público Interesado

SEO BIRD LIFE (Sin contestación).

Las contestaciones remitidas por estos organismos se resumen a continuación.

Administración del Estado,

Confederación Hidrográfica del Cantábrico informa que: El ámbito al que afecta la Modificación Puntual no se emarca dentro del ámbito territorial de competencias de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, definido en el artículo segundo del Real Decreto 29/2011, de 14 de enero, por el que se modifican el Real Decreto 125/2007, de 2 de febrero, por el que se fija el ámbito territorial de las demarcaciones hidrográficas, y el Real Decreto 650/1987, de 8 de mayo, por el que se definen los ámbitos territoriales de los Organismos de cuenca y de los planes hidrológicos.

Informa que el único núcleo de la cuenca del Duero que discurre por el término municipal de Valderredible es el arroyo de Ontañón, situado a unos 300 m al oeste del núcleo de San Cristóbal del Monte. En princípio, la modificación propuesta, al tratarse de una modificación normativa no implica ninguna afección al dominio público hidráulico, no obstante, se recuerda que para la realización de cualquier obra que puada afectar a dicho cauce o que esté situada dentro de su zona de policia, se deberá solicitar autorización administrativa previa de este Organismo de cuenca, atendiendo a los artículos 6 y 77 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y a los artículos 9, 70, 78 y siguientes del Real Decreto 849/1936, de 11 de abrii, por el que se aprueba el Reglamento del dominio público hidráulico. A estos efectos, se indica que se deberán respetar los 5 metros de zona de servidumbre o en su caso tramitar la correspondiente modificación de servidumbre o en su caso tramitar la correspondiente modificación de servidumbre.

Según las comprobaciones realizadas por este Organismo de cuenca, el núcleo de San Cristóbal del Monte no dispone de Autorización de Vertido por parte de este Organismo de cuenca. Si bien, dada su localización, es posible el núcleo de San Cristóbal del Monte realice el vocado de sus aguas residuales fuera de la demarcación del Duero, siendo por tanto, en dicho caso, la Confederación Hidrográfica del Ebro la responsable del citado vertido. En cualquier caso, CVE-2022-7613

Pág. 27044 tioc.cantabria.es 9/12

Documento para Aprobación Provisional, Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)









indicar que cualquier vertido que realizado al dominio público hidráulico deberá contar con un sistema de depuración adecuado y con la correspondiente autorización de vertido de esta Confederación Hidrográfica correspondiente, según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R. D. 606/2003, de 23 de mayo, "Boletín Oficial del Estado» de 6 de junio). En la documentación aportada se indica que El Plan General de Abastecimiento y Saneamiento de Cantabria, actualmente en tramitación, prevé la construcción de una nueve ETAP para servir a Villanueva de la Nía, Vilamonico, Reveillas, Susilla, San Martin, Castrillo de Valdelomar, Santa María, San Cristóbal, Navamuel, Rasgada, Barcena de Ebro, Cubillo de Ebro y San Andrés de Valdelomar, Por lo tanto, y dado que el resto de los núcleos se encuentran en la cuenca del Ebro, es de suponer que la captación se ubicará en dicha cuenca. Si estuviese en la cuenca del Duero, se recuerda que, el uso privativo mediante una captación de aguas tanto superficiales de cauce público, como subterráneas mediante pozos o sondeos, requerirá de la obtención de forma previa de la preceptiva concesión administrativa otorgada por este Organismo de cuenca.

Concluye que, a los efectos previstos en el marco jurídico señalado, la Confederación Hidrográfica del Duero emite el presente informe respecto a la Evaluación Ambiental Estratégica Simpilificada de la Modificación Puntual 1/2022 del PGOU de Valderredible (Cantabria), a fin de que sea considerado por el órgano ambiental, en su caso, para la elaboración del estudio ambiental estratégico, así como por el Ayuntamiento para la redacción del documento definitivo de la citada Modificación Puntual. El presente informe no exime de cualquier autorización o concesión que competa otorgar a esta Confederación Hidrográfica en aplicación de la legislación vigente en materia de su competencia. Cualquier obra en cauce o zona de policía requerirá de la correspondiente autorización de este Organismo de cuenca, así como de autorización de vertido en caso de que éste se realice al dominio público hidráulico, así mismo, todo aprevechamiento de aguas superficiales o subterráneas deberá ester amparado por la preceptiva concesión.

Administración de la Comunidad Autónoma.

#### Dirección General de Obras Públicas.

Dispone el Servicio de Supervisión y apoyo técnico que no se considera oportuno informar ni hacer consideraciones en aspectos ambiental pues no corresponde al ámbito competencial de esta Dirección General de Obras Públicas. Además, los aspectos recogidos en la modificación puntual, no tienen repercusión directa sobre el ámbito de la Red de Carreteras Autonómicas.

#### 6. VALORACIÓN AMBIENTAL

Teniendo en cuenta la información proporcionada en la fase de consultas, así como los criterios para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica simplificada (contemplados en el Anexo V de la Ley 21/2013), y al objeto de precisar los posibles efectos medioambientales de la actuación prevista, se exponen a continuación, a través de una relación de diferentes apartados o aspectos ambientales, una serie de consideraciones para la justificación de la necesidad de someter la Modificación Puntual del P.G.O.U de Valderredible al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada, conforme a lo dispuesto en los artículos 6, 7, 17, 18, 29, 30 y 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

#### 6.1. Valoración de la fase de consultas.

El contenido de las consultas recibidas corrobora una escasa entidad de la modificación, y una leve relevancia a efectos ambientalies. No se han reseñado efectos significativos en ninguna de las respuestas recibidas de las administraciones públicas consultadas.

2022-7613

Pég. 27045 bioc.cantabria.es 10/12

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)









#### 6.2. Valoración y previsión de impactos de la actuación.

A continuación, se analizan las afecciones ambientales previstas derivadas de la Modificación Puntual. Se han tenido en cuenta las previsiones de impacto realizadas en el Documento Ambiental Estratégico, así como las contestaciones recibidas a las consultas, con el fin de determinar si el procedimiento de evaluación ambiental debe ser ordinario o simplificado.

Impactos sobre la atmósfera. La Modificación propuesta no conllevará un incremento relevante de las emisiones, ni es previsible afección a la contaminación, por lo que no se considera que se puedan producir impactos significativos.

Impactos sobre la geología y la geomorfología. Dado el alcance de la propuesta no se considera que se puedan producir impactos significativos.

Impactos sobre la hidrología y calidad de las aguas. Dado el contenido de la Modificación Puntual no se considera que se puedan producir impactos significativos sobre la hidrología y calidad de las aguas.

Impactos sobre el suelo. Dada la ubicación en suelo rústico y las características de la zona propuesta por la Modificación Puntual, se prevé que se pueda producir un efecto significativo sobre el consumo de suelo.

Impacto sobre los Espacios Naturales Protegidos. La zona propuesta por la Modificación Puntual se encuentra fuera del ámbito territorial de los espacios naturales protegidos de Caritabria. No obstante, en su caso, se estará al requerimiento que en su caso realice la Dirección General de Biodiversidad.

Impacto por riesgos naturales y tecnológicos. Dado el alcance y contenido de la Modificación Puntual no se prevé impactos sobre dichas variables.

Impactos sobre la fauna y la vegetación. La existencia de un arroyo y de vegetación de ribera puede producir la actuación que se pretende algún impacto. No obstante, en su caso, se estará al requerimiento que en su caso realice la Dirección General de Biodiversidad.

Impactos sobre el paisaje. Atendiendo al contenido de la modificación puntual la variable paisaje puede verse afectada por la introducción de determinados usos y construcciones permitidas en suelos rústicos de especial protección paisajistica.

Impactos sobre el patrimonio. No se han detectado impactos visibles sobre el patrimonio, no obstante, en su caso, se estará al requerimiento que en su caso realice la Dirección General de Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica

En resumen, se aprecian aspectos que pueden determinar afecciones o impactos significativos derivados de la ejecución de la Modificación Puntual.

#### 7. CONCLUSIONES.

A la vista de los antecedentes, con la información de la que se dispone y la documentación de este procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la Modificación Puntual de planeamiento del PGOU de Valderredible, se concluye que ésta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente. CVE-2022-7613

Pag. 27046 bioc.cantabria.es 11/12

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)

página 35

7710 7000 3165









No obstante, y con el fin de asegurar determinados aspectos relacionados con los informes recibidos de las diferentes administraciones públicas y de lo que el análisis técnico del expediente se hace mención expresa a la necesidad de tener en consideración;

1.- En la redacción dada a los art 502 y 504, deberá introducirse la necesidad de que las intervenciones que se propongan cumplirán lo especificado en art.19 "análisis de impacto e integración paisajistica" de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, del Palsaje. Se exigirá en relación con el punto 9 del referido artículo, el estudio de cada intervención que se pretenda en consonancia con las unidades de paisaje descritas en el PGOU y la justificación de que la propuesta se adecua a los objetivos de calidad paisajistica establecidos en diche estudio.

Para consideración por el Ayuntamiento, se remite copia de las respuestas recibidas a las consultas efectuadas a las Administraciones Públicas afectadas y público interesado.

Las medidas ambientales contenidas en el Documento Ambiental Estratégico se incorporarán e integrarán en la Modificación Puntual que vaya a ser sometida a Aprobación Inicial y en los documentos de desarrollo, de conformidad con lo señalado en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental:

Por tanto, la Modificación Puntual del P.G.O.U de Valderredible no ha de ser objeto del pro-cedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, no siendo precisa la preparación y presentación del Estudio Ambiental Estratégico. Lo anterior se entiende sin perjuicio de infor-mar a este órgano ambiental de cualquier modificación sustancial posterior de la propuesta de P.G.O.U, para determinar si la misma pudiera tener efectos significativos sobre el medio

Este Informe Ambiental Estratógico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de Cantabria, no se hubiera procedido a la aprobación de esta figura de planeamiento de Valderredible en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación.

De conformidad con el artículo 31.5 de la Ley 21/2013, el presente Informe Ambiental Es-tratégico no será objeto de recurso alguno sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en via judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en via administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa.

Finalmente, y en relación con el conjunto de las consultas realizadas, hay que indicar que en el supuesto de que, debido a los informes de carácter sectorial, que se emitan en la futura tramitación, se modifique el contenido de la propuesta, o se produzca una modificación sustan-cial de la misma, el procedimiento deberá iniciarse de neuvo, sin que sea válido el contenido de este informe, ni exima del procedimiento de evaluación ambiental a la nueva modificación.

Este órgano ambiental procederá a la remisión del Informe Ambiental Estratógico para su publicación en el Boletin Oficial de Cantabria, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

Santander, 3 de octubre de 2022. El director general de Urbanismo y Ordenación del Territorio,

2112/7685

Francisco Javier Gómez Blanco.

Documento para Aprobación Provisional, Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)

página 36

2022-7613

CVE

CVE-2024-9165







# Anexo III. Publicación en BOC del Inicio de Información Pública del Documento de Aprobación Inicial.



#### **AYUNTAMIENTO DE VALDERREDIBLE**

CVE-1013-8628

Información pública de la aprobación inicial de la modificación 1/2022 del Plan General de Ordenación Urbana. Expediente 182/2022.

El Pleno de la Corporación Municipal, en fecha de 29 de septiembre de 2023, aprobó inicialmente la modificación puntual nº 1/2022 del Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible, redactado a instancia del Ayuntamiento de Valderrecible, por el equipo técnico redactor del PGOU, a petición expresa del Ayuntamiento de Valderredible para recoger los cambios debidos a los informes recibidos en su tramitación.

En el documento que ahora se presenta se incluyen los cambios realizados de acuerdo con el contenido de los siguientes informes:

- Declaración Ambiental Estratégica (DAE) publicado en el BOC número 196 de fecha 11/10/2022 en el que se recoge que la Modificación Puntual del P.G.O.U de Valderredible no ha de ser objeto del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, no siendo precisa la preparación y presentación del Estudio Ambiental Estratégico.
- Informe de la Secretaria Gral, de Telecomunicaciones y Ordenación de Servicios de Comunicación de fecha 11/01/2023.
- Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica de fecha 24/11/2022.

Los cambios realizados en la Modificación Puntual que ahora se presenta se recogen en los siguientes documentos que la conforman:

- Documento de Modificación Puntual 01/2022 actualizado.
- Documento de contestación a los informes recibidos.
- Resumen ejecutivo actualizado.

De conformidad con los artículos 110.2 a) de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, se somete a información pública por el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria.

Durante dicho plazo podrá ser examinado por cualquier interesado en las dependencias municipales para que se formulen las sugerencias, observaciones y alegaciones que se estimen pertinentes.

Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento [dirección https://valderredible.es].

> Valderredible, 29 de septiembre de 2023. El alcalde-presidente, Luis Fernando Fernández Fernández.

2012/9919

8-2021-08/26

Pég. 27292 boc.cantabria.es 1/1

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)

página 37

CVE-2024-9165







## **DOCUMENTO II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

## 1. Objeto y alcance

La Modificación Puntual se articula en un **total de 14 puntos**. El primero es relativo a la definición de usos agropecuarios. Los puntos 2 a 5 afectan a parcelas urbanas sujetas a la ordenanza de Núcleo Urbano Consolidado (NUC). El punto 6, a las parcelas de suelo urbano con ordenanza de Vivienda Colectiva (VC-BA). El punto 7, a las parcelas sujetas a la ordenanza 5, Industrial (IND). Los puntos restantes afectan al suelo clasificado por el PGOU como Rústico (consideraciones generales) y de Protección ordinaria, Especial Protección Paisajística y Ecológica.

En contestación al informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica se incluye un punto 14 relativo a la delimitación de ámbitos de protección en los Bienes de Interés Cultural BIC.

## 2. Justificación Legal y técnica

## 2.1. Justificación del cumplimiento de la LOTRUSCA

En el presente apartado se justifican individualmente las cuestiones jurídicas necesarias para considerar como viable la propuesta de modificación puntual, así como !a motivación y adecuación técnica de las propuestas concretas que se promueve introducir en el PGOU de Valderredible.

## 2.1.1. 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 del artículo 109 de la Ley 5/2022 de Cantabria
- Cumplimiento del artículo 40 de la Ley 5/2022 de Cantabria
- Cumplimiento del artículo 63 de la Ley 5/2022 de Cantabria

## 2.1.2. Ejercicio y titularidad de la potestad

La alteración del Planeamiento es un ejercicio de la potestad discrecional de la administración local, en este caso del Ayuntamiento de Valderredible, 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 organismo que la ostenta de elegir entre las posibles soluciones la que considere más adecuada, con el único límite de que tal solución no sea incoherente o arbitraria en relación con los hechos determinantes que concurren.

Así se recoge en la 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".

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







#### 2.1.2.1. Titularidad 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 de doble competencia el que la aprobación provisional y 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 quedó fijado en la sentencia del Tribunal Constitucional 170/1989 de 19 de octubre EDJ1989/9283. 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 lugar de al Ayuntamiento.

La LOTRUSCA reguló en su momento como novedad importante es que si bien la aprobación definitiva de los Planes Generales compete, salvo en los supuestos de delegación, a la Comunidad Autónoma previa aprobación inicial y provisional de los respectivos Ayuntamientos, la aprobación definitiva de las modificaciones puntuales corresponde a los Ayuntamientos <u>siempre y cuando no se trate de una modificación cualificada que tenga por objeto u ocasione una diferente zonificación o uso urbanisticos de los espacios libres y zonas verdes de uso público, aunque en este último supuesto suprimía la obligatoriedad del dictamen del Consejo de Estado</u>

La vigente Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria establece claramente en su artículo 110 la competencia y procedimiento de los instrumentos de planeamiento.

La competencia para la aprobación de la modificación de los instrumentos de planeamiento corresponderá con carácter general a los Ayuntamientos, salvo que se trate de pequeños municipios y de aquellas modificaciones cuyo objeto se corresponda con lo previsto en el artículo 109.6, en cuyo caso corresponderá su aprobación definitiva a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

- 2. Salvo lo previsto en los artículos 80.6 y 82.3, el procedimiento para tramitar las modificaciones en los instrumentos de planeamiento se sujetará a las siguientes reglas, salvo que el órgano ambiental determine que deban someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, en cuyo caso serán las previstas para su aprobación:
- a) El Ayuntamiento, previa obtención del informe ambiental estratégico, aprobará inicialmente la modificación y la someterá a información pública junto con el resumen ejecutivo previsto en el párrafo l) del artículo 68.1 por el plazo mínimo de un mes, previo anuncio en el «Boletín Oficial de Cantabria» y en, al menos, un periódico de difusión regional.
- b) Si no se hubiesen producido alegaciones durante ese plazo, o habiéndose producido no se estimase oportuno alterar el documento aprobado inicialmente, el expediente completo se remitirá directamente a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para que, según corresponda, proceda a su informe o resuelva respecto a su aprobación definitiva, en los términos del artículo 94.
- c) Si se estimase oportuno alterar de alguna manera el documento aprobado inicialmente, el Ayuntamiento aprobará provisionalmente el documento con las modificaciones que procedieren, motivando dichas modificaciones. No obstante, con carácter previo a la aprobación provisional y de forma potestativa, el Ayuntamiento podrá acordar el sometimiento del instrumento, con las modificaciones incorporadas, a un nuevo trámite de información pública, por un plazo que no podrá ser inferior a un mes. Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento el documento, éste se remitirá a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para que según corresponda proceda a su informe o resuelva respecto a su aprobación definitiva, en los términos del artículo 94.

De acuerdo con lo recogido en el artículo 87 de la Ley 5/2022 el municipio de Valderredible estaría entre los considerados pequeños municipios ya que:

1. A los efectos de esta ley, se entiende por pequeños municipios los que tengan una **población** de derecho inferior a los 5.000 habitantes, aunque las previsiones de crecimiento urbanístico

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







recogidas en su Planeamiento General superen dicha cifra, siempre que no lo hagan por encima de los 6.000 habitantes

La competencia para la aprobación de la presente Modificación Puntual corresponde, por tanto, a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y su aprobación se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 110 citado.

Este documento de Modificación Puntual no pretende variar la clasificación de suelo de ningún terreno del municipio. La propuesta contempla la regulación efectiva de distintos artículos recogidos en las NNUU, aspecto en el que no influye la potestad discrecional convirtiéndose su reconocimiento en una obligación para la administración.

La modificación no incide en materias de interés comunitario, no interfiere ni altera 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.

#### 2.1.3. 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 la prueba 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 órgano 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).

## 2.1.4. Cumplimiento del artículo 109 de la Ley 5/2022 de Cantabria

El artículo 109 de la Ley 5/2022 señala lo siguiente

Artículo 109. Modificación del planeamiento urbanístico.

- 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 cuanta 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.
- 3. Cuando la modificación del planeamiento urbanístico incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados.
- 4. Cuando la modificación del Planeamiento General suponga un incremento de la edificabilidad o de la densidad residencial se requerirá la proporcional y paralela previsión de mayores espacios libres y equipamientos a ubicar en un entorno razonablemente próximo, en los términos previstos en el artículo 62. En suelo urbano, podrá sustituirse, para el caso de que no fuere posible su materialización en el correspondiente ámbito de actuación, por su equivalente pecuniario previa valoración pericial por técnico municipal.

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







Asimismo, en estas modificaciones de planeamiento, se requerirá la cesión, libre de cargas, del suelo correspondiente al 15 por ciento del incremento de la edificabilidad generada por la nueva ordenación urbanística al atribuir una mayor edificabilidad o densidad residencial respecto de la preexistente. En suelo urbano, dicha cesión podrá ser sustituida por su equivalente pecuniario.

- 5. Cuando la modificación del Planeamiento General implique una diferente ubicación o el cambio de destino de los terrenos reservados para dotaciones y equipamientos colectivos previstos en el mismo, será preciso que el cambio suponga el paralelo establecimiento de otros equipamientos, aunque sean para diferente finalidad. No obstante, ello no será necesario cuando se justifique que con ello no se incumplen los mínimos legales establecidos en el Anexo de la presente ley y la titularidad del suelo siga siendo, en su caso, pública.
- 6. Cuando la modificación del Planeamiento General implique una diferente ubicación, cambio de destino o de uso de los espacios libres y zonas verdes de uso público previstos en el mismo, será preciso mantener la misma o similar superficie de espacios libres previstos en el Planeamiento General vigente. No obstante, ello no será necesario cuando se justifique que con ello no se incumplen los mínimos legales establecidos en el Anexo de la presente ley y la titularidad del suelo siga siendo, en su caso, pública. En estos casos, la competencia para la aprobación definitiva corresponderá a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- 7. Cuando la modificación del Planeamiento General tenga por objeto un cambio de clasificación o calificación destinado al incremento de las previsiones de construcción de vivienda protegida, en la documentación de la modificación se establecerán las condiciones para que dichas viviendas se finalicen de forma previa o simultánea a las demás.
- 8. Cuando la modificación del Planeamiento General afecte a los instrumentos de desarrollo ya existentes, podrá tramitarse la modificación de estos de forma simultánea a la de aquel. Se seguirán en paralelo expedientes separados de aprobación sucesiva, quedando condicionada la aprobación de la modificación de los instrumentos de desarrollo a la del Planeamiento General.

Se justifica en los siguientes puntos el cumplimiento de los distintos apartados del artículo 83:

#### 2.1.4.1. Art.109, punto 1

La modificación no implica cambio alguno de clasificación de suelos, ni de delimitación de ámbitos limitándose a aspectos puramente regulatorios por lo que no puede considerarse revisión. Se encuadra dentro de este artículo.

#### 2.1.4.2. Art.109, punto 2

El presente documento incluye la documentación exigida por la legislación autonómica y estatal vigente.

#### 2.1.4.3. Art. 109, punto 3

La propuesta contenida en la Modificación Planteada no supone un incremento de la edificabilidad residencial, ni de la densidad, ni cambia los usos permitidos por lo que no es necesaria la incorporación de la identidad expresa de los propietarios afectados.

## 2.1.4.4. Art. 109, punto 4

Como se ha recogido en el punto 4.5 de la Memoria Justificativa, la propuesta contenida en la Modificación Planteada <u>no supone un incremento de la edificabilidad</u> residencial, ni de la densidad por lo que no es necesaria la incorporación de mayores espacios libres ni equipamientos.

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







#### 2.1.4.5. Art. 109, punto 5

Como hemos señalado con anterioridad, la modificación no implica reclasificación de suelos ni, por tanto, cambio de destino de suelos reservados para dotaciones por lo que no es necesaria su reposición

#### 2.1.4.6. Art. 83, punto 6

La modificación no genera una diferente ubicación, cambio de destino o de uso de los espacios libres y zonas verdes de uso público previstos, por lo que no es necesaria su reposición y la aprobación definitiva de la misma corresponde, en todo caso por tratarse de un pequeño municipio, a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

#### 2.1.4.7. Art. 83, punto 7

La modificación planteada no cambia ni corrige instrumentos de desarrollo recogidos en el PGOU por lo que no es de aplicación este punto.

## 2.1.5. Cumplimiento del artículo 40 de la Ley 5/2022 de Cantabria

Artículo 40. Deberes en el suelo urbano.

- 1. En suelo urbano, en las actuaciones que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización, los promotores tienen los siguientes deberes:
- a) Proceder a la distribución y reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.
- b) Ceder gratuitamente al municipio, libres de cargas, los terrenos destinados a viales, espacios libres y demás dotaciones locales, así como los correspondientes a los sistemas generales incluidos en la unidad de actuación o adscritos a ella para su gestión.
- c) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento, libre de cargas, el suelo correspondiente al 15 por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de actuación.

Esta cesión se determinará únicamente en atención **al incremento de aprovechamiento otorgado** por la nueva ordenación urbanística por razón de una mayor edificabilidad, densidad o asignación de nuevos usos o, para el caso de no haberse materializado, en relación con los derechos ya adquiridos como consecuencia de anteriores procesos de distribución de beneficios y cargas....

La modificación no plantea incrementos de edificabilidad ya que las regulaciones que establece en el suelo urbano consolidado reducen la edificabilidad inicialmente aprobada tal y como se justifica en el punto 4.5 de la Memoria Justificativa por lo que no es de aplicación el artículo 40.

## 2.1.6. Cumplimiento del artículo 63 bis de la Ley 5/2022 de Cantabria

Artículo 63 Reserva de vivienda protegida.

- La aprobación <u>o modificación del planeamiento urbanístico municipal</u>, siempre que califique suelo cuyo uso predominante sea residencial, deberá recoger la previsión de destinar terrenos para la construcción de vivienda protegida, en los términos del presente artículo.
- 2. Deberá garantizarse una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social, y comprenderá los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista en el suelo urbanizable y el 10 por ciento en las actuaciones que tengan por objeto renovar o reformar la urbanización a las que se refiere el artículo 38.2.a) de esta ley.
- 3. Con carácter excepcional, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda en el que se justifique adecuadamente la inexistencia de demanda de vivienda protegida, estarán exentos de la aplicación de lo dispuesto en este artículo los pequeños municipios y municipios en riesgo de despoblamiento

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria







La modificación planteada no plantea ninguna modificación de suelo para su cambio a uso residencial por lo que no es de aplicación el artículo anterior

## 3. Descripción y estudio de alternativas

#### 3.1. Antecedentes

La presente Modificación Puntual nace de la revisión del documento del PGOU de Valderredible tras su aprobación definitiva , y publicación en el BOC, en agosto de 2019. Tras la detección de algunos errores existente en la regulación de las NNUU se inicia un trámite de análisis de los casos detectados para, tras su remisión a los organismos competentes, realizar los cambios que se autorizasen.

Fruto de esta tramitación es el informe remitido por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión de 23 de julio de 2020. En el informe (recogido en el Anexo I de la memoria Informativa) se recogían tres posibles opciones que se transcriben literalmente:

- Se trata de una corrección de error.
- No se trata de un error, sino de una aclaración o interpretación que puede efectuar el Ayuntamiento.
- No se trata de un error, debe tramitarse en su caso, como modificación puntual.

Con posterioridad a la recepción del informe se realizaron distintas gestiones para aclarar algunos puntos contenidos en él y para aclarar, en conversaciones mantenidas con los organismos responsables, la tramitación a realizar.

Tras estas gestiones, el Ayuntamiento de Valderredible tomo en consideración el informe recibido y emprendió las siguientes acciones:

- Redactar, y publicar, un documento de criterios de interpretación tal y como se recogen en el punto segundo que permitiesen la interpretación correcta de los puntos de la normativa sobre la que se pronunciaba el informe.
- Promover e iniciar la redacción del Documento de Modificación Puntual que permitiese, mediante el instrumento urbanístico que exigía el informe recibido, la mejora de los puntos que se entendía que debían rectificarse, en algunos casos, complementarse.

Desde el inicio del trámite de errores detectados hasta la redacción del presente documento ha pasado tiempo suficiente para que el ayuntamiento de Valderredible decidiese incorporar otros puntos de las NNUU que no estaban inicialmente contemplados pero que, por la experiencia adquirida en la aplicación de estas NNUU, se han considerado como importantes mejoras.

Para conseguir el objetivo planteado se desarrollan dos alternativas, que se describen a continuación. Todas ellas deben ser "alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables" tal y como quedan descritas en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Se realizará la descripción y selección de alternativas evaluando de forma combinada aspectos urbanísticos, ambientales, funcionales y económicos. Las alternativas razonables pasan porque que el desarrollo y aplicación de la regulación del PGOU se realicen con garantías para la obtención de los objetivos de desarrollo contenidos en el modelo aprobado en el Pan General de Ordenación Urbana de Valderredible.

#### 3.2. Descripción de alternativas

Dadas las características de la Modificación planteada las alternativas estudiadas son únicamente dos, sin perjuicio de las posibilidades que han sido tenidas en cuenta para su establecimiento:

Alternativa 0: mantenimiento de las NNUU en su estado actual

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







 Alternativa 1: modificación y regulación de los artículos de las NNUU que ya se recogían en la tramitación del documento de errores e inclusión de regulaciones y limitaciones de usos en suelo rústico.

#### 3.2.1. Alternativa 0

La alternativa 0 plantea la no modificación de las NNUU y su mantenimiento tal y como se aprobaron. La consecuencia sería la continuidad de la existencia de los problemas que ya se detectaron en su momento.

Por lo que respecta al suelo urbano, no se desatendería la necesidad de mejorar, sin incremento de aprovechamiento, la gestión de la ordenanza NUC que es la ordenanza de aplicación mayoritaria y sobre la que recaerá la mayor parte de la consolidación del tejido urbano que se quiere mantener

Se mantendrían también las imprecisiones en la regulación de usos que actualmente tiene el suelo rústico, impidiendo un mayor control sobre los usos y posibles desarrollos en un municipio con un porcentaje de suelo rústico superior al 90%.

#### 3.2.2. Alternativa 1

De los análisis realizados y de los antecedentes planteados nace la alternativa 1 que tiene como objetivo actuar en la mejora de la regulación normativa del Plan General de Ordenación Urbana y facilitar tanto su implantación como su efectividad en alcanzar el modelo planteado en el PGOU.

La alternativa 1 no es otra que asumir las gestiones planteadas desde la aprobación del PGOU y proponer:

- Modificar aquellos puntos que el informe de la CROTU sobre el documento de errores en el PGOU indicó que deberían ajustarse a través del instrumento de Modificación Puntual.
- Regular y mejorar, en consecuencia con el punto anterior, la ordenanza de aplicación mayoritaria en suelo urbano para permitir que, tal y como recoge el modelo planteado en el PGOU, se consolide el tejido urbano existente permitiendo tanto su crecimiento controlado como la renovación del parque de edificios actual.
- Incorporar nuevos criterios de regulación de usos en suelo rústico para avanzar en la viabilidad de un uso tradicionalmente vinculado al municipio como es el de las explotaciones ganaderas
- Incorporar y definir claramente usos autorizables, en suelo rústico considerado este suelo como el suelo mayoritario del municipio y como su gran potencial de cara al desarrollo que permita el mantenimiento y la viabilidad del término municipal.
- Regular los usos autorizables para limitar y, en consecuencia, facilitar la tramitación de las autorizaciones se estos usos.

Aunque las anteriores constituyan la descripción de alternativas, dentro de la alternativa 1 se han tomado diversas decisiones necesarias para la mejor configuración de esta. Es decir, en cierto sentido, la alternativa 1 son muchas alternativas en una.

#### 3.3. Selección de alternativas

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), para que ninguno de ellos prime en la elección. Cada una de las alternativas tendrá una valoración de cada factor de forma razonada. Como se trata de únicamente de dos alternativas se usa un método comparativo entre ellas con valores "igual", "mejor", "peor", conforme a la siguiente definición:

 Aspectos urbanísticos: se valorará la mejor ordenación de los terrenos conforme a su ubicación, uso y antecedentes

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







- Aspectos ambientales: se valorará 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 de los usos
- Aspectos económicos: se valorará la viabilidad económica de la propuesta y de su mantenimiento en el tiempo.

De acuerdo con lo anterior y el sistema de valoración se realiza la siguiente valoración:

- Aspectos urbanísticos: si bien en ambos casos no se producen cambios en la "ordenación de los terrenos conforme a su ubicación, uso y antecedentes", la mejora de las regulaciones normativas propuestas en la alternativa 1 implican una mejora en la ordenación de los territorios y en la implementación del modelo propuesto en el PGOU aprobado.
- Aspectos ambientales: según el Documento Ambiental Estratégico se consideran iguales ambas alternativas ya que no se producen cambios en la clasificación ni se reducen los niveles de protección recogidos en el PGOU.
- Aspectos funcionales: lógicamente se considera "mejor" la alternativa 1 que la 0, ya que la alternativa 1 está dirigida expresamente a mejorar el funcionamiento y la aplicación de las regulaciones que modifica o completa.
- Aspectos económicos: a priori se consideran iguales ambas alternativas puesto que ninguna de ellas necesita de la realización de inversión alguna. Sin embargo dado que la alternativa 1 busca mejorar la capacidad de desarrollo futuro tanto en suelo urbano consolidado como en la implantación de usos autorizables en suelo rústico, y partiendo de la consideración de ambos aspectos como necesarios para la viabilidad económica del municipio, se otorga un valor de "mejor" a la alternativa 1.

	ASPECTOS	ASPECTOS	ASPECTOS	ASPECTOS
	URBANÍSTICOS	AMBIENTALES	FUNCIONALES	ECONÓMICOS
Alternativa 0	Peor	lgual	Peor	Peor
Alternativa 1	Mejor	lgual	Mejor	Mejor

Por tanto, la alternativa 1 es la alternativa seleccionada

## 4. Descripción de los puntos de la Modificación Puntual.

Se recoge en este apartado, <u>para cada uno de los puntos incluidos en la modificación</u>, tanto la justificación de su <u>conveniencia</u>, <u>oportunidad e interés</u> general como la modificación propuesta para cada punto.

## 4.1. Punto 1. Capítulo V-11, uso agropecuario. Arts. 181 y 183

## 4.1.1. Conveniencia, oportunidad e interés general.

#### 4.1.1.1. Antecedentes

El medio rural de Cantabria tiene una marcada vocación agrícola y ganadera, y en sus núcleos se asientan la mayoría de las actividades económicas del sector primario, constituyendo un importante soporte de la estructura social.

Según datos del Instituto Cántabro de Estadística (Icane), Cantabria tiene más de 6,000 profesionales del sector primario, aunque muchos de ellos no están cualificados, lo que se traduce en que muchos de estos profesionales carecen de estudios superiores relacionados con el sector al que pertenecen. A estos datos se añade el despoblamiento rural continuo que sufre la región, con pérdidas muy preocupantes de habitantes año tras año. Sin ganaderos y agricultores en los pueblos, teniendo en cuenta el tejido urbano dominante de pequeños núcleos, estos

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







desaparecerán: "no habrá más, porque aquí empieza la historia del medio rural". Cantabria es una región donde tradicionalmente el trabajo de las labores agrarias ha sido "el lugar de trabajo" de numerosa población por lo que es vital que las explotaciones existentes puedan ofrecer un futuro prometedor que acabe, o reduzca, la amenaza que supone que no se incorporen nuevos trabajadores y prosiga el despoblamiento.

La estructura del territorio de Cantabria, donde los terrenos más fértiles están en disputa con otras ocupaciones (expansión urbana), limita la capacidad de la región para la producción agrícola. El territorio es pequeño y, en buena medida, montañoso. Los más fértiles y apropiados para el cultivo son también los más deseados para ampliarlas zonas urbanas, la creación de suelo industriales o las infraestructuras, por lo que cada vez son más disputados. Según datos recientes, el suelo óptimo para el sector agrícola está por debajo del 6% de la superficie de Cantabria y en descenso continuado."

Son estos condicionamientos geográficos parte de las razones que hacen que la actividad ganadera ocupe, dentro de las actividades del sector primario, un espacio muy importancia. Es esta una actividad de gran tradición que ha contribuido y contribuya contribuye a fijar la población en los pequeños núcleos, constituyendo por ello un valor importante para el desarrollo de los municipios.

Localización	Bovinos	Ovinos	Caprinos	Equinos	Porcinos	Aves	Conejas madres.	Colmenas	TOTAL
Total Cantabria	278.456	52.628	17.192	25.987	3.157	180.492	11.326	3.820	573.058
Porcentaje	48,6%	9,2%	3,0%	4,5%	0,6%	31,5%	2,0%	0,7%	
Valderredible	5.646	48	41	877	39	364	25	254	7.294
Porcentaje sobre total Valderredible	77,4%	0,7%	0,6%	12,0%	0,5%	5,0%	0,3%	3,5%	100,0%
Porcentaje sobre total Cantabria	2,0%	0,1%	0,2%	3,4%	1,2%	0,2%	0,2%	6,6%	1,3%

Imagen: tabla comparativa de cabezas por especies, Fuente: Censo agrícola 2009

Tal y como se recoge en la tabla anterior dentro de la actividad ganadera recogida en el Censo Agrícola del año 2009 (el último realizado hasta la fecha) la mayoría de las cabezas existentes en Cantabria pertenecen a la especie bovina dividiéndose entre especies lecheras y de producción de carne. En el caso del municipio de Valderredible el porcentaje de bovinos es muy superior a la media ya que está en el 77,40 % treinta puntos por encima de la media autonómica, Este convierte la ganadería bovina en dominante en el término municipal con un total de 68 explotaciones que constituyen el 48% del total de explotaciones.

Explotaciones por	Valderredible	% sobre	Total	% sobre
especies	valuerreuible	total	Cantabria	total
Bovinos	68	46%	6.925	43%
Ovinos	4	3%	1.760	11%
Caprinos	3	2%	814	5%
Equinos	36	24%	3.576	22%
Porcinos	4	3%	334	2%
Aves	19	13%	2.329	14%
Conejas madres	8	5%	422	3%
Colmenas	6	4%	97	1%
	148	100%	16.257	100%

Imagen: tabla comparativa de explotaciones por especies, Fuente: Censo agrícola 2009

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







Estas explotaciones recogen 5.646 cabeza lo que implica una media de 83 cabezas por explotación. Esta media, que se refleja en la siguiente tabla, es superior a la media de la comunidad Cántabra que está en 40 cabezas de bovino por explotación, y está vinculada a la importancia de la ganadería de esta especie en el municipio.

	\	/alderredib	le	Total Cantabria			
Explotaciones por especies	Explotaciones	Cabezas	Cabezas por explotación	Total Cantabria	Cabezas	Cabezas por explotación	
Bovinos	68	5.646	83	6.925	278.456	40	
Ovinos	4	48	12	1.760	52.628	29	
Caprinos	3	41	14	814	17.192	21	
Equinos	36	877	24	3.576	25.987	7	
Porcinos	4	39	10	334	3.157	9	
Aves	19	364	19	2.329	180.492	77	
Conejas madres	8	25	3	422	11.326	26	
Colmenas	6	254	42	97	3.820	39	
	148	7294	49	16.257	573.058	35	

Imagen: tabla comparativa explotaciones por especies, Fuente: Censo agrícola 2009

Un análisis más detallado de las explotaciones de ganadería bovina nos permite conocer la tipología media de estas en cuanto a extensión y densidad de cabezas. Como se recoge en la siguiente tabla, la mayoría de las explotaciones, más del 70%, son explotaciones con SAU (superficie de tierras labradas y tierras para pastos permanentes) de más de 30 Ha de extensión con una media de cabezas por explotación de más de 200 animales (271 cabeza/exp de media).

Por el contrario, las explotaciones sin tierras vinculadas o con superficies por debajo de los 2.000 m2 constituyen cerca del 6% de las explotaciones y el 10% de los animales. Estamos por tanto ante un tejido ganadero que mayoritariamente va unido a grandes superficies de pasto, pero mantiene una parte de explotaciones sin tierras o vinculadas a pequeñas superficies.

Tramo de SAU	N de Explotaciones	% de explotaciones	Animales	% de Animales	Cabezas por explotación
Explotaciones sin SAU	3	4,4%	498	8,82%	166
De 0,0 a menos de 0,2 Ha	1	1,5%	58	1,03%	19
De 1 a menos de 2 Ha	1	1,5%	102	1,81%	34
De 2 a menos de 3 Ha	1	1,5%	49	0,87%	16
De 3 a menos de 4 Ha	1	1,5%	230	4,07%	77
De 4 a menos de 5 Ha	1	1,5%	6	0,11%	2
De 5 a menos de 10 Ha	3	4,4%	220	3,90%	73
De 10 a menos de 20 Ha	4	5,9%	159	2,82%	53
De 20 a menos de 30 Ha	4	5,9%	264	4,68%	88
De 30 a menos de 50 Ha	10	14,7%	558	9,88%	186
De 50 a menos de 70 Ha	13	19,1%	686	12,15%	229
De 70 a menos de 100 Ha	13	19,1%	1.150	20,37%	383
De 100 a menos de 150 Ha	9	13,2%	997	17,66%	332
De 150 a menos de 200 Ha	4	5,9%	669	11,85%	223
	68		5.646		83

Imagen: tabla comparativa explotaciones de bovino por superficie vinculada, Fuente: Censo agrícola 2009

De acuerdo con lo anterior, en el municipio de Valderredible la ganadería bovina es mayoritaria y se desarrolla en distintos tipos de explotaciones ganaderas, predominando las vinculadas a pastos de gran superficie. Se trata de un uso que, más allá de su tradicional implantación, contribuye a fijar población en los pequeños núcleos. El problema de la pérdida de habitantes y la necesidad de

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







fijar población es más patente en municipios como Valderredible en el que de los 52 núcleos que lo integran un total de 39 (75%) tienen en 2021 menos de 20 vecinos con una media de 9 residentes por núcleo.

#### 4.1.1.2. Conveniencia.

Es este contexto de importancia del sector terciario y de realidad demográfica del municipio en el que hay que situar la existencia, dentro de algunos núcleos urbanos, de explotaciones ganaderas de pequeño tamaño que existían con anterioridad a la aprobación del Plan General. La regulación expresa de estas situaciones de convivencia entre usos residenciales y usos ganaderos se ha recogido en otras CCAA como la Ley 5/2005, para las explotaciones ganaderas en Castilla y León que recoge en su exposición de motivos "En muchos casos las instalaciones, que en su mayoría proceden de una reconversión funcional de las dependencias existentes en la casa rural tradicional, han adquirido carta de naturaleza en estas localidades constituyendo un elemento de fijación de la población y un medio de subsistencia directa, a veces exclusivo, de buena parte de las familias residentes en el mundo rural". La citada ley se aplicaba en municipios de menos de 2.500 habitantes y limitaba la capacidad a 100 UGM para "Explotaciones situadas en casco urbano o en el área residencial edificada, así como en la franja de 100 metros envolvente de la superficie anterior".

Esta situación especial de convivencia en suelos urbanos con actividades ganaderas también se recoge y admite, con limitaciones, en las Normas Urbanísticas Regionales vigentes que en su artículo 122 recogen:

Artículo 122. "Usos prohibidos (en suelo urbano) Sin perjuicio de lo establecido en la normativa aplicable, tienen la consideración de usos prohibidos los siguientes: Uso agropecuario que incluya **estabulaciones superiores a 10 unidades de ganado mayor**".

El PGOU vigente recoge la realidad de la existencia de pequeñas explotaciones ganaderas al regularlas en su artículo 183 cuando define el subtipo 2, Explotaciones Ganaderas, en su punto 6.a grado I, para definir las que denomina explotaciones artesanas como

"Son pequeñas explotaciones artesanas de carácter individual o familiar, que, por su escasa entidad, no producen olores ni ruidos que puedan ser causa de molestias para el vecindario.

Las especies y número de cabezas máximo-autorizados serán las establecidas en la normativa sectorial vigente o en la ordenanza municipal aprobada al efecto.

Serán alojados en explotaciones que cumplan la normativa vigente en materia de ordenación de las explotaciones, protección del medio ambiente, higiene y limpieza y protección de los animales. Se prohíbe el uso ganadero de espacios situados en bajos de las viviendas.

En todo caso, todas las explotaciones de animales deberán estar registradas según la legislación vigente y contar con la preceptiva licencia municipal."

En tanto no se apruebe el proyecto, actualmente en proceso de redacción, por el que se establecen las Normas Básicas de Ordenación de las Granjas Bovinas en el que trabaja el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (MAPA) y la única regulación efectiva de número de cabezas en pequeñas explotaciones es la ya citada de las NUR. Es necesario subrayar que en la última redacción del decreto se contemplan cuatro grupos para las explotaciones no extensivas estableciendo el límite del primero de estos grupos (Grupo I) en 20 UGMs.

Por otra parte, las NNUU del PGOU establecen las condiciones generales de los usos agropecuarios en su artículo 181, Condiciones generales dentro de las condiciones generales de los usos agropecuarios establece en sus puntos 1 y 2 que, salvo disposición más restrictiva regulada por la normativa vigente, las nuevas instalaciones para estos usos mantendrán una distancia mínima de 50 metros a los núcleos urbanos y a las viviendas colindantes no vinculadas directamente con la actividad. Las instalaciones existentes que no cumplan esta condición el PGOU no las considera fuera de ordenación, punto 2 del art.181, pero tasas las obras permitidas en las de consolidación, mantenimiento y conservación.

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria







Esta primera regulación de los usos agropecuarios en suelo urbano, reconociendo la existencia de algunos de ellos con anterioridad a la aprobación del PGOU, **entra en contradicción con la posterior regulación** en las NNUU (punto 7 del artículo 183) que establecen distancias superiores a los núcleos urbanos y viviendas no afectas a la explotación junto con parcelas mínimas para el desarrollo de la actividad ganadera de difícil cumplimiento en el caso de las pequeñas explotaciones del Grado I.

#### 4.1.1.3. Oportunidad

Tal y como se recoge en el preámbulo del borrador de la futura regulación de las normas básicas de ordenación de las granjas bovinas, el sector bovino, tanto en su vertiente de producción de carne como láctea, no tiene actualmente una norma estatal que regule los requisitos básicos de su ordenación sectorial.

En el mismo sentido se dice que "La evolución del sector en los últimos años, su importante componente social, la elevada profesionalización e internacionalización, unida a los nuevos retos en materia medioambiental, de bioseguridad y de bienestar animal, hacen que sea necesario el desarrollo de una normativa básica estatal que reúna todos estos aspectos." La necesidad de dar respuesta a las nuevas exigencias que las políticas medioambientales, junto con las necesarias mediadas de sanidad animal donde la prevención es un requisito esencial en la gestión de las enfermedades transmisibles de los animales, son elementos claves en la regulación de estos usos. Es importante, por tanto, que la regulación recogida en el PGOU no entre en contradicción con estos presupuestos y se oriente a su futura adaptación.

Se plantea la oportunidad de regular con mayor claridad en la presente Modificación Puntual los distintos tipos de explotaciones ganaderas incluidos en el PGOU para permitir tanto las nuevas implantaciones que pudieran desarrollarse como el mantenimiento de las ya existentes dentro de un marco de viabilidad medioambiental.

#### 4.1.1.4. Justificación.

El punto 1 de la presente Modificación Puntual tiene por objeto dar respuesta a las demandas expuestas en puntos anteriores de cara a regular con mayor claridad, evitando las contradicciones detectadas, un aspecto importante del sector primario en su calidad de actividad de importancia en el municipio por su repercusión social y económica.

Es necesario, además, adecuar algunos conceptos regulados cuya definición no se ajusta a la realidad. En concreto, se modificarán las definiciones de ganadería extensiva e intensiva ya que son conceptos que se refieren al sistema de crianza de los animales y no a las instalaciones necesarias para ello. Igualmente es necesario tener en cuenta el marco de viabilidad y sostenibilidad ambiental en el que se están desarrollando las nuevas regulaciones y normativas de ámbito estatal.

Se establecerán así, regulándolos en los capítulos correspondientes de las NNUU, los siguientes parámetros:

- Corrección de los conceptos y definiciones recogidos en la regulación de las explotaciones ganaderas en función de las diferencias en la forma de vida y de alimentación que tienen los animales dentro de la explotación ganadera
- Limitaciones de número de cabezas de las pequeñas explotaciones ganaderas incluidas en el Grado I
- Ajuste de la regulación de las pequeñas explotaciones ganaderas existentes con anterioridad a la aprobación del PGOU.
- Aclaración de la regulación de las explotaciones ganaderas recogidas en el grado II

La modificación propuesta no altera las superficies de clasificación aprobada ni cambia los aprovechamientos permitidos en el suelo afectado.

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







## 4.1.2. Modificación propuesta

De acuerdo con lo recogido en los puntos anteriores se introducirán modificaciones en los siguientes artículos del capítulo V.11, Uso Agropecuario de las NNUU:

- Artículo 181. Condiciones generales.
- Artículo 183. Subtipo 2: Explotaciones Ganaderas

#### 4.1.2.1. Artículo 181. Condiciones generales.

Se mantienen las distancias recogidas en el punto 1 y se incluyen en el articulado del punto 2 las explotaciones existentes.

#### Art. 181 Condiciones generales. Texto Aprobado

- 1. Salvo disposición específica más restrictiva regulada por la normativa sectorial vigente, las nuevas instalaciones para estos usos mantendrán una distancia mínima de 50 metros a los núcleos urbanos y a las viviendas colindantes no vinculadas directamente con la actividad.
- 2. Las instalaciones existentes que no cumplan la condición anterior no se consideran fuera de ordenación, pero no se admitirán obras que no sean las de mera consolidación, mantenimiento y conservación.

#### Art. 181 Condiciones generales. Texto Modificado

- 1. Salvo disposición específica más restrictiva regulada por la normativa sectorial vigente, las nuevas instalaciones para estos usos mantendrán una distancia mínima de 50 metros a los núcleos urbanos y a las viviendas colindantes no vinculadas directamente con la actividad.
- 2. Las instalaciones existentes que no cumplan la condición anterior no se consideran fuera de ordenación, pero no se admitirán obras que no sean las de mera consolidación, mantenimiento y conservación. Únicamente se admitirá mantener en suelo urbano las explotaciones ganaderas de que estuviesen en funcionamiento con anterioridad a la aprobación del PGOU Grado I que se ajusten a lo dispuesto en el artículo 183, punto 6, apartado a de las NNUU.

### 4.1.2.2. Artículo 183. Subtipo 2: Explotaciones ganaderas. Punto 5

El artículo 183 se mantiene, pero se introduce puntos de numeración y encabezados de apartados que mejoran el orden de cita y lectura sin incluir nuevos conceptos. Las correcciones se realizan en las definiciones de ganaderías extensivas e intensivas a la realidad de su origen.

#### Art. 183 Subtipo 2: Explotaciones Ganaderas. Punto 5. Texto Aprobado

- 5. Pertenecen a la categoría AG-2 las instalaciones o estabulaciones para ganadería, entre las que se distingue, en función de carácter de la explotación o uso, entre:
- a) Extensivas, cuando concurran las siguientes condiciones:
- Explotaciones en régimen de tradicional que cumplen además las siguientes condiciones.
- Estar vinculada a la explotación de los terrenos que ocupa mediante siega o diente.
- Disponer de una superficie mínima igual o superior a la unidad mínima de cultivo vigente (10.000 m2 en secano y 5.000 m2 en regadío).
- Disponer de más de 4 m² de establo o refugio por unidad ganadera vacuna.
- b) Intensivas:
- Las estabulaciones que no cumplan con alguno de los requisitos del punto anterior.

#### Art. 183 Subtipo 2: Explotaciones Ganaderas. Punto 5. Texto propuesto

5. Pertenecen a la categoría AG-2 las instalaciones o estabulaciones para ganadería, entre las que se distingue, en función de carácter de la explotación o uso, entre:

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







#### a) Extensivas

Se consideran explotaciones extensivas de producción y reproducción aquellas en las que los animales no están alojados dentro de una instalación de forma permanente, y, para su alimentación, utilizan una base territorial con aprovechamiento de pasto o recursos agroforestales, complementando el pastoreo, cuando proceda, con aportes de materias primas vegetales o piensos.

La superficie de terreno ocupada por la explotación será adecuada para permitir el correcto desempeño de la actividad ganadera de elección, debiendo acondicionarse para ello si no cumpliera las características necesarias.

#### b) Intensivas

Se consideran explotaciones intensivas aquellas en las que el ganado se encuentra estabulado, bajo unas condiciones creadas de forma artificial, con el objetivo de incrementar la producción de carne y otros derivados animales.

En estas explotaciones el ganado no se alimenta con aprovechamiento de pastos o prados de la base territorial de la que disponga la explotación, lo que constituye su diferencia con la explotación extensiva

4.1.2.3. Artículo 183. Subtipo2: Explotaciones ganaderas. Punto 6

Se ajusta el número máximo de cabezas de los tipos contemplados y se regula su situación

#### Art. 183 Subtipo 2: Explotaciones Ganaderas. Punto 6. Texto Aprobado

Son pequeñas explotaciones artesanas de carácter individual o familiar, que, por su escasa entidad, no producen olores ni ruidos que puedan ser causa de molestias para el vecindario.

Las especies y número de cabezas máximo-autorizados serán las establecidas en la normativa sectorial vigente o en la ordenanza municipal aprobada al efecto.

Serán alojados en explotaciones que cumplan la normativa vigente en materia de ordenación de las explotaciones, protección del medio ambiente, higiene y limpieza y protección de los animales. Se prohíbe el uso ganadero de espacios situados en bajos de las viviendas.

En todo caso, todas las explotaciones de animales deberán estar registradas según la legislación vigente y contar con la preceptiva licencia municipal.

## Art. 183 Subtipo 2: Explotaciones Ganaderas. Punto 6. Texto propuesto

- 6. Grados. Según el alcance de la actividad de la explotación, se establecen los siguientes grados:
- a) Grado I:

Son pequeñas explotaciones artesanas de carácter individual o familiar.

Las especies y número de cabezas máximo-autorizados serán las establecidas en la normativa sectorial vigente o en la ordenanza municipal aprobada al efecto. En tanto no se redacte y apruebe Normativa supramunicipal se establece este número en 10 Unidades de Ganado Mayor (UGM)

Se incluirán dentro de este grado aquellas explotaciones ganaderas de pequeño tamaño con 10 o más UGM, que estuvieran en funcionamiento con anterioridad a la aprobación definitiva del PGOU siempre y cuando estuviesen debidamente registradas y contasen con las autorizaciones de explotación pertinentes.

Las pequeñas explotaciones recogidas en el punto anterior que se sitúen dentro de suelo urbano no podrán, en ningún caso, incrementar el número de UGM que tenían oficialmente registrado con anterioridad a la aprobación del PGOU.

Los animales serán alojados en explotaciones que cumplan la normativa vigente en materia de ordenación de las explotaciones, protección del medio ambiente, higiene y limpieza y protección de los animales. Se prohíbe el uso ganadero de espacios situados en bajos de las viviendas.

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







En todo caso, todas las explotaciones de animales deberán estar registradas según la legislación vigente y contar con las autorizaciones veterinarias correspondientes

# 4.2. Punto 2. Ordenanza 1 (NUC). Artículo 421, apartado a. punto 2 4.2.1. Conveniencia, oportunidad e interés general.

#### 4.2.1.1. Antecedentes

La ordenanza denominada Núcleo Urbano Consolidado se aplica a las parcelas de suelo urbano que constituyen **la parte tradicionalmente consolidada** de los núcleos urbanos. Son parcelas donde se localizan las viviendas más antiguas de las existentes. Son parcelas que se han consolidado como el resultado de sucesivas divisiones de suelos por parte de las familias como es habitual en los suelos más antiguos.

La importancia de esta ordenanza proviene de su condición de mayoritaria ya que afecta a más del 60% del suelo neto lucrativo y al 80% de las parcelas existentes.

	Parcelas	% de parcelas	Superficie Suelo neto (m2s)	Porcentaje de Suelo neto
BD	372	4,12%	173.411,62	12,78%
CBA	42	0,46%	21.062,40	1,55%
IND	681	7,53%	80.358,11	5,92%
MD	470	5,20%	164.174,18	12,09%
NUC	6.702	74,14%	818.425,30	60,29%
NUCE	674	7,46%	39.678,72	2,92%
TC	99	1,10%	60.266,46	4,44%
Total	9.040	100,00%	1.357.376,79	100,00%

Tabla: Proporción de superficie y número de parcelas de la ordenanza NUC y NUCE. Fuente: realización propia a partir de datos de ponencia catastral.

Esta estructura es consecuencia de que las parcelas sujetas a esta ordenanza conforman, como ya hemos indicado, el tejido más antiguo de los núcleos y este se han mantenido sin grandes cambios por más de 50 o 60 años en los que los crecimientos de muchos núcleos, tanto poblacionales como urbanos, han sido mínimos cuando no negativos.

La consecuencia es que el porcentaje de suelo sujeto a esta ordenanza sube en proporción inversa al tamaño del núcleo rozando el 100% en los de menor entidad. De hecho, en tan sólo uno de los núcleos, Polientes, el de mayor superficie de suelo neto y población, el porcentaje de suelo sujeto a esta ordenanza es inferior al 65% del total.

El PGOU de Valderredible aprobado contempla la consolidación del tejido urbano si proponer (salvo en el núcleo de Polientes) nuevos suelos residenciales lo que supone, en la práctica, que el crecimiento, la consolidación de suelo vacante y la renovación de las viviendas en la mayoría absoluta de los núcleos están vinculadas a la ordenanza NUC y a su correcta regulación.

#### 4.2.1.2. El tejido parcelario existente.

El Plan General propone en esta ordenanza dos grados o divisiones: el de carácter General (NUC) y un segundo que regula condiciones singulares (NUCE). Este segundo grado se estableció para regular parcelas de superficie reducida, se establecen 150 m2 como mínimo a efectos de parcelación, que presentan altas ocupaciones sin mantener retranqueo con linderos.

Este grado NUCE representa una minoría de suelo regula tal y como se recoge en la imagen siguiente que contabiliza la proporción de ambos grados en la totalidad de los núcleos. Los cálculos se han realizado a partir datos de la ponencia catastral vigente.

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria







	Sup (m2) de cada grado de ordenanza	% de superficie de suelo	Parcelas de cada grado	% de número de parcelas
NUC	818.220,70	95,37%	2.415	94,89%
NUCE	39.678,72	4,63%	130	5,11%
Total general	857.899,42	100,00%	2545	100,00%

Tabla: Proporción de superficie y número de parcelas de cada grado de Ordenanza 1. Fuente: realización propia a partir de datos de ponencia catastral.

En la tabla anterior se recoge la proporción absolutamente mayoritaria del grado NUC en la Ordenanza 1 con más del 90% tanto del número de parcelas como de la superficie regulada. Los cambios que se proponen en la Ordenanza NUC para su grado general no afectan a las parcelas reguladas por el grado especial NUCE.

		Número de parcelas	Porcentaje de parcelas	Superficie media (m2)
NUC	< 150	887	36,73%	85,85
	150-250	499	20,66%	197,67
	250-500	613	25,38%	353,27
	500-700	160	6,63%	584,96
	700-1.000	132	5,47%	816,56
	>1.000	124	5,13%	1.818,56
Total NUC		2.415	100,00%	338,81

Tabla: Rangos de superficies de parcelas, superficie media por rango en parcelas sujetas a ordenanza NUC. Fuente: realización propia a partir de datos de ponencia catastral

Por lo que respecta a la superficie media de las parcelas reguladas por esta ordenanza, se realizó desde el inicio de la redacción del documento, un análisis de las parcelas existentes en suelo urbano consolidado, al fin de establecer la superficie mínima, a efectos de parcelación, que más se ajustase a la realidad del tejido urbano existente. Se agruparon por rangos de superficie y, como se recoge en la tabla anterior, la superficie media, para el total del municipio, que se regularía en el PGOU con la ordenanza de NUC, es de **338 m2s**.

Como es lógico con este valor de superficie media, y tal como se refleja en la tabla anterior, la mayoría de las parcelas reguladas por la NUC (un 82%) no llegan a los 500 m²s y la superficie media del rango de 500 a 700 m² está más cerca del límite inferior que del superior.

Estos porcentajes se hacen más significativos en un análisis núcleo a núcleo ya que, en muchos de ellos, los porcentajes de parcelas por debajo de 500m² son aún mayores que en la media del municipio. Como se recoge en la siguiente tabla, tan sólo 7 de los 52 núcleos tienen una superficie media de parcelas superior a 500 m² sin llegar nunca a 700 m².

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







NUCLEO	Parcela Media m2s)	% < 500 m2	NUCLEO	Parcela Media m2s)	% < 500 m2
CADALSO	51,21	100%	SOBREPEÑA	307,19	83%
VILLAVERDE-DE-HITO	136,39	100%	RUCANDIO	321,02	78%
CEJANCAS	142,06	100%	QUINTANILLA-DE-AN	324,83	81%
SOBREPENILLA	160,77	100%	SANTA MARIA DE VALVERDE	325,60	67%
VILLAESCUSA-DEL-EBRO	165,73	100%	SALCEDO	330,15	86%
VILLOTA-DE-ELINES	169,72	96%	BARCENA-DE-EBRO	335,63	83%
POBLACION-DE-ARRIBA	170,36	98%	SAN-MARTIN-DE-VALDELOMAR	337,31	78%
BUSTILLO-DEL-MONTE	175,30	96%	CUBILLO-DE-EBRO	365,94	82%
RENEDO-DE-BRICIA	186,89	94%	ARROYUELOS	369,99	79%
ALLEN-DE-HOYO	195,84	91%	SAN-CRISTOBAL-DEL-MONTE	373,99	84%
MONTECILLO	203,12	95%	SAN-MARTIN-DE-ELINES	374,61	79%
LOMA-SOMERA	218,12	95%	NAVAMUEL	396,32	80%
LA-SERNA	226,70	95%	QUINTANILLA-DE-RUCANDIO	397,14	76%
QUINTANAS-OLMO	234,35	100%	ARENILLAS-DE-EBRO	414,37	70%
SOTO-RUCANDIO	234,52	89%	LA-PUENTE-DEL-VALLE	416,86	80%
ARANTIONES	237,37	94%	RUANALES	422,83	69%
ROCAMUNDO	250,93	88%	RIOPANERO	424,99	74%
RUERRERO	262,34	88%	CASTRILLO-DE-VALDELOMAR	470,85	74%
OTERO	273,55	92%	SUSILLA	471,71	63%
VILLAMOÑICO	274,01	89%	REVELILLAS	510,04	70%
CAMPO-DE-EBRO	283,52	85%	CORONELES	516,31	40%
POBLACION-DE-ABAJO	284,17	87%	VILLANUEVA-DE-LA-NIA	552,99	70%
REBOLLAR-DE-EBRO	285,44	84%	SANTA-MARIA-DE-HITO	594,73	63%
REPUDIO	289,05	83%	RUIJAS	639,42	64%
ESPINOSA-DE-BRICIA	294,49	81%	SAN-ANDRES-DE-VALDELOMAR	672,06	39%
RASGADA	306,87	81%	POLIENTES	672,25	68%

Tabla: Superficie media de parcelas y porcentaje de parcelas menores de 500m2 por núcleo. Fuente: realización propia a partir de datos de ponencia catastral

Estos análisis confirmaban lo señalado anteriormente sobre el reducido tamaño de las parcelas en suelo urbano consolidado en los núcleos de Valderredible y la necesidad de establecer una parcela mínima, a efectos de parcelación, que no incidiese más en esta división permitiendo desarrollar soluciones acordes con el tejido existente.

El objetivo del ayuntamiento en el desarrollo del PGOU fue desde el inicio facilitar la consolidación del tejido urbano existente. Así se optó por un crecimiento muy reducido, sin proponer nuevos suelos residenciales en crecimientos de suelo urbanizable, con la excepción del núcleo de Polientes.

En este sentido, y tras el análisis realizado se entendió que una superficie de 500m² como superficie mínima para la posible parcelación permitirá el desarrollo del suelo vacante sin favorecer una subdivisión del suelo consolidado ya que, por el pequeño tamaño de las parcelas actuales, no cabría una división que no fuese precedida de una agrupación lo que necesariamente implicaría un esponjamiento del tejido actual.

Así se recogió esta superficie de 500 m² como valor mínimo a efectos de parcelación y segregación en el primer documento del PGOU que se remitió en 2014 a los organismos competentes. Con posterioridad a este primer documento, se analizó una propuesta de incremento de este mínimo a 700 m², análisis que se trasladó a parte de los documentos del Plan General, sin un consenso sobre la medida, y ha quedado reflejada en la normativa aprobada con una confusión en el texto redactado que debe aclararse.

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







## 4.2.1.3. Conveniencia y oportunidad del ajuste de la parcela mínima.

El concepto y definición de parcela mínima se establece en el PGOU aprobado en su artículo 203 que dice literalmente:

Art. 203 Parcela mínima

1. La Parcela mínima es la superficie mínima exigida en cada normativa zonal de aplicación a efectos de segregación o nuevas parcelaciones. Para poder edificar será obligatorio cumplir el mínimo de superficie, salvo en aquellas parcelas en Suelo Urbano, existentes de forma fehaciente con anterioridad a la fecha de Aprobación Definitiva del presente Plan General, que pudiesen desarrollar el programa mínimo requerido por el uso admitido en la ordenanza de aplicación.

De acuerdo con este artículo, para desarrollar el aprovechamiento de una parcela no se exige una superficie mínima bastando con que la parcela estuviese existiese fehacientemente con anterioridad a la aprobación del PGOU.

Por tanto, y dado el tejido parcelario actual, la mayoría de las edificaciones que se desarrollasen en un futuro inmediato en el parcelario actual, bien por sustitución o bien por aprovechamiento de suelo vacante, lo harían en parcelas inferiores a  $500 \text{ m}^2$  de superficie y muy por debajo de los  $700 \text{ m}^2$ 

Para llevar a cabo una renovación del tejido actual y una ampliación de las superficies de las parcelas, y de acuerdo con el artículo 204, cualquier agrupación de parcelas tendría que cumplir la parcela mínima exigida ya que, en el punto 1 de este artículo se recoge:

 Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento.

Por tanto, para constituir parcelas mayores a las existentes tendrían que sumarse  $500~\text{m}^2$  mediante la unión de dos o más parcelas. Como se recoge en la tabla del punto anterior, en muchos núcleos, en concreto **en 16 de los 52 existentes**, la parcela media es inferior a  $250~\text{m}^2$  por lo que sería necesaria en muchos casos una agrupación de más de dos parcelas. De optarse por una parcela mínima de  $700\text{m}^2$  la situación sería más estática puesto que 33~de los núcleos (el 63%) tienen una parcela media inferior a  $350~\text{m}^2$ .

## 4.2.1.4. Mantenimiento del número de viviendas recogidas en documento de PGOU.

Con anterioridad a la redacción de la presente modificación puntual se presentó ante los organismos competentes documento de solicitud de corrección de errores detectados en el documento del PGOU. En este escrito se incluía la solicitud de rectificación de cambio de superficie mínima de parcela a efectos de segregación al entender que se había arrastrado el error de cambio de 700 m2 cuando se había trabajado en los documentos sobre la base de 500 m2.

En el escrito remitido por la CROTU con fecha 23 de julio de 2020 se denegó la existencia de este error y se recoge literalmente que:

El Plan General en el documento titulado Análisis de Núcleos, calcula el número de viviendas con parcelas de 700 m2.

No puede considerarse subsanación de error, sino modificación puntual.

El informe hace referencia al documento del PGOU titulado Análisis de Núcleos en el que se recoge una ficha para cada uno de los núcleos de población que integran el municipio. La ficha incluye, entre otras características, superficies actuales y propuestas, habitantes, clasificación vigente y propuesta, viviendas existentes y viviendas derivadas de la nueva ordenación.

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







nsolidado	Privados	_			(m²s)		MAXIN	AA (m²c)	(m2s)	Viviendas en suelo vacante
		NUC-E	150	1.022			1.737 *		0	0 **
		NUC	700	7.179	l		3.589 *		1.554	2 ***
		RE-MD	400	1.522			913 *		645	1 ***
		RE-BD	600	2.581	13.571		1.032 *		2.581	3 ***
		VC-BA	1.000	0	1				0	0 ***
		TERC	0	0	1	20.240				
		IND	375	1.268	1		951 *			6 Viv
	Públicos	ZV		0			-		-	
		EQ		732	6.668					
		RV		5.936	1					
consolidado										
	Residencial		0	0						0 Viv
PO		SRPO	1.500	4.122						2 Viv
PC	onsolidado	Residencial	VC-BA   TERC   IND	VC-BA   1.000   TERC   0   IND   375   Públicos   ZV   EQ   RV	VC-BA   1.000   0	VC-BA   1.000   0	VC-BA   1.000   0	VC-BA   1.000   0     0     0       0         0	VC-BA   1.000   0     0     0	VC-BA   1.000   0     0     0       0       0       0         0         0         0           0

Como se recoge en la anterior imagen tomada de la ficha del núcleo de Allen del Hoyo, en el apartado 4 se calculaban las viviendas que resultaban en suelo vacante para cada ordenanza propuesta. En el caso concreto de la ordenanza NUC se establecía el siguiente criterio:

Calculado a partir de la superficie mínima de parcela sobre el 70% del suelo neto vacante

Esto significaría que para una superficie de suelo vacante en NUC como el que aparece en Allen del Hoyo establecido en 1.554 m² las viviendas serían:

 $Viv = (1.554 \times 0.70)/700 = 1$  (redondeando a menos 1,55)

El valor es inferior al recogido en tablas en el que figura 2 que es el valor que resultaría de aplicar el valor de  $500~{\rm m}^2$  de parcela mínima en el que el resultado es el redondeo a menos de 2,17

Al revisar los cálculos realizados en la realización de las fichas <u>se ha comprobado</u> que este error se repite en todas y cada una de las fichas por lo que los valores recogidos en el apartado 4 se <u>corresponde con la aplicación de una superficie mínima de 500 m²</u> y no de 700 metros cuadrados. También se ha comprobado que el porcentaje de suelo vacante sobre el que se realizaba el cálculo era del 80% y no del 70%.

En la siguiente tabla se recoge el cálculo de las viviendas realizado tal y como está en las fichas, con una superficie de 500 m² y un 80% de la superficie vacante, para cada núcleo del término municipal con la fórmula que de aproximación propuesta.

Se incluyen, para su comprobación, en el Anexo I de la presente Memoria Justificativa copia del cuadro correspondiente a los núcleos subrayados en rojo en la tabla anterior para su comprobación por tratarse de núcleos en los que, según el criterio de cálculo estimado en las fichas, el número resultante era superior a 15 viviendas.

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







Nucleo	NUC	NUC Vacante	Viviendas con 500m2
ALLÉN DEL HOYO	7.178,87	1.553,74	2
ARANTIONES	5.155,88	1.840,41	2
ARENILLAS DE EBRO	14.009,30	2.431,61	3
ARROYUELOS	20.541,99	10.956,83	17
BÁRCENA DE EBRO	19.165,14	10.962,47	17
BUSTILLO DEL MONTE	27.999,70	11.385,62	18
CADALSO	357,76	268,73	0
CAMPO DE EBRO	13.333,00	6.197,47	9
CASTRILLO DE VALDELOMAR	12.447,08	6.240,97	9
CEJANCAS	6.036,24	1.888,88	3
CORONELES	3.951,68	1.306,04	2
CUBILLO DE EBRO	12.872,20	7.228,90	11
ESPINOSA DE BRICIA	17.655,30	563,18	0
LA PUENTE DEL VALLE	47.336,13	25.684,53	41
LA SERNA DE EBRO	13.700,20	7.307,70	11
LOMA SOMERA	13.391,90	2.420,55	3
MONTECILLO	7.760,93	2.325,55	3
NAVAMUEL	26.874,64	5.901,25	9
OTERO	10.119.90	4.513.97	7
POBLACION DE ABAJO	14.581,00	5.956,78	9
POBLACION DE ARRIBA	16.850,00	9.022,97	14
POLIENTES	83.271,40	25.591,89	40
QUINTANAS OLMOs	2.771,87	1.192,01	1
QUINTANILLA DE AN	23.346,80	12.063,81	19
QUINTANILLA de RUCANDIO	13.250,90	1.389.71	2
RASGADA	8.860,52	2.850,07	4
REBOLLAR DE EBRO	17.367,57	7.712,31	12
RENEDO DE BRICIA	14.041,40	4.697,38	7
REPUDIO	10.256,50	2.356,68	3
REVELILLAS	17.266,50	7.699,52	12
RIOPANERO	12.061,87	3.179,00	5
ROCAMUNDO	27.373,90	8.998,84	14
RUANALES	24.726,09	4.022,81	6
RUCANDIO	11.975,40	2.758,16	4
RUERRERO	19.052,80	4.357,60	6
RUIJAS	37.548,70	19.349,41	30
SALCEDO	35.414,73	21.428,14	34
SAN ANDRES DE VALDELOMAR	31.582,80	14.723,06	23
SAN CRISTOBAL DEL MONTE	13.483,90	4.178,02	6
	55.557.40	The second secon	40
SAN MARTÍN DE ELINES SAN MARTÍN DE VALDELOMAR	10.948,10	25.386,51 3.605,15	5
SANTA MARÍA DE VALVERDE	2.929,56	473,70	0
			2
SANTA MARÍA DE HITO	6.985,34	1.770,12	16
SOBREPEÑA	23.017,60	10.269,49	4
SOBREPENILLA	6.516,18	2.607,42	3
SOTO RUCANDIO SUSILLA	4.430,21 31.139,20	2.009,90 12.325,44	19
VILLAESCUSA DE EBRO	7.862.78	3.009.84	4
VILLAMOÑICO	20.044,70	3.909,95	6
VILLANUEVA DE LA NÍA	57.076,00	14.513,64	23
VILLAVERDE DE HITO	9.748.32	4.826.34	7
VILLOTA DE ELINES	4.540,38	523,37	0
			575
Total	955.768,25	359.737,44	5/5

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







## 4.2.1.5. Justificación del ajuste de la parcela mínima.

Como ya se ha recogido en puntos anteriores, la ordenación del PGOU tiene como objetivo la consolidación del suelo urbano existente sin proponer nuevos crecimientos ni suelos urbanizables en 51 de los 52 núcleos existentes.

Este proceso de consolidación de tejido urbano busca tanto el aprovechamiento de un suelo vacante como facilitar la renovación de un parque de edificios que, como se recoge en la siguiente tabla, tienen una antigüedad media superior a los 70 años, incluyendo el grupo más numeroso (el 33%) anteriores a 1910.

	Superficie Construida		
Decada		% Total	Top Provincial
<1900	0.24%		<- 18° ->
1900-1909	32.96%		<- 3° ->
1910-1919	7.02%		<- 11° ->
1920-1929	12.61%		<- 16° ->
1930-1939	8.22%		<- 6° ->
1940-1949	10.19%		<- 6° ->
1950-1959	3.50%		<- 24° ->
1960-1969	1.00%	I	<- 66° ->
1970-1979	3.97%		<- 41° ->
1980-1989	4.19%		<- 49° ->
1990-1999	5.57%		<- 46° ->
2000-2009	3.58%		<- 64° ->
2010-2019	6.97%		<- 16° ->

Superficie construida (en m2) por década. Fuente: foro-ciudad.com

El proceso de consolidación y mantenimiento de los núcleos urbanos, la mayoría de ellos de pequeño tamaño pasa como hemos subrayado en este apartado, por el aprovechamiento de su suelo vacante y por la renovación de su parque residencial para permitir adaptar las viviendas a las condiciones actuales de construcción mejorando sus parámetros de consumo energético.

La propuesta de fijar la parcela mínima de la ordenanza NUC en 500m2 de suelo <u>no supone una densificación del tejido existente puesto que la superficie media actual de las parcelas sujetas a dicha ordenanza está por muy por debajo de este valor</u>

Por el contrario, este valor de superficie mínima favorecería, dentro de sus limitaciones, la renovación del tejido parcelario al facilitar la agrupación de parcelas para alcanzar este valor mínimo. Es también un municipio en el que es necesario renovar paulatinamente parte de los edificios existentes y en el que, en la actualidad, no hay presión inmobiliaria ya que la mayor parte de las edificaciones que se realizan son viviendas de vecinos (censados o temporales) sobre suelos propiedad de la familia del promotor. En este contexto las ventas de suelo son limitadas y la agrupación de parcelas para aumentar la superficie para construir no se presenta como una posibilidad mayoritaria.

La corporación considera que este ajuste de parcela mínima es conveniente y oportuna realizarla en los terrenos de suelo urbano de ordenanza de NUC para favorecer el objetivo de consolidación y mantenimiento de los núcleos urbanos que conforman el municipio.

## 4.2.1.6. Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica.

Se incluye un nuevo punto en este artículo como contestación al informe emitido por con fecha de 24/11/2022 por la dirección General citada sobre la documentación referente a la "Evaluación

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







Ambiental Estratégica Simplificada nº 094.6.0001 (EAU-2022-0012) Consultas Previas. Modificación Puntual 1/2022 del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Valderredible" (nº registro de entrada 2022CU001E002653), remitida por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, al objeto de que se emitiese informe sobre el mismo.

En fecha 19 de octubre de 2022 la Oficina Técnica de la Consejería de Universidades, Igualdad, Cultura y Deporte emite informe respondiendo a las cuestiones planteadas por el Servicio de Patrimonio Cultural, dentro de las respuestas recogidas se expone:

En primer lugar, atendiendo a la existencia de Bienes de Interés Cultural y Local en el término municipal de Valderredible que no tienen delimitado entorno de protección, para garantizar su protección se considera necesario que la Modificación puntual delimite un ámbito, al menos, de 200 m de radio haciendo centro en aquellos Bienes de Interés Cultural sin entorno de protección declarado y establezca que en estos ámbitos se requerirá la autorización de la Consejería en materia de Patrimonio Cultural para cualquier intervención o cambio de uso, hasta la aprobación de la delimitación del entorno de protección.

Por otro lado, al menos en los entornos de protección delimitados y en los ámbitos de radio de 200 mmetros del párrafo anterior, la Modificación puntual debe incorporar las siguientes determinaciones:

 Ordenanza de Núcleo Urbano Consolidado del Suelo Urbano, se requiere la redacción de un estudio de detalle para establecer la ordenación en caso de segregación de parcelas que inicialmente tengan una superficie de más 1000 m2.

Se añade un nuevo punto 5 que queda redactado como sigue:

5. En aquellas parcelas que inicialmente tengan una superficie de más 1.000 m2 y se localicen dentro del entorno de protección declarado de un BIC, o del entorno establecido en el punto 9 del artículo 401 de las presentes NNUU, se necesitará la redacción de un estudio de detalle para establecer la ordenación en caso de que se pretenda la segregación de parcelas.

#### 4.2.2. Modificación propuesta

4.2.2.1. Capítulo XI-2 Ordenanza 1: Núcleo Urbano Consolidado (NUC). Artículo 421, apartado a, punto 2.

#### Art. 421 apartado a Parcelación, punto 2. Texto aprobado

 Únicamente a efectos de segregación o reparcelación se establecen como parcelas mínimas quinientos metros cuadrados (700 m²s) para NUC y 150 m2 para NUCE.

## Art. 421 apartado a Parcelación, punto 2. Texto modificado

- Únicamente a efectos de segregación o reparcelación se establecen como parcelas mínimas quinientos metros cuadrados (500 m²s) para NUC y 150 m2 para NUCE.
- 3. A efectos de segregación o reparcelación las parcelas resultantes deberán tener un frente a vía pública superior a cinco metros (5 m) para NUCE y siete metros (7 m) para NUC.
- No se podrá segregar si alguna de las parcelas resultantes no cumple las condiciones de estas Normas establecidas en los puntos anteriores
- 5. En aquellas parcelas que inicialmente tengan una superficie de más 1.000 m2 y se localicen dentro del entorno de protección declarado de un BIC, o del entorno establecido en el punto 9 del artículo 401 de las presentes NNUU, se necesitará la redacción de un estudio de detalle para establecer la ordenación en caso de que se pretenda la segregación de parcelas.

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







## 4.3. Punto 3: Ordenanza 1 (NUC). Artículo 421, apartado c.

#### 4.3.1. Conveniencia.

En la ordenanza de Núcleo Urbano Consolidado que se ha descrito en el punto 2 anterior se introdujeron en su artículo 421 unos esquemas para clasificar la tipología de parcelas a fin de establecer tres tipos de parcelas en función de las edificaciones existentes en ellas para regular la tipología a implantar.

Los gráficos que se recogen en el documento aprobado son erróneos puesto que delimitan la parcela, pero no la edificación a la que hacen referencia.

Por otra parte, la definición de esta tipología de parcela se desarrolla en los siguientes puntos del apartado c estableciendo los condicionantes y limitan los distintos tipos.

Dado que estos tipos se establecen en función de las edificaciones y tejido construido existente en su entorno, se hace necesario **aclarar las excepciones que se pueden presentar para las parcelas de menor superficie** ya que, como hemos recogido en puntos anteriores, el tejido parcelario actual en los distintos núcleos incluye parcelas de reducida superficie en las que no podrían desarrollarse las condiciones exigidas.

Por otra parte, la ordenanza incluye en su artículo 423, apartado b, las condiciones de ocupación y estas no pueden ser contradictorias con las reguladas en el artículo 422. Así en el artículo 423, apartado b, punto 3, se recoge que "Para parcelas tipo C en NUC con superficie de hasta 150 m2 de extensión se permitirá una ocupación del 100%" mientras que en los motivos de supresión de retranqueos en parcelas tipo C este condicionante no se recoge.

#### 4.3.2. Oportunidad.

Es necesario, por tanto, dar salida a estas situaciones excepcionales vinculadas al tamaño de las parcelas y evitar las contradicciones que puedan existir entre los artículos 423 y 422 incluidos en la ordenanza NUC.

La corporación entiende que la presente modificación debe recoger los gráficos adecuados y aclarar las condiciones físicas que originan cada tipo de parcela establecido.

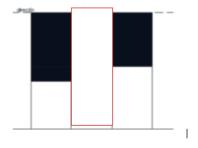
## 4.3.3. Modificación propuesta

Corregir los gráficos que se incluyen en el documento y aclarar en el texto del apartado c las circunstancias en las que se desarrollan estas tipologías de posicionamiento de la edificación en la parcela.

Corregir las contradicciones existentes con el artículo 423.

## Art. 421 apartado c, Posición de la edificación en la parcela. Texto aprobado

- 1. A efectos de situación de la edificación en la parcela pueden presentarse 3 situaciones:
- a) Parcelas tipo A: situadas entre medianeras construidas.



Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

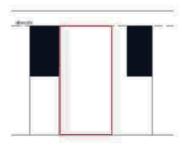
Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria







b) Parcelas tipo B: situadas adosadas a una medianera.



c) Parcelas tipo C: con todos sus linderos libres de edificaciones.



- 2. Se permitirá el adosamiento a ambos linderos en parcelas de **tipo A** y en las de **tipo B** siempre que exista acuerdo del colindante cuya linde no tiene medianera. En caso contrario, las parcelas de tipo B sólo podrán alinearse al edificio ya construido guardando un retranqueo de 3 metros con la linde libre.
- 3. En caso de retranqueo de la edificación, tanto de vial como de linderos, el cierre deberá seguir la alineación existente.
- 4. Las parcelas de **tipo C** guardarán un retranqueo de 3 metros a linderos. Se permitirá el adosamiento a alguno de los linderos con la autorización del propietario colindante.
- 5. Toda edificación en parcelas **tipo C** deberá retranquearse un mínimo de 7,00 metros al eje central de la calzada, <u>salvo que existan alineaciones ya consolidadas por la edificación.</u> El cierre de parcela, en parcelas tipo C, deberá retranquearse un mínimo de 4 metros del eje central de la calzada.
- 6. Podrán suprimirse, total o parcialmente, los retranqueos exigidos en aquellas parcelas del tipo C en las que, por configuración geométrica o por superficie (menores de 500 m²), la aplicación de estos impidiese la materialización del total del aprovechamiento permitido. La circunstancia anterior se incluirá debidamente justificada en la solicitud de la licencia correspondiente.

#### Art. 421 apartado c Posición de la edificación en la parcela. Texto modificado

- 1. A efectos de situación de la edificación en la parcela pueden presentarse 3 situaciones:
- a) Parcelas tipo A: situadas entre medianeras construidas. Esta situación corresponde a ámbitos ya consolidados por la edificación, ordenados en manzana cerrada o en bloques lineales con frente a calles o espacios de uso público.

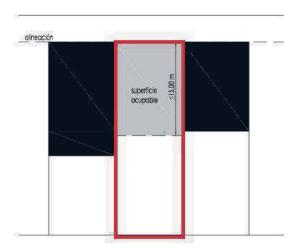
Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)

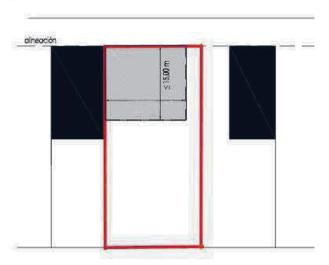








b) Parcelas tipo B: edificaciones situadas adosadas a una medianera. Se corresponde con tejidos de parcelas con edificaciones alineadas a vial



c) Parcelas tipo C: con todos sus linderos libres de edificaciones. Se corresponde con tejidos de edificaciones aisladas.

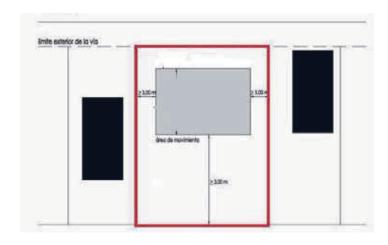
Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)









- 2. Se permitirá el adosamiento a ambos linderos en parcelas de tipo A.
- En las parcelas de tipo B se permitirá el alineamiento siempre y cuando concurra una de las siguientes circunstancias:
- Exista acuerdo con el colindante cuya linde está libre de edificación.
- La parcela de tipo B tenga un frente a viario inferior a 10 metros.
- Su superficie sea menor de 150 m²s

En caso contrario, las parcelas de tipo B sólo podrán alinearse al edificio ya construido guardando un retranqueo de 3 metros con la linde libre.

- 4. Las parcelas de tipo C guardarán un retranqueo de 3 metros a linderos. Se permitirá el adosamiento a alguno de los linderos con la autorización del propietario colindante o en los casos recogidos en el punto 6.
- 5. En parcelas tipo C las edificaciones se retranquearán un mínimo de 7,00 metros al eje central de la calzada, y el cierre de parcela, se situará un mínimo de 4 metros del eje central de la calzada. Si existen alineaciones consolidadas en el viario de acceso a las parcelas de tipo C las edificaciones mantendrán la alineación de fachadas o cerramientos existente. En el caso de existir proyectos de ampliación de viario o alineaciones marcadas en planos estas tendrán prevalencia sobre las alineaciones consolidadas.
- 6. Podrán suprimirse, total o parcialmente, los retranqueos exigidos en aquellas parcelas del tipo C en las que, por configuración geométrica, o por superficies reducidas, por debajo de los 500 m2, la aplicación de todos los retranqueos impidiese la materialización del aprovechamiento permitido por las presentes NNUU. La circunstancia anterior se incluirá debidamente justificada en la solicitud de la licencia correspondiente.
- 7. De admitirse la posibilidad de adosamiento recogida en el punto 6 anterior, las actuales parcelas de tipo C pasarán a ser consideradas de tipo A (edificación entre medianeras) o de tipo B (adosamiento a un lindero lateral) en función de su adosamiento a todos los efectos, incluidas las condiciones de posicionamiento y las de aprovechamiento recogidas en los siguientes artículos

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







## 4.4. Punto 4: Ordenanza 1 (NUC). Artículo 422, Condiciones de aprovechamiento, apartados a y b.

#### 4.4.1. Conveniencia, oportunidad y justificación

#### 4.4.1.1. Conveniencia

En la ordenanza de Núcleo Urbano Consolidado que se ha definido y analizado en el punto 2 anterior se regulan en su artículo 423 las Condiciones de aprovechamiento. A tal efecto se establecen seis apartados siendo los tres primeros los siguientes:

- a) Área de movimiento
- b) Ocupación sobre parcela
- c) Edificabilidad máxima permitida

En el **apartado a**, área de movimiento, se establece la regulación de la posición de las edificaciones dentro de las parcelas y en su punto 2 se dice literalmente:

2. El fondo máximo edificable se establece en quince metros (15 m) medidos desde la alineación oficial de la parcela y en el mismo se materializarán los aprovechamientos permitidos en la presentes NNUU de acuerdo con lo recogido en los siguientes puntos.

El fondo edificable establecido es válido para las parcelas tipo A y B, es decir, aquellas parcelas donde se realicen edificaciones alineadas a vial. No sería aplicable en todos los casos de las parcelas tipo C ya que estas se rigen, como se recoge en los apartados b y c del artículo 423, por criterios de ocupación y edificabilidad y en las que se exige retranqueo a lindero frontal.

En el apartado b, Ocupación de parcela, se establecen los criterios de ocupación para los de distintos tipos de parcelas establecidos en el artículo 422. Establecido y aclarado el concepto y aplicación del fondo edificable, las ocupaciones permitidas deben ajustarse a los artículos y puntos donde se regulan.

En el **punto 3 del apartado b** se recoge *que "Para parcelas tipo C en NUC con superficie de hasta 150 m2 de extensión se permitirá una ocupación del 100%"*. Como hemos comentado en puntos anteriores, este criterio tiene sentido desde por existir en los núcleos un tejido urbano con parcelas de pequeña superficie y para facilitar su posible construcción. Pero la aplicación de este 100% de ocupación en parcelas de tipo C inferiores a 150 m²s las convierte en parcelas de tipo A por implicar adosamiento a sus linderos por lo que, para mantener el criterio aplicado al resto de tipos de parcelas, **lo conveniente sería permitir la aplicación del fondo edificable**. Aun teniendo en cuenta que las parcelas de tipo C son las de mayor superficie y sólo un bajo porcentaje del total está por debajo de los 150 m2, debe considerarse este supuesto y definir con mayor claridad esta excepcionalidad.

El último punto para modificar **es la tabla** que recoge los porcentajes de aplicación ya que:

- en su encabezado dice edificabilidad
- en el punto 4 establece un rango de 150 a 500m²s y en la tabla de 150 a 750
- en el punto 5 se establece un valor para parcelas de tipo C superiores a 700  $\rm m^2s$  cuando en la tabla el mayor valor regulado es de 750  $\rm m^2$

## 4.4.1.2. Oportunidad y justificación

Como hemos planteado desde el punto 1 en la introducción de la ordenanza NUC, la importancia que tiene en el desarrollo futuro del municipio, por ser la ordenanza mayoritaria, obliga a una correcta redacción de esta para facilitar tanto el posible desarrollo de los suelos regulados como la gestión de las autorizaciones solicitadas.

La modificación planteada no supone incremento de la ocupación ya aprobada ya que:

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







- Se mantendrá el criterio de fondo edificable ya aprobado aclarando las parcelas en que es directamente aplicable según el criterio del artículo 422 que establece los tipos de parcela.
- Las excepciones aplicables a las parcelas inferiores a 150 m²s no supondrán incremento por estar, dada esta dimensión, en la mayoría de las situaciones por debajo de los 15 metros de fondo que es el límite de fondo edificable.
- Se reduce la ocupación de las parcelas de más de 750 m2 al ajustar lo recogido en la tabla a lo descrito en el texto posterior que establece para las parcelas superiores a700 m2 una ocupación del 30%

## 4.4.2. Modificación planteada.

Se aclara el punto 2 del apartado a para concretar la aplicación del fondo edificable

En el apartado b se modifica el punto 3 para aclarar la excepcionalidad de las parcelas inferiores a 150 m2 y regular la posición de las parcelas de tipo C.

Se modifica la tabla de valores de ocupación que recoge los porcentajes de aplicación ya que:

- en su encabezado dice edificabilidad y se corrige a ocupación
- en el punto 5 se establece un valor para parcelas de tipo C superiores a 700 m²s cuando en la tabla el mayor valor regulado es de 750 m², se modifica el valor de la tabla a 700.

El punto 4 establece un rango de 150 a 500 m²s y en la tabla de 150 a 750 por lo que se corrige el rango para ajustarlo al de la tabla ya establecido en máximo de700 m²s

4.4.2.1. Artículo 422, apartado a) puntos 1 y 2

#### Art. 422 apartado a) área de movimiento. Texto aprobado

- Con carácter general el área de movimiento será la determinada por la totalidad de la parcela neta excepto los espacios correspondientes a las obligaciones derivadas del fondo máximo edificable, las reglas de colindancia, las separaciones entre edificios, las condiciones generales de posición de la edificación y otras servidumbres que pudiesen afectar a la parcela.
- El fondo máximo edificable se establece en quince metros (15 m) medidos desde la alineación oficial de la parcela y en el mismo se materializarán los aprovechamientos permitidos en la presentes NNUU de acuerdo con lo recogido en los siguientes puntos.
- 3. En ningún caso se podrán construir edificaciones auxiliares del nuevo edificio en corrales o patios vinculados al mismo, situados por delante de la alineación oficial.
- 4. Dentro de los linderos obligados únicamente podrán situarse elementos complementarios de pequeñas dimensiones (casetas de perro, barbacoas, leñeras...). Se admitirán tejavanas o pérgolas de hasta tres metros (3,00) de ancho siempre y cuando:
  - a) Se apoyen en un cerramiento lateral existente sin sobrepasarlo en altura.
  - b) Viertan aguas al interior de la parcela
  - c) No ocupen en planta una superficie mayor de 12 m2

#### Art. 422 apartado a) área de movimiento. Texto modificado

- Con carácter general el área de movimiento será la determinada por la totalidad de la parcela neta excepto los espacios correspondientes a las obligaciones derivadas del fondo máximo edificable, las reglas de colindancia, las separaciones entre edificios y retranqueos, las condiciones generales de posición de la edificación y otras servidumbres que pudiesen afectar a la parcela.
- 2. El fondo máximo edificable se establece en quince metros (15 m) medidos desde la alineación oficial de la parcela y en el mismo se materializarán los aprovechamientos

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







- permitidos en la presentes NNUU para las parcelas de tipo A y tipo B de acuerdo con lo recogido en los siguientes puntos.
- 3. En ningún caso se podrán construir edificaciones auxiliares del nuevo edificio en corrales o patios vinculados al mismo, situados por delante de la alineación oficial.
- 4. Dentro de los retranqueos obligados únicamente podrán situarse elementos complementarios de pequeñas dimensiones (casetas de perro, barbacoas, leñeras...). Se admitirán tejavanas o pérgolas de hasta tres metros (3,00) de ancho siempre y cuando:
  - a) Se apoyen en un cerramiento lateral existente sin sobrepasarlo en altura.
  - b) Viertan aguas al interior de la parcela
  - c) No ocupen en planta una superficie mayor de 12 m2
- 4.4.2.2. Artículo 422, apartado b) Ocupación sobre parcela.

#### Art. 422, apartado b) Ocupación sobre parcela. Texto aprobado

#### b) Ocupación sobre parcela

- 1. En las parcelas tipo A de la ordenanza de NUC se permitirá la ocupación del 100% de la superficie limitada por el fondo edificable de 15 metros.
- 2. En las parcelas tipo B, en la parte de la parcela adosada a la medianera, la superficie ocupable se medirá desde la alineación definida por los edificios colindantes, con un fondo máximo de 15 metros, pudiendo llegar a igualar con la medianera existente en caso de que su fondo sea mayor y con un frente máximo de 20 metros
- 3. Para parcelas tipo C en NUC con superficie de hasta 150  $\mathrm{m}^2$  de extensión se permitirá una ocupación del 100%.
- 4. En la ordenanza de NUC, la ocupación de las parcelas tipo C superiores a 150 m² e inferiores a 500 m2se calculará en función de su superficie, de acuerdo con lo recogido en la siguiente tabla, donde Sp es la superficie en metros cuadrados de la parcela.

Superficie Min (m²s)	Superficie Max (m²s)	Edificabilidad (m²c/m²s)
Hasta 150 m <sup>2</sup>		100%
150	200	95%
200	300	85%
300	400	70%
400	500	60%
500	600	45%
600	750	35%

- 7. En las parcelas tipo C de extensión igual o mayor de 700 m2 la ocupación máxima permitida será del 30% de su superficie.
- 6. En NUCE se permitirá la ocupación actual siempre y cuando la parcela se mantenga en su estado actual y no se produzcan divisiones o agregaciones a otras parcelas en cuyo caso pasaría a ser de aplicación la ordenanza de NUC.

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







#### Art. 422, apartado b) Ocupación sobre parcela. Texto modificado

#### b) Ocupación sobre parcela

- 1. En las parcelas tipo A y tipo B de la ordenanza de NUC se permitirá la ocupación del 100% de la superficie limitada por el fondo edificable de 15 metros y, en el caso del tipo B, del retranqueo que las define.
- 2. En las parcelas tipo B, en la parte de la parcela adosada a la medianera, la superficie ocupable se medirá desde la alineación definida por los edificios colindantes, con un fondo máximo de 15 metros, y un frente de la totalidad del frente parcela restando el retranqueo obligado al lindero libre de edificación. Si la medianera existente tuviese una longitud superior a 15 metros se podrá llegar a igualar esta longitud con la medianera existente siempre y cuando la superficie ocupada no supere la resultante de aplicar un fondo de 15 metros con un frente igual a la longitud de la linde a viario menos el retranqueo obligado.
- 3. En las parcelas del tipo B o del tipo C en las que se autorice, de acuerdo con lo recogido en el artículo 421, la reducción o modificación de los retranqueos obligados y cambiasen a parcelas de tipo A o B, la ocupación será la establecida en los puntos anteriores
- 4. En parcelas de tipo C la ocupación vendrá definida por el área delimitada por los retranqueos obligatorios y, en función de su superficie, por los coeficientes recogidos en la siguiente tabla.

Superficie Min (m²s)	Superficie Max (m²s)	Ocupación (%)
Hasta 150 m <sup>2</sup>		100%
150	200	95%
200	300	85%
300	400	70%
400	500	60%
500	600	45%
600	700	35%

- 5. En las parcelas tipo C de extensión mayor de 700 m2 la ocupación máxima permitida será del 30% de su superficie.
- 6. En las parcelas reguladas por la ordenanza NUCE se permitirá mantener la ocupación actual siempre y cuando la parcela se mantenga en su estado actual y no se produzcan divisiones o agregaciones a otras parcelas en cuyo caso pasaría a ser de aplicación la ordenanza de NUC.

## 4.5. Punto 5: Ordenanza 1 (NUC). Artículo 422, Condiciones de aprovechamiento, apartado c, edificabilidad máxima permitida.

#### 4.5.1. Conveniencia, oportunidad y justificación

#### 4.5.1.1. Conveniencia

El artículo 423 de las NNUU define en su apartado c las condiciones de edificabilidad aplicables a las parcelas de tipo C no sujetas al fondo edificable. Para definir una edificabilidad progresiva en función de las superficies. El documento del PGOU aprobado define una serie de coeficientes aplicables a los tramos de parcelas entre 150 y 750 m2 de superficie. La table de coeficientes de edificabilidad se recoge en el punto 3 del apartado c y es la siguiente:

3. Para parcelas tipo C con superficie mayor de 150 m2 y menor de 750 m2 la edificabilidad se calculará, en función de la superficie de parcela, de acuerdo con la siguiente tabla:

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







Superficie Min (m²s)	Superficie Max (m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad (m²c/m²s)
Hasta 1	Hasta 150 m <sup>2</sup>	
150	200	1,40
200	300	1,20
300	400	1,00
400	500	0,80
500	600	0,60
600	750	0,40

El objetivo de estos tramos de edificabilidad era realizar, de forma similar a la realizada con las ocupaciones, una reducción progresiva del aprovechamiento sobre suelo neto para evitar la colmatación. Al realizar el cálculo con los coeficientes propuestos, el resultado ha sido una asignación no equitativa de los aprovechamientos, con claras desigualdades y perjuicios en parcelas de superficies muy similares.

La ordenanza tampoco ha contemplado la fórmula de ajuste para evitar el claro perjuicio que tienen las superficies de salto de tramo. Como se comprueba en la siguiente tabla, en la que se ha realizado el cálculo para los valores mínimos y máximos de cada rango de superficie, las parcelas con superficie cercana al mínimo de cada rango tienen menos aprovechamiento que las del extremo superior de la franja anterior.

En la siguiente tabla, también se recoge que las parcelas de superficie con más de 500 m2 tienen menor aprovechamiento que las de superficie inferior. Estas situaciones de desigualdad se traducen en la práctica en mayores parcelaciones y en una densificación del tejido urbano.

Superficie Min (m²s)	Superficie Max (m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad (m²c/m²s)	M2c en el valor mínimo de rango	M2c en el valor máximo de rango
Hasta	150 m <sup>2</sup>	1,5		225
150	200	1,4	210	280
200	300	1,2	240	360
300	400	1	300	400
400	500	0,8	320	400
500	600	0,6	300	360
600	750	0,4	240	300

Tabla: Aplicación de los coeficientes de edificabilidad a los rangos de parcela.

Por otra parte, como hemos definido en puntos anteriores, las parcelas con menos de 150m2 de superficie se pueden desarrollar como es lógico por fondo edificable más las alturas permitidas por lo que estaríamos en una edificabilidad real, en muchos casos para parcelas pequeñas, será de de 2 m²c/m²s. Esta circunstancia debe recogerse en la regulación teniendo en cuanta igualmente que el establecimiento de una parcela mínima, a efectos de segregación, de 500 m2 no permite el incremento de solares en los que sea posible esta edificabilidad.

En las NUR, en su Artículo 95, Condiciones para las parcelas tipo C se recoge una regulación de edificabilidad máxima mediante la definición de un área de movimiento y una edificabilidad máxima de 0,30 m2c/m2s. El objetivo de las NUR es claramente reforzar el tejido tradicional de los núcleos con la regulación de los fondos edificables en parcelas de zonas ya consolidadas y, con las

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







parcelas de tipo C, establecer límites que favorezcan estos tejidos. En este sentido, se producen aprovechamientos que están en torno a los 300 m2 construidos.

#### 4.5.1.2. Oportunidad

La presente Modificación Puntual es la oportunidad de ajustar las edificabilidades planteadas en el documento aprobado del PGOU equilibrando los coeficientes sin incrementar las edificabilidades finales, ajustando los aprovechamientos posibles, y reduciendo los desajustes que se producen en los saltos de rango.

En el mismo sentido de buscar el equilibrio de reparto y evitar agravios se planteó en una primera redacción del PGOU una fórmula de generación de un coeficiente progresivo de edificabilidad en función de la superficie de las parcelas. Estas fórmulas, que se han implantado en distintos documentos de planeamiento, han chocado a veces con la dificultad de su cálculo.

Tramo de superficie	Superficie Min (m²s)	Superficie Max (m²s)	Edificabilidad (m²c/m²s)	EM_t máximo m2c por franja
1	Hasta	a 150 m²	1,50	225,50
2	150	200	1,25	250,00
3	200	300	0,88	265,00
4	300	400	0,70	280,00
5	400	500	0,59	295,00
6	500	600	0,50	300,00
7	600	700	0,45	315,00
8	Mayores de 700 m <sup>2</sup>		0,3	

Tabla: propuesta de coeficientes por tramos de superficie

El objetivo buscado es implementar una regulación con coeficientes por tramos de superficies en progresiva reducción y una fórmula o criterio complementario para equilibrar los saltos de tramos. El objetivo es fijar un aprovechamiento similar al establecido por las NUR en torno a la limitación de 300 m2 que se establecen para las parcelas de tipo C. Los coeficientes que se proponen en esta modificación se recogen en la tabla anterior junto con los valores máximos de aprovechamiento por cada rango de superficie.

El criterio establecido es que las parcelas cuyo aprovechamiento sea inferior al máximo del tramo anterior tendrán ese valor como superficie máxima construible.

La tabla igualará sus rangos de parcelas a los recogidos en el artículo 423 para establecer la ocupación de parcelas.

#### 4.5.1.3. Justificación

Tal y como como hemos planteado desde el punto 2, en la introducción de la ordenanza NUC, la importancia que tiene en el desarrollo futuro del municipio, por ser la ordenanza mayoritaria, obliga a su correcta redacción para facilitar tanto el posible desarrollo de los suelos regulados como la gestión de las autorizaciones solicitadas.

- La modificación de coeficientes <u>afecta únicamente a las parcelas del tipo C</u>, manteniendo paralas del tipo A y B, las habituales en los tejidos tradicionales, el aprovechamiento por fondo edificable y alturas permitidas.
- Las excepciones aplicables a las parcelas inferiores a 150 m2s no supondrán incremento por estar, dada esta dimensión, en la mayoría de las situaciones por debajo de los 15 metros de fondo que es el límite de fondo edificable.

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria







- La modificación planteada en este punto no supone incremento de la edificabilidad y se ajusta al criterio del PGOU de establecer un aprovechamiento racional acorde con el tejido urbano existente.
- Se ha realizado un cálculo de la edificabilidad media por rangos de parcelas aplicando los coeficientes aprobados en el PGOU (en la tabla Coef PGOU) y los nuevos coeficientes (Coef MP) y el resultado aplicando criterio de ponderación propuesto EM-t. La comparación entre ambos resultados y el resultado es negativa (menor edificabilidad media) en cinco de los seis tramos.

Tramo	Coef PGOU	Coef MP	EM-t
2	1,4	1,25	225,00
Superficie	Edif m2c	Edf MP m2c	Ed MP
Superficie	Euii iii20	Eul IVIP III2C	ponderada
150	210	187,50	225,00
155	217	193,75	225,00
160	224	200,00	225,00
165	231	206,25	225,00
170	238	212,50	225,00
175	245	218,75	225,00
180	252	225,00	225,00
185	259	231,25	231,25
190	266	237,50	237,50
195	273	243,75	243,75
200	280	250,00	250,00
Media	245	218,75	230,68
Diferencia MP	con PGOU		-14,32

Tramo	Coef PGOU	Coef MP	EM-t
4	1,00	0,70	265,00
Superficie	Edif m2c	Edf MP m2c	Ed MP
Superficie	Euli ilize	Eat IVIP III20	ponderada
300	300	210,00	265,00
310	310	217,00	265,00
320	320	224,00	265,00
330	330	231,00	265,00
340	340	238,00	265,00
350	350	245,00	265,00
360	360	252,00	265,00
370	370	259,00	265,00
380	380	266,00	266,00
390	390	273,00	273,00
400	400	280,00	280,00
Media	350,00	245,00	267,18
Diferencia	MP con PGOU		-82,82

Tramo	Coef PGOU	Coef MP	EM-t
3	1,20	0,88	250,00
Superficie	Edif m2c	Edf MP m2c	Ed MP
Superficie	Euii iii20	EUI IVIP IIIZC	ponderada
200	240	176,67	250,00
210	252	185,50	250,00
220	264	194,33	250,00
230	276	203,17	250,00
240	288	212,00	250,00
250	300	220,83	250,00
260	312	229,67	250,00
270	324	238,50	250,00
280	336	247,33	250,00
290	348	256,17	256,17
300	360	265,00	265,00
Media	300	220,83	251,92
Diferencia MP	con PGOU		-48,08

Tramo	Coef PGOU	Coef MP	EM-t
5	0,80	0,59	280,00
Superficie	Edif m2c	Edf MP m2c	Ed MP
Superficie	Ean mzc	Ear IVIP m2c	ponderada
400	320	236,00	280,00
410	328	241,90	280,00
420	336	247,80	280,00
430	344	253,70	280,00
440	352	259,60	280,00
450	360	265,50	280,00
460	368	271,40	280,00
470	376	277,30	280,00
480	384	283,20	283,20
490	392	289,10	289,10
500	400	295,00	295,00
Media	360,00	265,50	282,48
Diferencia	MP con PGOU	1	-77,52







Tramo	Coef PGOU	Coef MP	EM-t
6	0,60	0,50	295,00
Superficie	Edif m2c	Edf MP m2c	Ed MP
Superficie	Euii iii20	Eat IVIP M2C	ponderada
500	300	250,00	295,00
510	306	255,00	295,00
520	312	260,00	295,00
530	318	265,00	295,00
540	324	270,00	295,00
550	330	275,00	295,00
560	336	280,00	295,00
570	342	285,00	295,00
580	348	290,00	295,00
590	354	295,00	295,00
600	360	300,00	300,00
Media	330	275,00	295,45
Diferencia MP	con PGOU		-34,55

Tramo	Coef PGOU	Coef MP	EM-t
7	0,40	0,45	300,00
Superficie	Edif m2c	Edf MP m2c	Ed MP
Superficie	Luii iii20	Eur IVIP 1112C	ponderada
600	240	270,00	300,00
610	244	274,50	300,00
620	248	279,00	300,00
630	252	283,50	300,00
640	256	288,00	300,00
650	260	292,50	300,00
660	264	297,00	300,00
670	268	301,50	301,50
680	272	306,00	306,00
690	276	310,50	310,50
700	280	315,00	315,00
Media	260	292,50	303,00
Diferencia	MP con PGOU		43,00

Tablas de cálculo comparado de aprovechamientos medios por rango de parcela donde Coef PGOU es el coeficiente aprobado en PGOU, Coef MP el propuesto en la Modificación Puntual y EM-t ponderada es el aprovechamiento resultante de los coeficientes propuestos en la presente Modificación Puntual.

#### 4.5.2. Modificación Planteada

#### Art. 422 apartado c) Texto aprobado

- 1. En las parcelas tipo A y tipo B el aprovechamiento vendrá determinado por el cumplimiento del fondo edificable, el número de plantas y la altura máxima establecidas en la presente ordenanza.
- 2. En parcelas tipo C de hasta 150 m2 de extensión, situadas en NUC, coeficiente de edificabilidad sobre parcela bruta será del 1,50 m2c/m2s
- 3. Para parcelas tipo C con superficie mayor de 150 m2 y menor de 750 m2 la edificabilidad se calculará, en función de la superficie de parcela, de acuerdo con la siguiente tabla:

Superficie Min (m²s)	Superficie Max (m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad (m²c/m²s)
Hasta 1	Hasta 150 m <sup>2</sup>	
150	200	1,40
200	300	1,20
300	400	1,00
400	500	0,80
500	600	0,60
600	750	0,40

- 4. Para parcelas tipo C de más de 750 m2 la edificabilidad será de 0,30 m2c/m2s
- 5. Sp es la superficie bruta de parcela considerando como tal la superficie previa a la cesión por alineación oficial o ensanche de viario en caso de fuese necesaria. En caso no realizarse ninguna cesión de superficie, para el cálculo se considerará Sp como la superficie neta de parcela.
- 6. En NUCE la edificabilidad máxima permitida será la actualmente existente siempre y cuando se mantenga la parcela actual y no se lleve a cabo una división o agregación. En este caso sería de aplicación la ordenanza NUC.

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







## Art. 423 apartado c) punto 3. Texto modificado

- 1. En las parcelas tipo A y tipo B el aprovechamiento vendrá determinado por el cumplimiento del fondo edificable, el número de plantas y la altura máxima establecidas en la presente ordenanza.
- En parcelas tipo C de hasta 150 m2 de extensión, situadas en NUC, coeficiente de edificabilidad sobre parcela bruta será del 1,50 m2c/m2s
- Para parcelas tipo C con superficie mayor de 150 m2 la edificabilidad se calculará, en función de la superficie de parcela, de acuerdo con la siguiente tabla y, cuando se procedente, con el criterio de ponderación definido en el punto 4.

Tramo de superficie	Superficie Min (m²s)	Superficie Max (m²s)	Edificabilidad (m²c/m²s)	EM_t máximo m²c por franja
1	Hasta <sup>-</sup>	150 m²	1,50	225,00
2	150	200	1,25	250,00
3	200	300	0,88	265,00
4	300	400	0,70	280,00
5	400	500	0,59	295,00
6	500	600	0,50	300,00
7	600	700	0,45	315,00
8	Mayores of	de 700 m²	0,30	

4. En aquellas parcelas en las que al aplicar el coeficiente de edificabilidad resultase un valor inferior al máximo (EM-t) del tramo anterior al de la parcela se tomará el valor máximo del tramo anterior como superficie máxima edificable.

#### Ejemplos de aplicación:

a) Cálculo de Superficie construida máxima para parcela de 326 m2 de superficie (Sp)

Tramo de parcela		4
Tramo anterior		3
edificabilidad máxima del tramo 3	EM-t	265 m2c
Superficie de la parcela	Sp	326 m2
Coeficiente edificabilidad aplicable	Ce	0,70 m2c/m2s
Aplicando coeficiente a Sp	Sp x Ce =	228,20 m2c
Es menor que el máximo del tramo anterior	SÍ	228,20 m <sup>2</sup> c < 265 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad para la parcela		265 m2c

b) Superficie construida máxima para parcela de 286 m2 de superficie (Sp)

Tramo de parcela		3
Tramo anterior		2
edificabilidad máxima del tramo 2	EM-t	250 m2c
Superficie de la parcela	Sp	286 m2
Coeficiente edificabilidad aplicable	Ce	0,88 m2c/m2s

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)

nágina 73







Aplicando coeficiente a Sp	Sp x Ce =	251,68 m2c
Es menor que el máximo del tramo anterior	NO	251,68 m <sup>2</sup> c > 250 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad para la parcela		251,68 m2c

- 5. Para parcelas tipo C de más de 700 m² la edificabilidad será de 0,30 m²c/m²s. En las parcelas de más de 700 m² cuya edificabilidad, aplicando el 0,30 m²c/m²s, quede por debajo de los 315 m² construidos, será aplicable el criterio anterior por lo que serán 315 m²c la edificabilidad máxima aplicable.
- 6. Sp es la superficie bruta de parcela considerando como tal la superficie previa a la cesión por alineación oficial o ensanche de viario en caso de fuese necesaria. En caso no realizarse ninguna cesión de superficie, para el cálculo se considerará Sp como la superficie neta de parcela.
- 7. En las parcelas reguladas por la ordenanza NUCE la edificabilidad máxima permitida será la actualmente existente siempre y cuando se mantenga la parcela actual y no se lleve a cabo una división o agregación. En este caso sería de aplicación la ordenanza NUC.

# 4.6. Punto 6: Capítulo XI-5 Ordenanza 4: Vivienda Colectiva (VC-BA). Artículo 438

## 4.6.1. Conveniencia, oportunidad y justificación.

#### 4.6.1.1. Conveniencia y oportunidad.

La ordenanza VC-BA regula los desarrollos de viviendas colectivas en bloques aislados o dispuestos en hilera dentro de una misma parcela. El porcentaje de suelo sujeto a dicha ordenanza es del 1,41% del suelo lucrativo neto y el3,98% del total de parcelas.

Este suelo está únicamente en el núcleo de Polientes.

	Parcelas	% de parcelas	Superficie Suelo neto (m2s)	Porcentaje de Suelo neto
BD	372	3,98%	173.411,62	11,64%
CBA	42	0,45%	21.062,40	1,41%
EQ	315	3,37%	132.783,56	8,91%
IND	681	7,28%	80.358,11	5,39%
MD	470	5,02%	164.174,18	11,02%
NUC	6.702	71,64%	818.425,30	54,92%
NUCE	674	7,20%	39.678,72	2,66%
TC	99	1,06%	60.266,46	4,04%
Total	9.355	100,00%	1.490.160,34	100,00%

Imagen: porcentaje de parcelas y suelo sujetos a la ordenanza VC-BA

La ordenanza se regula en los artículos 435 a 440 siendo el 435 el que recoge la ficha resumen de la ordenanza. El texto completo de la ordenanza se desarrolla en los artículos 436 y siguientes y, dentro de ellos, el artículo 438 regula en cinco apartados las condiciones de aprovechamiento.

Dentro de estos apartados, en el **apartado b) Edificabilidad máxima permitida** se establece una edificabilidad máxima de  $0,50~\text{m}^2\text{c/m}^2\text{s}$  que está en contradicción con la recogida en la ficha resumen que es de  $1,00~\text{m}^2\text{c/m}^2\text{s}$ .

Las limitaciones de ocupación y alturas (50% y 2 plantas más baja) no están en relación con una edificabilidad de 0,50 y se corresponden claramente con la recogida en la ficha resumen. Por otra

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

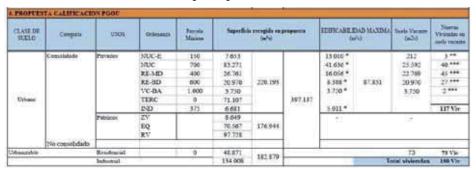
Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







parte, en la ficha número 22 del documento análisis de núcleos en la que se analiza el suelo vacante del núcleo de Polientes se recoge el siguiente cuadro:



En este cuadro, para calcular viviendas, se recoge una superficie de suelo vacante sujeto a la ordenanza VC-BA de 3.750 m2 y para calcular la edificabilidad máxima de suelo vacante se multiplica por 1 al resultar una edificabilidad máxima de 3.750 m2c

#### 4.6.1.2. Justificación

La modificación propuesta subsana un error existente en la redacción de la normativa y ajusta la edificabilidad recogida en el texto no sólo a lo recogido en la ficha resumen sino al resto de determinaciones (ocupación y altura) que definen el aprovechamiento.

No supone un cambio en la clasificación aprobada.

El cálculo de la posible edificabilidad ya estaba realizado con el coeficiente de 1,00 m2c/m2s como se recoge en la ficha de que analiza el núcleo de Polientes, ficha número 22 de las fichas de análisis de núcleos.

## 4.6.2. Modificación propuesta

#### Art. 438 Condiciones de aprovechamiento. Apartado b. Texto aprobado

- 1. En VC-BA el coeficiente de edificabilidad sobre parcela bruta será del 0,50 m2/m2.
- 2. Se considera para el cálculo la superficie bruta de parcela entendiendo como tal la superficie previa a la cesión por alineación oficial o ensanche de viario en caso de fuese necesaria. En caso de no proceder ninguna cesión de superficie, para el cálculo se considerará la superficie neta de parcela
- 3. En VC-BA Ordenación Especial se mantendrá el aprovechamiento materializado.

#### Art. 438 Condiciones de aprovechamiento. Apartado b. Texto modificado

- 1. En VC-BA el coeficiente de edificabilidad sobre parcela bruta será del 1,00 m2c/m2s.
- 2. Se considera para el cálculo la superficie bruta de parcela entendiendo como tal la superficie previa a la cesión por alineación oficial o ensanche de viario en caso de fuese necesaria. En caso de no proceder ninguna cesión de superficie, para el cálculo se considerará la superficie neta de parcela
- 3. En VC-BA Ordenación Especial se mantendrá el aprovechamiento materializado.

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







# 4.7. Punto 7. Capítulo XI-6 Ordenanza 5: Ordenanza Industrial (I) artículos 441, 442 y 445

## 4.7.1. Conveniencia, oportunidad e interés general.

#### 4.7.1.1. Antecedentes

La ordenanza industrial recogida en el PGOU recoge y regula las condiciones de aprovechamiento de las actividades económicas e industriales que se desarrollan en los suelos a los que se aplica. En este sentido la ordenanza Industrial definida en el capítulo XI-6 recoge en su Grado 3 (casco Urbano) parcelas que se encuentran enclavadas dentro del tejido urbano consolidado y que acogen, o acogieron, usos industriales que pueden incluirse dentro de los usos industriales.

Si bien el número de estas parcelas es claramente minoritario en comparación con el uso residencial dominante conviene realizar una serie de puntualizaciones para facilitar la gestión de estas pequeñas actividades que contribuyen, en muchas ocasiones, y como hemos analizado ampliamente en el punto 3.1.1.1. del presente documento, a fijar la población en los pequeños núcleos.

	Superficie (m2s)	Suma de superficie	Parcelas	% de parcelas
BD	162.717,37	12,05%	125	3,90%
CBA	21.039,53	1,56%	6	0,19%
IND	67.552,70	5,00%	300	9,36%
MD	159.343,92	11,80%	187	5,84%
NUC	819.147,97	60,64%	2.431	75,87%
NUCE	44.427,03	3,29%	138	4,31%
TC	76.650,12	5,67%	17	0,53%
Total general	1.350.878,63	100,00%	3.204	100,00%

Imagen: porcentaje de superficie y de parcelas sujetas a la ordenanza NUC

EL porcentaje de suelo urbano sujeto a la ordenanza 5 es menor del 10% (5,00) y tan sólo el 9,36% de las parcelas. Está situación minoritaria es un claro indicativo de un reducido tejido productivo existente en el municipio y de la progresiva desaparición de distintas actividades productivas.

De los 52 núcleos que conforman el municipio sólo hay suelo en ordenanza 5 (IND) en 39 de ellos (75%) y se trata de parcelas de mayoritariamente de pequeña superficie tal y como se recoge en la siguiente tabla:

	Superficie media (m2s)	Parcelas	% de parcelas
< 150	64,09	192	64,00%
150-250	196,80	41	13,67%
250-500	351,19	30	10,00%
500-700	569,09	17	5,67%
700-1.000	825,95	8	2,67%
>1.000	1.696,81	12	4,00%
Total general	225,18	300	100,00%

Más de un 60% son parcelas de menos de 150m2 de superficie y el tamaño medio del rango es de 64 m2. Lógicamente, con un tamaño de ese orden, tanto la ocupación media como la edificabilidad son altas. Se trata de un tejido urbano consolidado en el que las edificaciones están desarrolladas en la mayoría de los casos alineadas a linderos y en más de una plata en algunos casos.

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







	Superficie media (m2s)	Parcelas	% de parcelas	Ocupación media%	Edificabilidad media (m2c/m2s)
< 150	64,09	192	64,00%	80,18%	1,16
150-250	196,80	41	13,67%	52,45%	0,70
250-500	351,19	30	10,00%	42,24%	0,58
500-700	569,09	17	5,67%	31,45%	0,34
700-1.000	825,95	8	2,67%	37,72%	0,37
>1.000	1.696,81	12	4,00%	21,69%	0,21
Total general	225,18	300	100,00%	66,36%	0,53

Tabla: ocupación y edificabilidad media por rango de parcela

Por lo que respecta a los usos la mayoría de las construcciones existentes en esta ordenanza son utilizadas como almacén o han dado de baja la actividad.

#### 4.7.1.2. Conveniencia y oportunidad

Dentro de esta ordenanza se incluyen algunas edificaciones, incluidas en la trama urbana residencial, que vienen desarrollando tradicionalmente actividades industriales entre ellas algunas de las pertenecientes al sector primario, especialmente al de la ganadería en pequeñas explotaciones. La ordenanza busca, en su grado 3, regular esta situación de actividades industriales dentro del suelo residencial buscando su mantenimiento y posibilitando su renovación o, si se producen demoliciones, sustitución por usos residenciales o los vinculados a él

En el artículo 442, punto 2 y 3, se recoge expresamente:

- 2. "El grado 3 de la presente ordenanza se aplicará únicamente en las parcelas que, situadas dentro del casco o tejido central de cada núcleo, sean colindantes o estén en un ámbito cuyo uso predominante sea el uso residencial"
- "En todo caso, los planos de calificación recogerán la rotulación 13 sobre aquellas parcelas que estuviesen sujetas a este grado de ordenanza"

La intención de la regulación busca el mantenimiento de las actividades ya existentes pero la regulación de los usos resulta contradictoria. Así, en la tabla resumen que es donde aparecen los usos compatibles se recoge el numerado como 8 (Uso agropecuario) en su subtipo 8.2 (Ganadera) en todas sus categorías. Sin embargo, en el artículo 455 (punto 2) recoge para el Grado 3 que "se prohíben expresamente los vinculados a explotaciones agropecuarias que impliquen tenencia de animales cuyo número sea superior al uso doméstico."

Como hemos analizado en el punto 1 de la presente Modificación Puntual, en el que se abordaba una mejor y más completa regulación de los usos ganaderos, estos se han venido produciendo tradicionalmente tanto en el campo como en algunas instalaciones en el interior de los núcleos urbanos. La evolución de los métodos y la mayor necesidad de espacio ha ido desplazando estos usos al suelo rústico. De acuerdo con los datos catastrales en el municipio de Valderredible existen un total de 429 actividades registradas como dadas de alta, pertenecientes al sector ganadero del sector primario. Retirando del cómputo las registradas como certamen ganadero o plazas de toros, el 50% aparecen dedicadas a la producción y reproducción de distintas especies.

La diversidad de especies se recoge en la siguiente tabla en la que, junto a las numerosas colmenas, la mayoría están dedicadas al ganado bovino (27,88%) y equino (23,56%)

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







		Registradas	%
Producción y reproducción	Abejas	48	23,08%
	Asnos	11	5,29%
	Aves rapaces	1	0,48%
	Bóvidos	58	27,88%
	Caprino	7	3,37%
	Cerdos	8	3,85%
	Codornices	1	0,48%
	Conejos	4	1,92%
	Équidos	49	23,56%
	Gallinas	8	3,85%
	Mulos	3	1,44%
	Ocas	1	0,48%
	Ovino	5	2,40%
	Patos	2	0,96%
	Pavos	2	0,96%
Total Producción y reproducción		208	100,00%

Tabla: instalaciones registradas por especies. Fuente: ponencia catastral vigente

Para centrar la necesidad de regularizar los usos permitidos en la Ordenanza 5 hay que hay señalar que, como se recoge en la siguiente tabla, el 26% de estas actividades registradas se desarrollan, o están domiciliadas, en suelo urbano y las fincas donde se localizan sujetas a la correspondiente ordenanza reguladora.

		Registradas	%
Producción y reproducción	Rústico	153	73,56%
	Urbano	55	26,44%
Total Producción y reproducción		208	100,00%
Total general		208	100,00%

Profundizando en el análisis realizado, y de acuerdo con el análisis de las parcelas sujetas a la Ordenanza 5, tan sólo 9 parcelas acogerían actividades ganaderas dadas de alta en el catastro como tales. Aun considerando el posible error y la posible desactualización de la ponencia catastral se trata de un porcentaje muy pequeño del total de las 300 parcelas sujetas a dicha ordenanza por lo que la regularización de su uso no comporta una alteración del tejido donde se localizan.

La presente Modificación Puntual supone, además, la oportunidad de actualizar el régimen de usos de toda la ordenanza de corregir errores como la exigencia de plazas de vehículos pesados recogida en la ficha resumen o **la no señalización en planos** de las parcelas sujetas a la ordenanza en su grado 3. De hecho, la mayoría de las parcelas sujetas a esta ordenanza son susceptibles de considerarse de grado 3 ya que en ellas concurren las siguientes circunstancias:

- Son parcelas de pequeña superficie por debajo de los 250 m²
- Están enclavadas en tejido urbano
- Son colindantes con parcelas de uso residencial.

Se ha procedido a determinar por exclusión y analizando cada núcleo, que parcelas no podrían considerarse dentro de este grado.

Por último, la Modificación debe recoger, también, la correcta denominación de la ordenanza ya que en los planos **las parcelas sujetas a ella aparecen grafiadas como IND** y no como I, que es como se recoge en texto.

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







#### 4.7.1.3. Justificación

La modificación planteada no cambia la clasificación de las parcelas afectadas ni altera sus condiciones de aprovechamiento.

No supone una alteración del modelo del PGOU aprobado. Por el contrario, favorece la consecución del modelo de consolidación de los núcleos urbanos y del mantenimiento de las actividades que en ellos se desarrollan contribuyendo, como ya hemos señalado en otros en otros puntos, a fijar la población existente.

La Modificación introduce un listado recogiendo las parcelas sujetas a la ordenanza 5 que pueden incluirse en el grado 3 que facilita la gestión de estas.







## 4.7.2. Modificación planteada

#### 4.7.2.1. Art. 441 Ficha resumen de Ordenanza

## Art. 441 Ficha resumen de ordenanza. Texto aprobado

Indus	trial	I
ÁMBITO	Superficies grafiadas en los planos de calificación como zona de Industria Se corresponde con los nuevos desarrollos del uso permitido (grados 1 tejido urbano consolidado como antiguos usos industriales (grado 3)	

	ÁREAS Y FRENTES MÍNIMOS	Grado 1. Aislada	Grado 2. Adosada	Grado 3. Casco Urbano	
	Tipología	Naves Aisladas	Naves Nido	La existente	
	Superficie de parcela	500 m <sup>2</sup> s	250 m <sup>2</sup> s	No se marca	
CAS	Frente (longitud de fachada)	No se fija	No se fija		
E	Fondo	No se fija	No se fija	No se fija	
URBANÍSTICAS	RETRANQUEOS				
	Retranqueo a calle	Variable			
	Retranqueos laterales	Variable en función de los grados			
NO.	Retranqueo a fondo	4 metros, salvo en el grado 3			
CONDICIONES	APROVECHAMIENTO				
CO	Porcentaje máximo de Ocupación sobre parcela neta	70%	80%	La existente	
	Coeficiente máximo de edificabilidad sobre parcela neta	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	La existente	
	Altura máxima	15 metros	15 metros	La existente	

2	Subtipo 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5. En todas sus categorías	En grados a) b) y c)
Princ	ipal para grado 3 de ordenanza	<b>-</b>
2	Subtipo 2.1 (categorías IP-1, IP2) y 2.2 (categoría IA-1)	Grado a) exclusivamente.
Comp	atibles	
1.1	Únicamente en ordenanza grado 3: RU-1 (Aislada o adosada)	
1.1	En ordenanza grado 1 y 2: únicamente para guardia y custodia	
3	Subtipo 3.1, 3.2. 3.3 y 3.4. En todas sus categorías	3
4	Subtipo 4.3. En todas sus categorías	4
4	Subtipo 4.4. Categorías ES-2, ES-3	4
4	Subtipo 4.5. Categorías EA-1, EA-3, EA-6	4
8	Subtipos 8.1 Categoría AA-2 y AA-3. y 8.2 en todas sus categorías	8
	Prohibidos	
	grado están expresamente prohibidos los usos vinculados con la explotació o doméstico.	ón agropecuaria y la tenencia de anim

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022 Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







## Art. 441 Ficha resumen de ordenanza. Texto modificado

Indus	strial	IND
ÁMBITO	Superficies grafiadas en los planos de calificación como Se corresponde con los nuevos desarrollos del uso permitido (grados 1 tejido urbano consolidado como antiguos usos indu	y 2) y aquellos existentes dentro del

ÁREAS Y FRENTES MÍNIMOS	Grado 1. Aislada	Grado 2. Adosada	Grado 3. Casco Urbano		
Tipología	Naves Aisladas	Naves Nido	La existente		
Superficie de parcela	500 m <sup>2</sup> s	250 m <sup>2</sup> s	No se marca		
Frente (longitud de fachada)	No se fija	No se fija			
Fondo	No se fija	No se fija	No se fija		
RETRANQUEOS					
Frente (longitud de fachada)  Fondo  No se fija  No se fija  No se fija  RETRANQUEOS  Retranqueo a calle  Variable					
Retranqueos laterales	Variable en función de los grados				
Retranqueo a fondo	4 metros, salvo en	el grado 3			
APROVECHAMIENTO					
Porcentaje máximo de Ocupación sobre parcela neta	70%	80%	La existente		
Coeficiente máximo de edificabilidad sobre parcela neta	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	La existente		
Altura máxima	15 metros	15 metros	La existente		
	Tipologia Superficie de parcela Frente (longitud de fachada) Fondo RETRANQUEOS Retranqueo a calle Retranqueos laterales Retranqueo a fondo APROVECHAMIENTO Porcentaje máximo de Ocupación sobre parcela neta Coeficiente máximo de edificabilidad sobre parcela neta	AREAS Y FRENTES MINIMOS         Aislada           Tipología         Naves Aisladas           Superficie de parcela         500 m²s           Frente (longitud de fachada)         No se fija           Fondo         No se fija           RETRANQUEOS           Retranqueo a calle         Variable           Retranqueos laterales         Variable en funció           Retranqueo a fondo         4 metros, salvo en           APROVECHAMIENTO           Porcentaje máximo de Ocupación sobre parcela neta         70%           Coeficiente máximo de edificabilidad sobre parcela neta         0,75 m²/m²	AREAS Y FRENTES MINIMOS  Aislada Adosada Tipología Naves Aisladas Naves Nido Superficie de parcela 500 m²s 250 m²s Frente (longitud de fachada) No se fija No se fija No se fija No se fija RETRANQUEOS Retranqueo a calle Variable Retranqueos laterales Variable en función de los grados Retranqueo a fondo 4 metros, salvo en el grado 3  APROVECHAMIENTO Porcentaje máximo de Ocupación sobre parcela neta 70% 80% Coeficiente máximo de edificabilidad sobre parcela neta 0,75 m²/m² 1,00 m²/m²		

	ipal para grados 1 y 2 de ordenanza	
2	Subtipo 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5. En todas sus categorías	En grados a) b) y c) para IP y IA
Princ	ipal para grado 3 de ordenanza	
2	Subtipo 2.1 (categorías IP-1, IP2) y 2.2 (categoría IA-1)	Grado a) exclusivamente.
Comp	atibles	
1.1	Únicamente en ordenanza grado 3: RU-1 (Aislada o adosada) de acuerd	lo con el artículo 446 de las NNUU
1.1	En ordenanza grado 1 y 2: únicamente para guardia y custodia	
3	Subtipo 3.1, 3.2. 3.3 y 3.4. En todas sus categorías	
4	Subtipo 4.3. En todas sus categorías	
4	Subtipo 4.4. Categorías ES-2, ES-3	
4	Subtipo 4.5. Categorías EA-1, EA-3, EA-6	
8	Subtipos 8.1 Categoría AA-2 y AA-3. y 8.2 en todas sus categorías	En ordenanza grado 3 sólo AG-2 grado a
8	Subtipo 8.4 Categorías AC-1 AC-2 y AC-3	
	Prohibidos	·

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022
Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)



Pág. 35509





## MIÉRCOLES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2024 - BOC NÚM. 220

#### 4.7.2.2. Art. 442 Grados de la ordenanza.

#### Art. 442 Grados de la ordenanza. Texto aprobado

- 1. En la presente ordenanza se establecen tres grados en función de la superficie de las parcelas y de su situación en relación con el suelo urbano consolidado:
- Grado 1: parcelas con superficie mínima de 500 m2
- Grado 2: parcelas con superficie mínima de 250 m2
- Grado 3: parcelas con superficies inferiores a 500 m2 que se encuentran enclavadas dentro del tejido urbano consolidado y que acogen, o acogieron, usos industriales que pueden incluirse dentro de los usos industriales.
- 2. El grado 3 de la presente ordenanza se aplicará únicamente en las parcelas que, situadas dentro del casco o tejido central de cada núcleo, sean colindantes o estén en un ámbito cuyo uso predominante sea el uso residencial.
- 3. En todo caso, los planos de calificación recogerán la rotulación **I3** sobre aquellas parcelas que estuviesen sujetas a este grado de ordenanza.

#### Art. 442 Grados de la ordenanza. Texto corregido

- 1. En la presente ordenanza se establecen tres grados en función de la superficie de las parcelas y de su situación en relación con el suelo urbano consolidado:
- Grado 1: parcelas con superficie mínima de 500 m2
- Grado 2: parcelas con superficie mínima de 250 m2
- Grado 3: parcelas que se encuentran enclavadas dentro del tejido urbano consolidado y que desarrollan, o hayan desarrollado, usos que pueden incluirse dentro de los usos regulados en las NNUU para la presente ordenanza.
- 2. El grado 3 de la presente ordenanza será aplicable en las parcelas que, situadas dentro del casco o tejido central de cada núcleo, sean colindantes o estén en un ámbito cuyo uso predominante sea el uso residencial.
- 3. En el siguiente listado se recogen las parcelas sobre las que **no es aplicable** el Grado 3 en cada núcleo. En los núcleos que no aparecen en este listado se considera que en todas las parcelas sujetas a la ordenanza IND es aplicable el grado 3

CVE-2024-9165







Núcleo	Referencia catastral de parcelas
BARCENA-DE-EBRO	5352202VN1455S0001MX
	5703402VN1450S0001DY
CUBILLO-DE-EBRO	La parte de la parcela de ref. ctatastral
	39094A207000590000JK clasificada como suelo urbano
POLIENTES	2997001VN2329N0000FU
T OLIEIVIES	2997002VN2329N0001QI
	1986701VN2318N0001D, 1985401VN2318N0001LP y la
	parte de la 39094A260000210000JY calificada como
	urbana.
REBOLLAR-DE-EBRO	Las parcelas situadas al sur de la calle real con ref.
	catastral 39094A259000760000JT,
	39094A259000190000JX, 1983202VN2318S0001PK y
	1983201VN2318S0001QK
ROCAMUNDO	Las parcelas calificadas como IND situadas al norte del
ROCAIVIONDO	arroyo de La Velilla, en Bo el Serbal.
RUANALES	La parte calificada como IND de la ref. catastral
RUANALES	5601604VN2550S0001FM
RUERRERO	6226212VN2462N0001XW
SAN-MARTIN-DE-VALDELOMAR	6390508VN0369S0001WI
SUSILLA	39094A202000130000JT. La parte calificada como IND de
SUSILLA	la ref. catastral 39094A202000190000JD

#### 4.7.2.3. Art. 445 Condiciones de uso.

#### Art. 445 Condiciones de uso. Texto aprobado

- 1. Exclusivamente en grado 3 se permite el uso residencial unifamiliar en sustitución total del existente. En este caso, será de aplicación la ordenanza de las parcelas colindantes en todos sus preceptos: ocupación, edificabilidad y altura. El número máximo de viviendas vendrá condicionado por lo dispuesto en dicha ordenanza de aplicación.
- 2. Los usos compatibles permitidos en el grado 3 de la presente ordenanza no resultarán molestos para las viviendas cercanas. A tal efecto, se prohíben expresamente los vinculados a explotaciones agropecuarias que impliquen tenencia de animales cuyo número sea superior al uso doméstico.
- 3. La superficie de parcela no ocupada por la edificación, se considera afectada de modo permanente al uso libre de superficies privadas sin que pueda ser destinada a otros usos, ni parcelada ni vendida con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

#### Art. 445 Condiciones de uso. Texto modificado

- 1. Exclusivamente en grado 3 se permite el uso residencial unifamiliar en sustitución total del existente. En este caso, será de aplicación la ordenanza de las parcelas colindantes en todos sus preceptos: ocupación, edificabilidad y altura. El número máximo de viviendas vendrá condicionado por lo dispuesto en dicha ordenanza de aplicación.
- 2. Los usos compatibles permitidos en el grado 3 de la presente ordenanza no resultarán molestos para las viviendas cercanas. A tal efecto, únicamente se permite el uso AG-2 en grado I en aquellas explotaciones que tuvieran las autorizaciones y registros sanitarios con anterioridad a la aprobación del presente PGOU, ajustándose a lo regulado en el artículo el artículo 183 (punto 6 apartado a) de las presentes NNUU.
- 3. La superficie de parcela no ocupada por la edificación, se considera afectada de modo permanente al uso libre de superficies privadas sin que pueda ser destinada a otros usos, ni

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







parcelada ni vendida con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

4. En aquellas parcelas en las que sea aplicable el grado 3 de la ordenanza Industrial (IND) se permite el acondicionamiento de las edificaciones existentes como almacenes, garajes y edificaciones auxiliares de usos residenciales

## 4.8. Punto 8. Capítulo XIII-1 Disposiciones Generales Artículo 477

## 4.8.1. Conveniencia, oportunidad y justificación.

La clasificación de suelo rústico recogida en el PGOU implica la condición de suelo rústico en un porcentaje ampliamente mayoritario del suelo que integra el término municipal.

Los usos permitidos en esta clase de suelo tienen carácter tasado y excepcional por lo que, estrictamente hablando, **no es posible denominarlos usos permitidos** tal y como se recoge en el documento aprobado por lo que debe modificarse el artículo 477 en el que así se nombraban.

#### 4.8.2. Modificación planteada

#### Art. 477 Tipologías de usos en Suelo Rústico. Texto aprobado

- 1. Los usos en Suelo Rústico se regulan siguiendo los siguientes tipos:
- a) **Usos Propios**: son los correspondientes a explotaciones naturales en suelo rústico, limitado, en su caso, por las características y protecciones que les da su categoría.
- b) **Usos Permitidos**: son aquellos que se consideran compatibles con la protección prevista para cada categoría. Son susceptibles de licencia municipal directa, sin prejuicio de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.
- c) Usos Autorizables: son los que debido a su compatibilidad con la protección prevista para cada categoría pueden ser autorizados con las limitaciones recogidas en estas normas o por los procedimientos para obtener la autorización con carácter previo a la concesión de licencia.
- d) **Usos Prohibidos**: son aquellos que son incompatibles con la protección prevista para cada categoría, y que su implantación supondría además un riesgo relevante de deterioro de los valores protegidos o transformación del carácter rústico del suelo.

#### Art. 477 Tipologías de usos en Suelo Rústico. Texto modificado

- 1. Los usos en Suelo Rústico se regulan siguiendo los siguientes tipos:
- a) **Usos Propios**: son los correspondientes a explotaciones naturales en suelo rústico, limitado, en su caso, por las características y protecciones que les da su categoría.
- b) **Usos Autorizables**: son los que debido a su compatibilidad con la protección prevista para cada categoría pueden ser autorizados con las limitaciones recogidas en estas normas o por los procedimientos para obtener la autorización con carácter previo a la concesión de licencia.
- c) **Usos Prohibidos**: son aquellos que son incompatibles con la protección prevista para cada categoría, y que su implantación supondría además un riesgo relevante de deterioro de los valores protegidos o transformación del carácter rústico del suelo

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria







# 4.9. Punto 9. Capítulo XIII-1 Disposiciones Generales, Artículo 478 4.9.1. Conveniencia, oportunidad y justificación.

#### 4.9.1.1. Conveniencia

La propuesta de clasificación de suelo rústico recogida en el PGOU cumple el requisito de no ajustar sus delimitaciones a las delimitaciones de propiedad sino a las derivadas de las áreas de protección y valores existentes. Como resultado, algunas parcelas clasificadas como suelo rústico de especial protección están sujetas a una o más categorías de protección. Esta situación no impide la tramitación de solicitudes de uso o aprovechamientos que pudieran corresponderles.

Si bien es implícito que el hecho de estar sujeto a distintas afecciones o clasificaciones, como es el caso de los suelos afectados por protecciones de inundabilidad o carreteras, no implica directamente una imposibilidad de desarrollo, si se considera necesario puntualizarlo a efectos de tramitación ante los organismos competentes.

Se modifica la redacción del artículo reordenando en dos apartados generales incluyen, a tal efecto, en el apartado a dos puntos que no alteran las condiciones de aprovechamiento o usos fijados por la protección de aplicación.

Por otra parte, la superficie de suelo clasificado como rústico de especial protección constituye el porcentaje de suelo mayoritario del total del término municipal. Es necesario clarificar, de cara a la utilización de este, la viabilidad de determinados usos que necesariamente se desarrollarán, si así se autorizase, en suelo rústico a fin de facilitar tanto la implantación adecuada como las actividades económicas que del desarrollo regulado y controlado de estas actuaciones pudieran derivarse.

Se reorganiza la totalidad del artículo que queda así redactado incluyendo en rojo las modificaciones planteadas y <u>ajustándose a lo recogido en el **artículo 49 de la vigente Ley 5/2022** de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.</u>

#### 4.9.2. Modificación planteada

## Art. 478 Régimen de usos y actividades en Suelo Rústico de Especial Protección. Puntos 1 y 2 y apartado a. Texto aprobado

- 1. La autorización de las construcciones y usos a los que se refiere este artículo tendrá en cuenta el carácter tasado de la excepción y el principio de que las construcciones autorizables no lesionen de manera importante o sustancial el valor que fundamentó la clasificación del suelo como especialmente protegido.
- 2. Las disposiciones de usos para el suelo rústico se aplicarán en terrenos con condición de monte o terreno forestal, únicamente, en tanto no contradigan a la legislación forestal de aplicación o supongan la invasión de competencias del órgano forestal de la Comunidad Autónoma de Cantabria

#### a) Usos Prohibidos

- 1. Salvo condiciones más restrictivas impuestas en cada categoría de protección, en el Suelo Rústico de Especial Protección estarán prohibidas las construcciones, actividades y usos que impliquen la transformación de su naturaleza y destino o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por el planeamiento territorial y la legislación sectorial o territorial, el régimen de usos será el previsto en esos instrumentos.
- 2. Quedan particularmente prohibidas las construcciones residenciales colectivas, urbanizaciones u tras propias del entorno urbano.

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria







## Art. 478 Régimen de usos y actividades en Suelo Rústico de Especial Protección. Puntos 1 y 2 y apartado a. Texto modificado

#### a) condiciones generales

- 1. La autorización de las construcciones y usos a los que se refiere este artículo tendrá en cuenta el carácter tasado de la excepción y el principio de que las construcciones autorizables no lesionen de manera importante o sustancial el valor que fundamentó la clasificación del suelo como especialmente protegido.
- 2. Las disposiciones de usos para el suelo rústico se aplicarán en terrenos con condición de monte o terreno forestal, únicamente, en tanto no contradigan a la legislación forestal de aplicación o supongan la invasión de competencias del órgano forestal de la Comunidad Autónoma de Cantabria
- 3. Salvo condiciones más restrictivas impuestas en cada categoría de protección, en el Suelo Rústico de Especial Protección estarán prohibidas las construcciones, actividades y usos que impliquen la transformación de su naturaleza y destino o infrinjan el régimen limitativo establecido por el planeamiento territorial y la legislación sectorial o territorial. Quedan particularmente prohibidas las construcciones residenciales colectivas, urbanizaciones u otras propias del entorno urbano
- 4. En las parcelas sobre las que la clasificación del PGOU establezca varias categorías de protección, se considerará la totalidad de la parcela a efectos de cumplimiento de parcela mínima para la tramitación de las preceptivas autorizaciones y licencias.
- 5. En las parcelas descritas en el punto 4 anterior, el posible aprovechamiento (edificaciones o instalaciones) permitido por la regulación de cada clase de protección, se podrá materializar, salvo autorización expresa de organismo competente, únicamente en la superficie clasificada con la protección que lo permita y cumplirán el resto de las condiciones de carácter municipal, estatal o autonómico que puedan afectarla.

## Art. 478 Régimen de usos y actividades en Suelo Rústico de Especial Protección. Apartado b. Construcciones y Usos Autorizables Texto aprobado

#### b) Construcciones y Usos Autorizables

- 1. Salvo condiciones más limitativas incluidas en la legislación sectorial, o en cada uno de los apartados específicos de las distintas categorías establecidos por el presente PGOU, en el suelo rústico de especial protección podrán ser autorizadas, con carácter excepcional, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:
- Las que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación.
- En instalaciones dedicadas a la cría o cuidado de animales que no constituyan una explotación ganadera, se podrá autorizar excepcionalmente una vivienda para las personas que hayan de vivir real y permanentemente vinculadas a la misma, siempre que se trate de una actividad económica y la naturaleza y magnitud de las instalaciones y actividades lo demanden.
- Las complementarias de las explotaciones reseñadas en los puntos anteriores, teniendo esa consideración, entre otras, las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos agrarios, así como las actividades turísticas, cinegéticas, artesanales, culturales, educativas, y cualesquiera otras complementarias de la actividad realizada en dichas explotaciones.
- Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.
- Las consideradas de interés público o social por la Administración sectorial correspondiente.

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







- Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas, siempre que se trate de un suelo rústico especialmente protegido para esa finalidad.
- La ampliación de usos, instalaciones y construcciones cuya ubicación en suelo rústico sea imprescindible por ser la única clase de suelo adyacente en la que puede llevarse a cabo esta ampliación, adoptándose las medidas de integración paisajística adecuadas.
- Obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial, incluido el uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural, siempre que no impliquen aumento de volumen.

## Art. 478 Régimen de usos y actividades en Suelo Rústico de Especial Protección. Apartado b. Construcciones y Usos Autorizables Texto modificado

#### b) Construcciones y Usos Autorizables

- 1. Salvo condiciones más limitativas incluidas en la legislación sectorial, o en cada uno de los apartados específicos de las distintas categorías establecidos por el presente PGOU, en el suelo rústico de especial protección podrán ser autorizadas, con carácter excepcional, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:
  - a) Las que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación.
  - b) En instalaciones dedicadas a la cría o cuidado de animales que no constituyan una explotación ganadera, se podrá autorizar excepcionalmente una vivienda para las personas que hayan de vivir real y permanentemente vinculadas a la misma, siempre que se trate de una actividad económica y la naturaleza y magnitud de las instalaciones y actividades lo demanden.
  - c) Las complementarias de las explotaciones reseñadas en los puntos anteriores, teniendo esa consideración, entre otras, las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos agrarios, así como las actividades turísticas, cinegéticas, artesanales, culturales, educativas, y cualesquiera otras complementarias de la actividad realizada en dichas explotaciones.
  - d) Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.
  - e) Las consideradas de interés público o social por la Administración sectorial correspondiente.
  - f) Aquellas en las que se lleven a cabo usos que fuera imprescindible ubicar en suelo rústico, bien por ser ése su normal ámbito de desarrollo, bien por ser inadecuado para ello el suelo urbano.
  - g) Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas, siempre que se trate de un suelo rústico especialmente protegido para esa finalidad o bien se trate de actividades extractivas o mineras ya existentes en suelos de protección agrícola, permitiéndose su ampliación
  - h) La ampliación de usos, instalaciones y construcciones cuya ubicación en suelo rústico sea imprescindible por ser la única clase de suelo adyacente en la que puede llevarse a cabo esta ampliación, adoptándose las medidas de integración paisajística adecuadas.
  - i) Obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial, incluido el uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural, siempre que no impliquen aumento de volumen

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







- 2. Dentro de los usos que necesariamente deban desarrollarse en suelo rústico por ser ése su normal ámbito de desarrollo, o por ser inadecuado para ello el suelo urbano, se incluyen los siguientes autorizables con las condiciones que pueda imponer la legislación sectorial vigente:
  - a) Los usos de recreo extensivo considerando como tales el uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades que se desarrollan en superficies de mayor o menor extensión de forma pseudoaleatoria, poco incidentes en el medio físico y que no requieren ningún tipo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica como no sean pequeñas obras (pasos sobre arroyos, tramos de sendas, etc.) que se presumen cuidadosas e integradas en el paisaje. Entre estas actividades se incluyen el excursionismo (paseo, senderismo y montañismo) y la contemplación de la naturaleza y los paseos a caballo y en bicicleta de montaña.
  - b) El uso de recreo intensivo considerando como tal el uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades caracterizadas por la concentración de la afluencia en un punto o área determinada con equipamientos de ocio y/o acogida que implican la adaptación, en grado variable, de un espacio localizado para actividades recreativas de distinto tipo, incorporando mobiliario e infraestructuras del tipo de mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, papeleras y contenedores de basura, quioscos, juegos de niños, aparcamientos, alguna edificación de pequeña entidad, etc.
  - c) Infraestructuras de ocio y tiempo libre: determinadas actuaciones vinculadas con el deporte al aire libre requieren una gran ocupación de suelo, al tiempo que son capaces de adaptarse al medio natural, aprovechándose del relieve, de los cursos fluviales, etc. En relación con su extensión, no suelen precisar edificabilidades muy altas y su implantación no tiene que ser irreversible, como es el caso de los centros de aventura, los centros ecuestres, actividades de regatas, remo, los campos de golf, etc.
  - d) **Actividades cinegéticas y piscícolas**: práctica de la caza y la pesca dentro de la reglamentación nacional y autonómica que las regula.

#### 3. Usos de Interés público o social

Este concepto incluye los usos de interés público que deban emplazarse en el medio rural y que se autoricen como tales mediante el procedimiento legamente establecido. Según su finalidad, con carácter enunciativo y no limitativo, distinguen los siguientes:

- a) Usos relacionados con la explotación agraria que, por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no están directamente ligados a la tierra, pero requieren emplazarse en el medio rural.
- b) Usos de carácter industrial, de almacenamiento o tratamiento de desechos, y otros similares que requieran emplazarse en el medio rural, pero que implican una potencial incidencia negativa sobre el medio.
- c) Servicios públicos asimilables a los de carácter dotacional, equipamientos comunitarios públicos o privados, y de infraestructura, que estén destinados a prestar servicios que por su naturaleza y características deban obligatoriamente emplazarse en el medio rural.

# 4.10. Punto 10. Capitulo XIII-2 Suelo Rústico de Protección Ordinaria. Artículo 486

#### 4.10.1. Conveniencia, oportunidad y justificación.

## 4.10.1.1. Conveniencia y oportunidad

La superficie clasificada como Suelo rústico de Protección Ordinara representa un porcentaje mínimo de la superficie total del municipio de Valderredible: 331.149 m2 que significan un 0,11% del total.

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







No obstante, dado su carácter específico dentro del suelo rústico al no tener los valores necesarios para su inclusión como suelos de especial protección sin formar parte del modelo de desarrollo que el plan establece. Su especial situación se subraya por el hecho de estar localizados junto a espacios ya urbanos sin valores ambientales destacados y por poder, de acuerdo con la legislación vigente, aprovechamientos mayores que los permitidos en el resto de suelo rústico.

Por tanto, es necesario que su regulación, y su régimen de usos, no entre en contradicción con la legislación vigente y se definan con claridad, sin contradicciones, las actividades que puede acoger.

En este sentido hay que señalar que existe una contradicción entre los artículos 486 y 487 de las NNUU. En el artículo 487 en su punto 1 se recoge expresamente que: De acuerdo con la modificación recogida en el art. 1.1 de Ley 2/2009, de 3 julio se estará a lo dispuesto en Artículo 113, Régimen del suelo rústico de protección ordinaria vigente o normativa que lo sustituya o amplíe.

Por otra parte, el Artículo 113 de la Ley 2/2001 se corresponde con el artículo 50 de la Vigente Ley 5/2022, por tanto, debe unificarse el criterio de acuerdo con lo dispuesto en el citado artículo 50 de la Ley 5/2022 para no restringir el posible desarrollo de estos suelos y adecuarlo a lo ya regulado en la legislación vigente.

A continuación, en el punto 2 del artículo **487, Construcciones autorizables**, se procede a enumerar los usos autorizables que se incluyen en el citado artículo 50 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

La contradicción con el artículo **486 Régimen de usos**, se produce porque el régimen de usos no incluye parte de los usos que si se admiten en el artículo 487 al establecer las edificaciones permitidas

La Modificación Puntual propuesta representa la oportunidad de corregir todas estas contradicciones en los tres artículos de las NNUU del PGOU aprobado, unificando el criterio de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 5/2022 para no restringir el posible desarrollo de estos suelos y adecuarlo a lo regulado en la legislación vigente.

## 4.10.1.2. Segundo Informe de la Secretará Gral. de Telecomunicaciones y Ordenación de Servicios de Comunicación

En el informe solicita que en los artículos 486, 502 y 504 se debe "incorporar y tratar a las infraestructuras de telecomunicaciones como equipamiento de carácter básico, de forma que los usos indicados como compatibles y prohibidos para estas deben ajustarse a lo dictado por La Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, así como el régimen de autorizaciones y licencias asociadas a dichos usos"

En consecuencia con esta exigencia se incorpora un **nuevo punto 3** dentro del artículo recogiendo lo relativo a las infraestructuras de telecomunicaciones.

## 4.10.1.3. Informe de la Secretará Gral. de Telecomunicaciones y Ordenación de Servicios de Comunicación de fecha 22/12/2023

En relación con el suelo rústico de protección ordinaria el informe considera "que no se ha resuelto la observación indicada en el informe de fecha 11/01/2023 y, por un lado, se deberían incluir las "redes de telecomunicaciones" como usos compatibles y/o aclarar el régimen de autorizaciones necesarias para el caso del suelo rústico de protección ordinaria; y por otro, se debería incluir a las telecomunicaciones como una red más de las que componen los servicios urbanos."

En consecuencia con esta exigencia se modifica el apartado b de los usos autorizables, y se incorporan los puntos 3, 4 y 5 dentro del artículo recogiendo lo relativo a las infraestructuras de telecomunicaciones, a la competencia para autorizar los usos y a las características y plazos de las solicitudes que afecten a dichas redes.

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







## 4.10.2. Modificación propuesta

#### Art. 486. Régimen de usos. Texto aprobado

- 1. El régimen particular de usos para esta categoría de Suelo Rústico tiene por finalidad garantizar la utilización racional de los recursos naturales y el desarrollo urbanístico sostenible.
- 2. Los usos son los siguientes:
- a) Usos propios: los agropecuarios, forestales y naturales.
- b) Usos permitidos: actividades ligadas al ocio y turismo rural, tales como la práctica de deportes organizados, acampadas y actividades comerciales ambulantes y actividad artesanal.
- Actividades científicas, docentes y divulgativas.
- Servicios técnicos de las telecomunicaciones, infraestructura hidráulica y las redes de distribución de electricidad, gas, abastecimiento de agua y saneamiento, siempre que no impliquen la urbanización o transformación urbanística de los terrenos por los que discurren
- c) Usos prohibidos: todos los restantes

#### Art. 486. Régimen de usos. Texto modificado

- 1. El régimen particular de usos para esta categoría de Suelo Rústico tiene por finalidad garantizar la utilización racional de los recursos naturales y el desarrollo urbanístico sostenible.
- 2. Régimen de usos
- a) Usos propios: los agropecuarios, forestales y naturales.

#### b) Usos autorizables:

- Actividades ligadas al ocio y turismo rural, tales como la práctica de deportes organizados, acampadas y actividades comerciales ambulantes y actividad artesanal.
- Actividades científicas, docentes y divulgativas.
- Redes de servicios urbanos tales como las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados, redes y servicios técnicos de las infraestructuras de telecomunicaciones, infraestructura hidráulica y las redes de distribución de electricidad, gas, abastecimiento de agua y saneamiento, siempre que no impliquen la urbanización o transformación urbanística de los terrenos por los que discurren
- Los no recogidos en los puntos anteriores que estén incluidos en el artículo 50 de la vigente Ley 5//20221 (LOTUCA) o normativa que lo sustituya o amplíe.

#### d) Usos prohibidos: todos los restantes

- 3. De acuerdo con lo recogido en la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones las redes e infraestructuras de telecomunicaciones autorizables recogidas en el punto b anterior tienen condición de equipamiento de carácter básico y su instalación y despliegue constituyen obras de interés general.
- 4. La obtención de permisos, autorizaciones o licencias relativos a las obras civiles necesarias para desplegar elementos de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados se resolverán en los plazos recogidos a lo dispuesto sección 2º de la vigente Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones o normativa que la sustituya o mejore. En el mismo sentido, las licencias o autorizaciones previas exigibles serán las recogidas en dicha ley 11/2022 y las que no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, de conformidad con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 39/2015 o normativa que la sustituya.
- 5. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable, la autorización para las construcciones, instalaciones y usos permitidos en el suelo rústico de protección ordinaria corresponderá al Ayuntamiento y cumplirá lo dispuesto en el artículo 227 de la Ley 5/2022 vigente o normativa que la sustituya.

Documento para Aprobación Provisional, Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







# 4.11. Punto 11. Capítulo XIII-6 Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística. Artículo 502, Régimen de usos

## 4.11.1. Conveniencia, oportunidad y justificación.

#### 4.11.1.1. Conveniencia y oportunidad

Debe modificarse la redacción del artículo para evitar las contradicciones en las que cae en su redacción actual. Así en el punto 1 se recoge, en su apartado a, que serán autorizables "Los relacionados con las actividades al aire libre tales como, senderismo, ciclo turismo, centros de estudio de la naturaleza"

Se señalan, en el punto b, como compatibles "todo lo relacionado con las actividades al aire libre tales como senderismo y actividades agrícolas, ganaderas, forestal o análoga propios del ecosistema que no conlleven la necesidad de realizar construcciones" Se ignora en este punto que muchas de las actividades que se consideran autorizables, como por ejemplo los centros de estudio de la naturaleza, pueden necesitar instalaciones o construcciones que den servicio al uso compatible autorizado.

En este sentido se recoge el segundo apartado 1 que dice que se autorizarán las "Instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca sin que alteren los caracteres tipológicos preexistentes debiendo ubicarse de la manera más respetuosa con el entorno"

Pero, más adelante, en el punto 3, en una nueva contradicción de carácter más restrictivo, expone que "No se permitirá ningún tipo de construcción"

Los resultados de la regulación aprobada son:

- Un impedimento de autorizar la realización en este tipo de suelo cualquier actividad, recogida dentro de las autorizables, que permita su aprovechamiento y puesta en valor
- La confusión entre lo permitido y lo expresamente prohibido

La efectiva protección de los suelos rústicos debe realizarse a través de una normativa clara que evite confusiones y permita tanto la tramitación de las autorizaciones oportunas como la justificación de la denegación razonada de dichas autorizaciones cuando así proceda.

Debe aprovecharse la oportunidad de la presente Modificación Puntual para afrontar la corrección del artículo 502 para evitar las contradicciones señaladas y establecer con claridad tanto los usos como la posibilidad del desarrollo de estos con las instalaciones y construcciones que sean necesarias.

## 4.11.1.2. Informe Ambiental Estratégico Modificación Puntual del PGOU del Ayuntamiento de Valderredible.

En el punto 7, Conclusiones del citado informe se recoge lo siguiente:

En la redacción dada a los artículos 502 y 504, deberá introducirse la necesidad de que las intervenciones que se propongan cumplirán lo especificado en art.19 "análisis de impacto e integración paisajística" de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, del Paisaje. Se exigirá en relación con el punto 9 del referido artículo, el estudio de cada intervención que se pretenda en consonancia con las unidades de paisaje descritas en el PGOU y la justificación de que la propuesta se adecua a los objetivos de calidad paisajística establecidos en dicho estudio.

Se transcribe la exigencia anterior en un nuevo punto 6 incorporado al artículo 502.

## 4.11.1.3. Informe de la Secretará Gral. de Telecomunicaciones y Ordenación de Servicios de Comunicación

En el informe solicita que en los artículos 486,502 y 504 se debe "incorporar y tratar a las infraestructuras de telecomunicaciones como equipamiento de carácter básico, de forma que los

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







usos indicados como compatibles y prohibidos para estas deben ajustarse a lo dictado por La Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, así como el régimen de autorizaciones y licencias asociadas a dichos usos"

Se transcribe la exigencia anterior en un nuevo punto 7 incorporado al artículo 502.

#### 4.11.2. Modificación propuesta

#### Art. 502. Régimen de usos. Texto aprobado

- a) Usos autorizables: Los relacionados con las actividades al aire libre tales como, senderismo, ciclo turismo, centros de estudio de la naturaleza
- b) Usos compatibles: todo lo relacionado con las actividades al aire libre tales como senderismo y actividades agrícolas, ganaderas, forestal o análoga propios del ecosistema que no conlleven la necesidad de realizar construcciones.
- c) Usos prohibidos: Residenciales, extractivos, minerías y todos los restantes.
- 1. Además de los usos autorizables con carácter general, en los ámbitos incluidos en esta categoría de protección sólo se podrán autorizar:
  - Obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación, siempre que no supongan incremento de volumen ni alteren sus caracteres tipológicos.
  - Instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca sin que alteren los caracteres tipológicos preexistentes debiendo ubicarse de la manera más respetuosa con el entorno.
- 2. En las Áreas de Interés Paisajístico que presenten elementos geomorfológicos de elevado interés o singularidad se prestará especial atención a la conservación de esos valores sin que puedan autorizarse construcciones, instalaciones y edificaciones que los oculten o alteren.
- 3. No se permitirá ningún tipo de construcción y edificación
- 4. Si los terrenos clasificados como SREP-P respondieran a la definición que de monte o terreno forestal se contiene en la LM.43/03, los usos posibles en ellos se ajustarán a lo establecido en la LM 43/03 vigente, o normativa que la sustituya, en relación con la competencia sobre su ordenación y gestión del órgano de montes (forestal) del Gobierno de Cantabria

#### Art. 502. Régimen de usos. Texto modificado

- 1. Régimen de Usos
  - a) Usos autorizables:
- Los usos relacionados con las actividades al aire libre tales como senderismo y actividades similares, actividades agrícolas, ganaderas, forestal o análoga propios del ecosistema. Los recogidos en el punto 2 del artículo 49 de la vigente ley 5/2022 (LOTUCA) o normativa que la sustituya, corrija o amplíe.
- Dentro de los usos autorizables se entienden incluidos, por su necesario desarrollo en suelo rústico, los recogidos en el artículo 478, apartado b, punto 2 del Régimen de usos y actividades en Suelo Rústico de Especial Protección de las presentes NNUU
  - b) Usos prohibidos: Residenciales salvo los casos recogidos en el artículo 50 de la Ley 5/2022, extractivos, minerías y todos los restantes.
- 2. Además de los usos autorizables con carácter general, en los ámbitos incluidos en esta categoría de protección sólo se podrán autorizar:

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







- Obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación, siempre que no supongan incremento de volumen ni alteren sus caracteres tipológicos.
- Instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca sin que alteren los caracteres tipológicos preexistentes debiendo ubicarse de la manera más respetuosa con el entorno.
- 3. En las Áreas de Interés Paisajístico que presenten elementos geomorfológicos de elevado interés o singularidad se prestará especial atención a la conservación de esos valores sin que puedan autorizarse construcciones, instalaciones y edificaciones que los oculten o alteren.
- 4. Las construcciones que se autoricen para realizar los usos contenidos en el apartado a se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 482 de las NNUU reduciendo su altura a una única planta.
- 5. Si los terrenos clasificados como SREP-P respondieran a la definición que de monte o terreno forestal se contiene en la LM.43/03, los usos posibles en ellos se ajustarán a lo establecido en la LM 43/03 vigente, o normativa que la sustituya, en relación con la competencia sobre su ordenación y gestión del órgano de montes (forestal) del Gobierno de Cantabria
- 6. Todas las intervenciones que se propongan deberán cumplir lo recogido en el artículo 19 "análisis de impacto e integración paisajística" de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, del Paisaje. Se exigirá en relación con el punto 9 del referido artículo, el estudio de cada intervención que se pretenda en consonancia con las unidades de paisaje descritas en el PGOU y la justificación de que la propuesta se adecua a los objetivos de calidad paisajística establecidos en dicho estudio.
- 7. Las infraestructuras de telecomunicaciones autorizables tienen condición de equipamiento de carácter básico, por lo que deberán ajustarse a lo dictado por La Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, tanto en su definición como como en el régimen de autorizaciones y licencias asociadas a dichos usos.

# 4.12. Punto 12. Capítulo XIII-7 Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica. Artículo 504, Régimen de usos

## 4.12.1. Conveniencia, oportunidad y justificación.

## 4.12.1.1. Conveniencia y oportunidad

Al igual que sucede en categorías de protección especial de suelo rústico, el régimen de usos presenta contradicciones o, como es el caso los usos naturales que no se incluyen dentro de los usos autorizables. Debe corregirse, igualmente, la denominación de los usos ya que, como se ha señalado en puntos anteriores, los usos en suelo rústico tienen carácter de autorizables y no de permitidos o compatibles

Debe aprovecharse la oportunidad de la presente Modificación Puntual para afrontar la corrección del artículo 504 para evitar las contradicciones señaladas y establecer con claridad tanto los usos como la posibilidad del desarrollo de estos con las instalaciones y construcciones que sean necesarias

Se incluye, en el artículo 504 un nuevo punto 4 de acuerdo con lo exigido en las consideraciones del Informe Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Valderredible remitido por la Dirección Gral. De Urbanismo y Ordenación del Territorio publicado en el BOC número 196, de fecha martes 11 de octubre de 2022

## 4.12.1.2. Informe Ambiental Estratégico Modificación Puntual del PGOU del Ayuntamiento de Valderredible.

En el punto 7, Conclusiones del citado informe se recoge lo siguiente:

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







En la redacción dada a los artículos 502 y 504, deberá introducirse la necesidad de que las intervenciones que se propongan cumplirán lo especificado en art.19 "análisis de impacto e integración paisajística" de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, del Paisaje. Se exigirá en relación con el punto 9 del referido artículo, el estudio de cada intervención que se pretenda en consonancia con las unidades de paisaje descritas en el PGOU y la justificación de que la propuesta se adecua a los objetivos de calidad paisajística establecidos en dicho estudio.

Se transcribe la exigencia anterior en un nuevo punto 5 incorporado al artículo 504.

## 4.12.1.3. Informe de la Secretará Gral. de Telecomunicaciones y Ordenación de Servicios de Comunicación

Se modifica la redacción de los Artículos 486, 502, 504 para dar cumplimiento a lo recogido en el informe remitido por la Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de Servicios de Comunicación

El informe solicita que se debe "incorporar y tratar a las infraestructuras de telecomunicaciones como equipamiento de carácter básico, de forma que los usos indicados como compatibles y prohibidos para estas deben ajustarse a lo dictado por La Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, así como el régimen de autorizaciones y licencias asociadas a dichos usos"

Se transcribe la exigencia anterior en un nuevo punto 6 incorporado al artículo 504.

## 4.12.1.4. Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica.

Se incluye un nuevo punto en este artículo como contestación al informe emitido por con fecha de 24/11/2022 por la dirección General citada sobre la documentación referente a la "Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada nº 094.6.0001 (EAU-2022-0012) Consultas Previas. Modificación Puntual 1/2022 del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Valderredible" (nº registro de entrada 2022CU001E002653), remitida por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, al objeto de que se emitiese informe sobre el mismo.

En fecha 19 de octubre de 2022 la Oficina Técnica de la Consejería de Universidades, Igualdad, Cultura y Deporte emite informe respondiendo a las cuestiones planteadas por el Servicio de Patrimonio Cultural, dentro de las respuestas recogidas se expone:

En primer lugar, atendiendo a la existencia de Bienes de Interés Cultural y Local en el término municipal de Valderredible que no tienen delimitado entorno de protección, para garantizar su protección se considera necesario que la Modificación puntual delimite un ámbito, al menos, de 200 m de radio haciendo centro en aquellos Bienes de Interés Cultural sin entorno de protección declarado y establezca que en estos ámbitos se requerirá la autorización de la Consejería en materia de Patrimonio Cultural para cualquier intervención o cambio de uso, hasta la aprobación de la delimitación del entorno de protección.

Por otro lado, al menos en los entornos de protección delimitados y en los ámbitos de radio de 200 mmetros del párrafo anterior, la Modificación puntual debe incorporar las siguientes determinaciones:

Suelo Rustico de Especial Protección Ecológico, de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 53.3. se deben incluir únicamente como usos autorizables aquellos que se adecuen a las características ambientales de esos suelos, por lo que se debe mantener el régimen de usos establecidos en el PGOU.

Se incorpora un nuevo punto 4 que queda redactado como sigue:

4. En aquellas suelos que se localicen dentro del entorno de protección declarado de un BIC, o del entorno establecido en el punto 9 del artículo 401 de las presentes NNUU, se autorizarán los usos que se adecuen a las características ambientales y que, de acuerdo con este artículo, sean autorizados por el organismo pertinente de la Consejería en materia de Patrimonio Cultural

Art. 504. Régimen de usos. Texto aprobado

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







1. Los usos son los siguientes:

#### a) Usos autorizables:

Uso para fines de ocio y turismo rural de edificaciones que sean elementos del patrimonio cultural y etnográfico, reconocidos administrativamente, a los que alude el artículo 44.1.d) de la ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio.

Obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación, siempre que no supongan incremento de volumen ni alteren sus caracteres tipológicos.

- b) Usos compatibles: todo lo relacionado con las actividades al aire libre tales como senderismo.
- c) Usos prohibidos: Los no incluidos en los apartados anteriores. No se permitirá ningún tipo de construcción y edificación desvinculado de los usos autorizables.

#### Art. 504. Régimen de usos. Texto modificado

- 1. Los usos son los siguientes:
- a) Usos autorizables: los recogidos en el artículo 49 de la vigente Ley 5/2022 de Cantabria (LOTUCA) o normativa que la sustituya o amplíe.

Dentro de los usos autorizables se entienden incluidos, por su necesario desarrollo en suelo rústico, los recogidos en el artículo 478 Régimen de usos y actividades en Suelo Rústico de Especial Protección, apartado b, punto 2, de las presentes NNUU.

Obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación, siempre que no supongan incremento de volumen ni alteren sus caracteres tipológicos.

- b) Usos prohibidos: Los no incluidos en los apartados anteriores.
- 2. No se autorizará ningún tipo de construcción y edificación desvinculado de los usos autorizables.
- 3. Las construcciones que se autoricen para realizar los usos contenidos en el apartado a se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 482 de las NNUU reduciendo su altura a una única planta.
- 4. En aquellas suelos que se localicen dentro del entorno de protección declarado de un BIC, o del entorno establecido en el punto 9 del artículo 401 de las presentes NNUU, se autorizarán los usos que se adecuen a las características ambientales y que, de acuerdo con este artículo, sean autorizados por el organismo pertinente de la Consejería en materia de Patrimonio Cultural
- 5. Todas las intervenciones que se propongan deberán cumplir lo recogido en el artículo 19 "análisis de impacto e integración paisajística" de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, del Paisaje. Se exigirá, en relación con el punto 9 del referido artículo, el estudio de cada intervención que se pretenda en consonancia con las unidades de paisaje descritas en el PGOU y la justificación de que la propuesta se adecua a los objetivos de calidad paisajística establecidos en dicho estudio.
- 6. Las infraestructuras de telecomunicaciones autorizables tienen condición de equipamiento de carácter básico, por lo que deberán ajustarse a lo dictado por La Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, tanto en su definición como como en el régimen de autorizaciones y licencias asociadas a dichos usos.

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







# 4.13. Punto 13. Título X, Capítulo X-2 Bienes de Interés Cultural. Artículo 401 Definición y ámbito de aplicación.

#### 4.13.1. Conveniencia, oportunidad y justificación.

Se plantea el presente punto en contestación al informe emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica con fecha de 24/11/2022 sobre la documentación referente a la "Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada nº 094.6.0001 (EAU-2022-0012) . Consultas Previas. Modificación Puntual 1/2022 del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Valderredible" (nº registro de entrada 2022CU001E002653), remitida por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, al objeto de que se emitiese informe sobre el mismo.

En fecha 19 de octubre de 2022 la Oficina Técnica de la Consejería de Universidades, Igualdad, Cultura y Deporte emite informe respondiendo a las cuestiones planteadas por el Servicio de Patrimonio Cultural, dentro de las respuestas recogidas se expone:

En primer lugar, atendiendo a la existencia de Bienes de Interés Cultural y Local en el término municipal de Valderredible que no tienen delimitado entorno de protección, para garantizar su protección se considera necesario que la Modificación puntual delimite un ámbito, al menos, de 200 m de radio haciendo centro en aquellos Bienes de Interés Cultural sin entorno de protección declarado y establezca que en estos ámbitos se requerirá la autorización de la Consejería en materia de Patrimonio Cultural para cualquier intervención o cambio de uso, hasta la aprobación de la delimitación del entorno de protección.

Por otro lado, al menos en los entornos de protección delimitados y en los ámbitos de radio de 200 mmetros del párrafo anterior, la Modificación puntual debe incorporar las siguientes determinaciones:

- Ordenanza de Núcleo Urbano Consolidado del Suelo Urbano, se requiere la redacción de un estudio de detalle para establecer la ordenación en caso de segregación de parcelas que inicialmente tengan una superficie de más 1000m2.
- Suelo Rustico de Especial Protección Ecológico, de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 53.3. se deben incluir únicamente como usos autorizables aquellos que se adecuen a las características ambientales de esos suelos, por lo que se debe mantener el régimen de usos establecidos en el PGOU.

De acuerdo con este punto se realizan las siguientes acciones:

- Modificar el artículo 401 de las NNUU, modificación que se realiza en el presente punto 14.
- Modificar la redacción de las condiciones de parcelación de la ordenanza de NUC recogidas en el artículo 421 de las NNUU, modificación que se realiza en el punto 4.2 del presente documento.
- Condicionar las condiciones de usos del Suelo Rústico de Protección Ecológica que estén incluidos dentro de los entornos de BIC dentro del artículo 504 de las NNUU, modificación que se realiza dentro del punto 4.12 del presente documento de modificación puntual.

#### Art. 401. Definición y ámbito de aplicación. Texto aprobado

Art. 401 Definición y ámbito de aplicación

1. Agrupa a todos aquellos bienes declarados Bien de Interés Cultural en cualquiera de sus categorías con arreglo a la Ley 16/1.985 de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, señala la fecha del Decreto de declaración y la de su publicación oficial, así como el número de dotación al que, en su caso, se encuentran adscritos.

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







- 2. Igualmente, de acuerdo con el Art. 15 de la Ley 11/1998, podrán alcanzar la declaración de Bien de Interés Cultural aquellos bienes inmuebles, muebles o inmateriales que por sus específicas cualidades definen por sí mismos un aspecto destacado de la cultura de Cantabria. L
- 3. Podrán alcanzar la denominación de Bienes Culturales de Interés Local o Bienes Catalogados aquellos bienes inmuebles, muebles o inmateriales que, sin gozar «a priori» de la relevancia que definen a los Bienes de Interés Cultural, definan por sí mismos un aspecto destacado de la identidad cultural de una localidad o de un municipio. Dichos bienes serán incluidos en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Cantabria.
- 4. Tanto los bienes muebles e inmuebles declarados de Interés Cultural como los Bienes catalogados podrán serlo de forma individual o como colección, como obra de autor o como conjunto tipológico.
- 5. A todos los efectos, tendrán consideración de Bienes de Interés Cultural aquellos bienes muebles que expresamente se señalen como integrantes de un inmueble declarado de interés cultural.
- 6. La declaración de Bien de Interés Cultural requerirá la previa incoación y tramitación del expediente administrativo por la Consejería competente La iniciación del expediente podrá realizarse de oficio o a instancia de parte.
- 7. La iniciación del expediente de declaración de Bien Cultural de Interés Local podrá acordarse de oficio o a solicitud de persona interesada. En caso de iniciarse a instancia de parte, la denegación de la incoación será motivada y habrá de notificarse a los solicitantes, quienes pasado un mes desde la notificación denegatoria o cuatro desde la solicitud de incoación, podrán interponer recurso ordinario ante la Consejería de Cultura y Deporte.
- 8. Todos los yacimientos arqueológicos tienen la consideración de Bien de Interés Cultural ya que según el art. 89.2 de la Ley 11/1998, "Todos los yacimientos arqueológicos incluidos en el Inventario Arqueológico Regional contarán con un régimen de protección idéntico a los Bienes de Interés Cultural, aunque formalmente no haya sido incoado el expediente para su declaración"

#### Art. 401. Definición y ámbito de aplicación. Texto ampliado

Se redacta un nuevo punto numerado como 9 y cuyo contenido es el siguiente;

9. En aquellos Bienes de Protección Cultural sin entorno de protección declarado se delimita un ámbito, de 200m de radio y en estos ámbitos se requerirá la autorización de la Consejería en materia de Patrimonio Cultural para cualquier intervención o cambio de uso, hasta la aprobación de la delimitación del entorno de protección específico. Dicho radio de 200 metros se realizará desde el centro geométrico de la planta o delimitación del Bien de Interés cultural afectado.

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







#### 5. Tramitación Ambiental

## 5.1. Documento Ambiental Estratégico 6/05/2022

En mayo de 2022 se redacta el Documento Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual Nº01 del Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria), promovida el Ayuntamiento de Valderredible y remitida con fecha 6 de mayo 2022 a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio al efecto de iniciar el procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de conformidad con lo dispuesto en la Ley 21/2013 de diciembre, de evaluación ambiental.

## 5.1.1. Informe Ambiental Estratégico

Con fecha 6 de junio de 2022 se remite por parte del Director General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística, el Informe Ambiental Estratégico, con las siguientes conclusiones:

#### 7. CONCLUSIONES

A la vista de los antecedentes, con la información de la que se dispone y la documentación de este procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la Modificación Puntual de planeamiento del PGOU de Valderredible, se concluye que ésta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

No obstante, y con el fin de asegurar determinados aspectos relacionados con los informes recibidos de las diferentes administraciones públicas y de lo que el análisis técnico del expediente se hace mención expresa a la necesidad de tener en consideración:

1.- En la redacción dada a los art 502 y 504, deberá introducirse la necesidad de que las intervenciones que se propongan cumplirán lo especificado en art.19 "análisis de impacto e integración paisajística" de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, del Paisaje. Se exigirá en relación con el punto 9 del referido artículo, el estudio de cada intervención que se pretenda en consonancia con las unidades de paisaje descritas en el PGOU y la justificación de que la propuesta se adecua a los objetivos de calidad paisajística establecidos en dicho estudio.

Para consideración por el Ayuntamiento, se remite copia de las respuestas recibidas a las consultas efectuadas a las Administraciones Públicas afectadas y público interesado.

Las medidas ambientales contenidas en el Documento Ambiental Estratégico se incorporarán e integrarán en la Modificación Puntual que vaya a ser sometida a Aprobación Inicial y en los documentos de desarrollo, de conformidad con lo señalado en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Por tanto, la Modificación Puntual del P.G.O.U de Valderredible no ha de ser objeto del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, no siendo precisa la preparación y presentación del Estudio Ambiental Estratégico. Lo anterior se entiende sin perjuicio de informar a este órgano ambiental de cualquier modificación sustancial posterior de la propuesta de P.G.O.U, para determinar si la misma pudiera tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

En consecuencia, queda recogido en esta establece que la Modificación Puntual del PGOU de Valderredible no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, según la citada resolución de la Dirección General de Urbanismo y Territorio de la Consejería de Obras Públicas, y Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 3 de octubre de 2022 y publicada en el BOC 196 de fecha 11

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







## 6. Sostenibilidad y Viabilidad Económica de la Modificación

#### 6.1. Informe de Sostenibilidad Económica

Según el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, dice lo siguiente:

"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 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.

#### Impacto en las haciendas públicas

La presente modificación contiene una serie de ajustes en las ordenanzas aprobadas para mejorar la aplicación efectiva de lo regulado en el PGOU y subsanar errores y contradicciones detectadas.

No supone incremento de edificabilidad, ni de patrimonio municipal y no implica gastos municipales.

**No implica nuevos gastos de urbanización** puesto que no cambia la clasificación del suelo aprobada en el PGOU y los gastos necesarios para generar desarrollos ya estaban contemplados en el documento de PGOU .

Por lo tanto, no afecta a las haciendas públicas.

#### Impacto destinado a usos productivos

En los suelos afectados por esta modificación puntual no se encuentra cambio de uso de residencial a industrial, manteniendo los usos principales aprobados.

La valoración de la dotación de usos productivos corresponde a la fijación del uso global y del ajuste del aprovechamiento conforme al uso global, aspectos en los que no incide en la presente modificación.

## 6.2. Informe de Viabilidad Económica

Según el artículo 22.5 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, del texto refundido de la Ley del Suelo y rehabilitación Urbana, dice lo siguiente:

"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 término de rentabilidad de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación."

En el caso de la modificación puntual del PGOU de Valderredible, no parece necesario analizar el impacto de viabilidad económica de las determinaciones contenidas en esta modificación, dado que las modificaciones introducidas solo establecen mejoras y correcciones de las ordenanzas sin apelar o necesitar ninguna obra de urbanización no contemplada en el PGOU aprobado.

Por lo tanto, la modificación que nos ocupa no incide en el resto de los apartados que recoge en el apartado de viabilidad económica.

Así pues, y a modo de conclusión, no procede realizar una evaluación de impacto económico para la Modificación Puntual, se deriva que:

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







- No se genera nuevo suelo residencial, industrial o terciario, solo es un incremento de la edificabilidad en esos suelos y por lo tanto no vinculante para un estudio de viabilidad económica.
- La propuesta no implica gastos de urbanización.

En consecuencia, se concluye que la sostenibilidad y viabilidad económica de la modificación es "positiva, realista, sostenible y socialmente cohesionada", bajo las hipótesis consideradas en este documento

En Valderredible, a 27 de febrero de 2024

Equipo redactor del PGOU de Valderredible

Fdo.: Leopoldo Arnaiz Eguren, arquitecto Jefe del Equipo Redactor

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







Anexo. Fichas de Análisis de núcleos. Punto 4.5 de memoria justificativa.

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022
Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)





Plan General de Ordenación Municipal

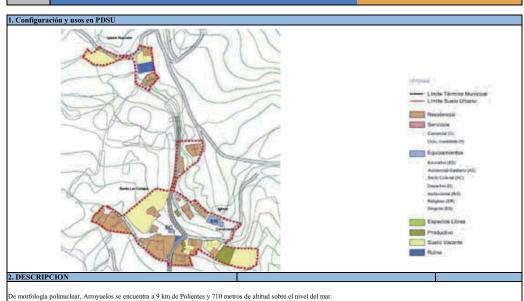


## MIÉRCOLES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2024 - BOC NÚM. 220

Documento Refundido de Aprobación Provisional.

Valderredible (Cantabria)

4 FICHA RESUMEN DEL ANALISIS DE NUCLEOS.



#### 3. Estado actual de desarrollo. PDSU (2004) Vigente

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	USOS	SUP. (m2s)
Urbano	Consolidado	Residencial Privado	17.581
		Productivo	
		Públicos (inc. Viario)	12.437
Total Suelo Urbano	•		30.017,55

1. Para el cáculo estimado de las viviendas actuales se ha aplicado el porcentaje de los habitantes del núcleo (INE2011) obre el total municipal al número actual de viviendas (Censo de viviendas INE 2011).
2. Para el cáleuo de las viviendas potenciales se han considerado las existentes sumando las viables en suelo vacante y un neremento de las actuales en función de su superficie mayor que 700 m2.
5. Como criterio para el cálculo de posibles viviendas no se incluyen parcelas con superficie inferior a 75 m2.
6. Il entio actual de habitantes por vivienda principal es 1,725 hab'viv considerando vivienda principal. (Censo de oblación y Vivienda 2011)

catastrales	uds	%(Uds)	sup (m2)	% (m2)
Edificadas	107	92%	10.056,31	100%
Vacías	9	8%	7.524,64	43%
Totales	116		17.580,95	
				Densidad
Habitantes			18 hab	6,00 Hab/ha
Viviendas princ	ipales		12 Viv	
habitantes nor	vivienda n	rincinal	1.50 E	łab/viv

Total Viviendas estimadas actuales 35 Viv 11,66 Viv/ha Viviendas estimadas potenciales 14 Viv 16,32 Viv/ha

CLASE DE SUELO	Categoría	USOS	Ordenanza	Parcela Minima	Superficie	recogida en ¡ (m²s)	oropuesta		BILIDAD MA (m²c)	Suelo Vacante (m2s)	Nuevas Viviendas en suelo vacante
	Consolidado	Privados	NUC-E	150	0			0 *		0	0 **
			NUC	700	20.542			10.271 *		10.957	17 ***
			RE-MD	400	0			0 *		0	0 ***
			RE-BD	600	1.370	22.120		548 *	10.975	1.370	1 ***
			VC-BA	1.000	0			0 *		0	0 ***
Urbano			TERC	0	0		35.026				
			IND	375	208			156 *			18 Viv
		Públicos	ZV		2.288			-		-	
			EQ		439	12.906					
			RV		10.179						
	No consolidado										
Urbanizable		Residencial		0	0	•	•				0 Viv
Rústico	SRPO		SRPO	1.500	0						0 Viv

Establecido a partir de la edificabilidad de la ordenanza

\*\* Calculado o partir de la Cumandad e la Ontenniza

\*\* Calculado o nuna superficie de 125 m²c/vivienda sobre el 70% de la edificabilidad materializable en suelo vacante.

\*\*\* Calculado a partir de la superficie mínima de parcela sobre el 70% del suelo neto vacante

5. ESTADO ACTUAL			6. MAXIMO SEGÚN ORDENANZA APLICA	BLE PROPUESTA E	N PGOU
Edificabilidad Existente	6.409,37	m²c	Edificabilidad máxima materializable	10.975,05	m²c
Coeficiente Edificabilidad Neto (global)	0,36	m²c	Coeficiente Edificabilidad Lucrativa	0,50	m²c

Febrero - 2019







Documento Refundido de Aprobación Provisional.

FICHA RESUMEN DEL ANALISIS DE NUCLEOS.

Plan General de Ordenación Municipal

5



1. Configuración y usos en PDSU

Es el primer pueblo que se localiza entranado en Valderredible por el noroeste, por la carretera CA-272 desde el puerto de Pozazal. El río Ebro se nutre en este sector de dos afluentes (río Polla y el arroyo Ronero) y discurre trazando un meandro que divide el núcleo de población en dos barrios: San Andrés en su nargen izquierda y San Cristóbal en la derecha.

Parcelas

#### 3. Estado actual de desarrollo. PDSU (2004) Vigente

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	USOS	SUP. (m2s)
Urbano	Consolidado	Residencial Privado	33.334
		Productivo	
		Públicos (inc. Viario)	11.977
Total Suelo Urbano			45.311,2

- Para el cáculo estimado de las viviendas actuales se ha aplicado el porcentaje de los habitantes del núcleo (INE2011) obre el total municipal al número actual de viviendas (Censo de viviendas INE 2011).

  Para el cálcuo de las viviendas potenciales se han considerado las existentes sumando las viables en suelo vacante y un cremento de las actuales en función de sa susperficie mayor que 700 m; con estreta de suche su Como criterio para el cálculo de posibles viviendas no se incluyen parcelas con superficie inferior a 75 m2.

  El tratio actual de habitantes por vivienda principal es 1,725 hab/wi considerando vivienda principal. (Censo de oblación y Vivienda 2011)

catastrales	uas	%(Uas)	sup (m2)	% (m2)
Edificadas	143	84%	15.254	100%
Vacías	28	16%	18.080	54%
Totales	171		33.333,98	
				Densidad
Habitantes			13 hab	2,87 Hab/ha
Viviendas princ	ipales		8 Viv	
habitantes por vivienda principal			1,63 I	lab/viv
Total Viviendas	estimada	s actuales	25 Viv	5,52 Viv/ha
Viviendas estim	adas pote	nciales	34 Viv	13,02 Viv/ha

							viviendas est	imadas poten	ciales	34 VIV	13,02 VIV/na
4. PROPUES	TA CALIFICACIO	ON PGOU									
CLASE DE SUELO	Categoría	USOS	Ordenanza	Parcela Minima	Superficie	recogida en ¡ (m²s)	propuesta	EDIFICA MAXIM	BILIDAD IA (m²c)	Suelo Vacante (m2s)	Nuevas Viviendas en suelo vacante
Urbano	Consolidado	Privados	NUC-E NUC RE-MD RE-BD VC-BA TERC IND	150 700 400 600 1.000 0 375	4.316 19.165 472 4.667 0 0 2.600	31.220	48.743	7.338 * 9.583 * 283 * 1.867 * 0 *	21.020	0 10.962 472 4.667 0	0 ** 17 *** 0 *** 6 *** 23 Viv
	No consolidado	Públicos	ZV EQ RV		596 780 16.147	17.523		-		-	
Urbanizable		Residencial		0	0						0 Viv
Rústico	SRPO		SRPO	1.500	0						0 Viv

- Establecido a partir de la edificabilidad de la ordenanza
- \* Calculado con una superficie de 125 m²c/vivienda sobre el 70% de la edificabilidad materializable en suelo vacante.
- \*\*\* Calculado a partir de la superficie mínima de parcela sobre el 70% del suelo neto vacante

5. ESTADO ACTUAL	6. MAXIMO SEGÚN ORDENANZA APLICABLE PROPUESTA EN PGOU				
Edificabilidad Total	12.036,96	m²c	Edificabilidada Total	21.020,00	m²c
Coeficiente Edificabilidad Neto (global)	0,36	m²c	Coeficiente Edificabilidad Lucrativa	0,67	m²c

Febrero - 2019





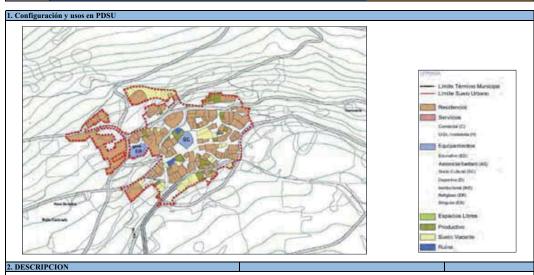


Documento Refundido de Aprovación Provisional

Valderredible (Cantabria)

Plan General de Ordenación Municipal

6 FICHA RESUMEN DEL ANALISIS DE NUCLEOS.



Situado en la zona centro-norte del municipio en un entorno paisajístico privilegiado, a 960m de altitud, en la falda de la Peña Cuervo. Desde el núcleo se contemplan magnificas vistas del

bosque circundante. El acceso se realiza desde Bárcena de Ebro (carretera CA-272 Pozazal-Polientes), tomando el desvío que sube hacia el núcleo.

#### 3. Estado actual de desarrollo. PDSU (2004) Vigente

4. PROPUESTA CALIFICACION PGOU

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	USOS	SUP. (m2s)
Urbano	Consolidado	Residencial Privado	30.122
		Productivo	
		Públicos (inc. Viario)	11.053
Total Suelo Urbano			41.174,55

1. Para el cáculo estimado de las viviendas actuales se ha aplicado el porcentaje de los habitantes del núcleo (INE2011) sobre el total municipal al número actual de viviendas (Censo de viviendas INE 2011).
2. Para el cálcuo de las viviendas potenciales se han considerado las existentes sumando las viables en suelo vacante y un incremento de las actuales en función de su superficie mayor que 700 m².
3. Como criterio para el cálculo de posibles viviendas no se incluyen parcelas con superficie inferior a 75 m².
4. El ratio actual de habitantes por vivienda principal es 1,725 hab/wi considerando vivienda principal. (Censo de Población y Vivienda 2011)

m2 (Censo de	Total Viviendas estimadas actuales
	Nuevas Viviendas notenciales

catastrales Edificadas

Habitantes

Viviendas principales	25 Viv 1,48 Hab/viv				
habitantes por vivienda principal					
Total Viviendas estimadas actuales	75 Viv	18,22 Viv/ha			
Nuevas Viviendas potenciales	15 Viv	21,86 Viv/ha			

%(Uds)

94%

6%

237

15 252 sup (m2)

26.366

3.756

30.122

37 hab

% (m2)

88%

12%

Densidad

8,99 Hab/ha

3 Viv

CLASE DE SUELO	Categoría	USOS	Ordenanza	Parcela Minima	Superficie recogida en propuesta (m²s)			EDIFICABILIDAD MAXIMA (m²c)		Suelo Vacante (m2s)	Nuevas Viviendas en suelo vacante
	Consolidado	Privados	NUC-E	150	746			1.268 *		8	0 **
			NUC	700	28.000			14.000 *		11.386	18 ***
			RE-MD	400	8.369			5.022 *		3.477	6 ***
			RE-BD	600	0	37.115		0 *	20.290	0	0 ***
			VC-BA	1.000	0			0 *		0	0 ***
Urbano			TERC	0	0		56.133				
			IND	375	0			0 *			24 Viv
		Públicos	ZV		0			-		-	
			EQ		1.362	19.018					
			RV		17.656						
	No consolidado										
Urbanizable		Residencial		0	0						0 Viv

1.500 6.863

Establecido a partir de la edificabilidad de la ordenanza

\* Calculado con una superficie de 125 m²c/vivienda sobre el 70% de la edificabilidad materializable en suelo vacante.

\*\*\* Calculado a partir de la superficie mínima de parcela sobre el 70% del suelo neto vacante

Febrero - 2019







Documento Refundido de Aprobación Provisional.

FICHA RESUMEN DEL ANALISIS DE NUCLEOS.

Plan General de Ordenación Municipal

14



La Puente del Valle

1. Configuración y usos en PDSU Suelo Vacante

Situado en la zona central de Valderredible, a tan sólo 5 km de Polientes (CA-272), sen la márgen izquierda del río Ebro, conformando su estructura urbana longitudinal con la carretera de acceso y la propia del cauce ya que sus barrios y campos de cultivo se asientan en ambas riberas.

Su nombre se vincula con la importancia que tuvo en la Edad Media como uno de los pasos más antiguos para cruzar el Ebro y significaría el "asentamiento en la puente o vado del valle

# 3. Estado actual de desarrollo. PDSU (2004) Vigento

PROPHESTA CALIFICACION PCOLL

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	USOS	SUP. (m2s)
Urbano	Consolidado	Residencial Privado	55.061
		Productivo	
		Públicos (inc. Viario)	14.490
Total Suelo Urbano			69.551,12

- 1. Para el cáculo estimado de las viviendas actuales se ha aplicado el porcentaje de los habitantes del núcleo (INE2011) sobre el total municipal al múnero actual de viviendas (Censo de viviendas INE 2011).
  2. Para el cálcuo de las viviendas openciales se han considerado las existentes sumando las viables en suelo vacante y un incremento de las actuales en función de su superficie mayor que 700 m2.
  3. Como criterio para el cálculo de posibles viviendas no se incluyen parcelas con superficie inferior a 75 m2
  4. El ratio actual de habitantes por vivienda principal es 1,725 hab/viv considerando vivienda principal. (Censo de Población y Vivienda 2011)

catastrales	uds	%(Uds)	sup (m2)	% (m2)
Edificadas	199	87%	24.882	45%
Vacías	29	13%	30.179	55%
Totales	228		55.061	
				Densidad
Habitantes			17 hab	2,44 Hab/ha

Viviendas principales 10 Viv habitantes por vivienda principal 1,70 Hab/viv Total Viviendas estimadas actuales 29 Viv 4,17 Viv/ha

Viviendas estimadas potenciales 45 Viv 6,47 Viv/ha

CLASE DE SUELO	Categoría	USOS	Ordenanza	Parcela Minima	Superficie	recogida en ¡ (m²s)	oropuesta	EDIFICA MAXIM	BILIDAD IA (m²c)	Suelo Vacante (m2s)	Nuevas Viviendas en suelo vacante
	Consolidado	Privados	NUC-E	150	385			655 *		0	0 **
			NUC	700	47.336			23.668 *		25.685	41 ***
			RE-MD	400	0			0 *		0	0 ***
			RE-BD	600	9.773	57.494		3.909 *	28.232	9.773	13 ***
			VC-BA	1.000	0			0 *		0	0 ***
Urbano			TERC	0	0		81.289				
			IND	375	0			0 *			54 Viv
		Públicos	ZV		575			-		-	
			EQ		533	23.795					
			RV		22.687						
	No consolidado										
Urbanizable		Residencial		0	0						0 Viv
Rústico	SRPO		SRPO	1.500	0						0 Viv

Establecido a partir de la edificabilidad de la ordenanza

\* Calculado con una superficie de 125 m²c/vivienda sobre el 70% de la edificabilidad materializable en suelo vacante.

\*\*\* Calculado a partir de la superficie mínima de parcela sobre el 70% del suelo neto vacante

5. ESTADO ACTUAL		6. MAXIMO SEGÚN ORDENANZA APLICA	BLE PROPUESTA I	EN PGOU	
Edificabilidad Existente	18.144,62	m²c	Edificabilidad máxima materializable	28.232,33	m²c
Coeficiente Edificabilidad Neto (global)	0,33	m²c	Coeficiente Edificabilidad Lucrativa	0,49	m²c







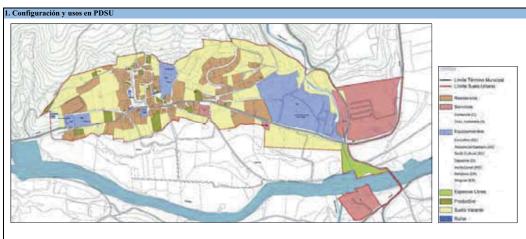
Documento Refundido de Aprobación Provisional

Plan General de Ordenación Municipal



22

# FICHA RESUMEN DEL ANALISIS DE NUCLEOS.



2. DESCRIPCION Situado a 716m de altitud en el centro del territorio municipal, junto a la margen izquie y por la CA-274, las salidas naturales del valle hacia Santander.

a estructura fundamentalmente lineal del tejido urbano se apoya en la carretera que atraviesa el núcleo de este a oeste en paralelo con el río Ebro que transcurre al sur de la misma. Los crecimientos se nan producido hacia el norte, siguiendo el eje, y alejámdose de las zonas tradicionales de huerta inundables. La pendiente de los montes cercano, al norte del núcleo, es la limitación natural para los

# 3. Estado actual de desarrollo. PDSU (2004) Vigente

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	USOS	SUP. (m2s)
Urbano	Consolidado	Residencial Privado	432.834
		Productivo	
		Públicos (inc. Viario)	63.671
Total Suelo Urbano			496,505,04

- . Para el cáculo estimado de las viviendas actuales se ha aplicado el porcentaje de los habitantes del núcleo (INE2011) obre el total municipal al número actual de viviendas (Censo de viviendas INE 2011).

  . Para el cálcuo de las viviendas potenciales se han considerado las existentes sumando las viables en suelo vacante y un nercemento de las actuales en flución de sa susperficie mayor que 700 m 2.

  . Como criterio para el cálculo de posibles viviendas no se incluyen parcelas con superficie inferior a 75 m 2.

  El Tatio actual de habitantes por vivienda principal es 1,725 hab/viv considerando vivienda principal. (Censo de Población y Vivienda 2011)

PROPUESTA CALIFICACION PGOLI

Parcelas catastrales	uds	%(Uds)	sup (m2)	% (m2)
Edificadas	497	83%	198.270	100%
Vacías	103	17%	234.564	54%
Totales	600		432.834	
				Densidad
Habitantes			193 hab	3,89 Hab/ha
Viviendas princ	ipales		137 Viv	
habitantes por	vivienda p	rincipal	1,41	Hab/viv
Total Viviendas	s estimada:	s actuales	399 Viv	8,04 Viv/ha
Viviendas estim	adas notei	309 Viv	6.22 Viv/ha	

CLASE DE SUELO	Categoría	USOS	Ordenanza	Parcela Minima	Superficie	recogida en ¡ (m²s)	oropuesta	_	DAD MAXIMA n²c)	Suelo Vacante (m2s)	Nuevas Viviendas en suelo vacante
	Consolidado	Privados	NUC-E	150	7.653			13.010 *		212	3 **
			NUC	700	83.271			41.636 *		25.592	40 ***
			RE-MD	400	26.761			16.056 *		22.769	45 ***
			RE-BD	600	20.970	220.193		8.388 *	87.851	20.970	27 ***
			VC-BA	1.000	3.750			3.750 *		3.750	2 ***
Urbano			TERC	0	71.107		397.137				
			IND	375	6.681			5.011 *			117 Viv
		Públicos	ZV		8.649			-		-	
			EQ		70.567	176.944					
			RV		97.728						
	No consolidado										
Urbanizable		Residencial		0	48.871	182.879		-		73	73 Viv
		Industrial			134.008	102.079			To	otal viviendas	190 Viv
Rústico	SRPO		SRPO	1.500	0						0 Viv

Establecido a partir de la edificabilidad de la ordenanza

Calculado con una superficie de 125 m²c/vivienda sobre el 70% de la edificabilidad materializable en suelo vacante.

\*\*\* Calculado a partir de la superficie mínima de parcela sobre el 70% del suelo neto vacante







Documento refundido de Aprobación Provisional

Valderredible (Cantabria) Plan General de Ordenación Municipal 24 FICHA RESUMEN DEL ANALISIS DE NUCLEOS. 1. Configuración y usos en PDSU

2. DESCRIPCION Se encuentra situado en el centro del valle, en la margen oeste del río Ebro y a sólo 4km de Polientes y acceso por la carretera CA-755.El desarrollo del núcleo, inicialmente apoyado en la carretrea, se ha producido hacia el el este, en la parte plana más cercana al río. Las pendientes de los montes colindantes en el oeste son una barrera natural para extenderse en ese sentido.

# 3. Estado actual de desarrollo. PDSU (2004) Vigente

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	USOS	SUP. (m2s)
Urbano	Consolidado	Residencial Privado	22.258
		Productivo	
		Públicos (inc. Viario)	10.302
Total Suelo Urbano			32.559,64

1. Para el cáculo estimado de las viviendas actuales se ha aplicado el porcentaje de los habitantes del núcleo (INE2011) sobre el total municipal al número actual de viviendas (Censo de viviendas INE 2011).
2. Para el cálcuo de las viviendas potenciales se han considerado las existentes sumando las viables en suelo vacante y un incremento de las actuales en función de su superficie mayor que 700 m2.
3. Como criterio para el cálculo de posibles viviendas no se incluyen parcelas con superficie inferior a 75 m2
4. El ratio actual de habitantes por vivienda principal es 1,725 habíviv considerando vivienda principal. (Censo de

4 PROPUESTA CALIFIC	ACION PCOIL				
Población y Vivienda 2011)					
4. El fatto actual de nabitantes por	vivicina principai es i	1,723 Hab/viv	considerando	vivienda principai.	(CCHSO dc

Parcelas catastrales	uds	%(Uds)	sup (m2)	% (m2)
Edificadas	106	83%	12.269	100%
Vacías	22	17%	9.989	45%
Totales	128		22.258	
				Densidad
Habitantes			9 hab	2,76 Hab/ha
Viviendas princ	cipales		6 Viv	
habitantes por	vivienda p	rincipal	1,50	Hab/viv
Total Viviendas	s estimada	s actuales	18 Viv	5,53 Viv/ha
Nuevas Viviend	las potenc	iales	25 Viv	7,68 Viv/ha

CLASE DE SUELO	Categoría	USOS	Ordenanza	Parcela Minima	Superficie	recogida en ¡ (m²s)	oropuesta		ABILIDAD MA (m²c)	Suelo Vacante (m2s)	Nuevas Viviendas en suelo vacante
	Consolidado	Privados	NUC-E	150	143			243 *		0	0 **
			NUC	700	23.347			11.673 *		12.064	19 ***
			RE-MD	400	0			0 *		0	0 ***
			RE-BD	600	0	25.384		0 *	13.337	0	0 ***
			VC-BA	1.000	0			0 *		0	0 ***
Urbano			TERC	0	0		35.820				
			IND	375	1.895			1.421 *			19 Viv
		Públicos	ZV		0			-		-	
			EQ		875	10.436					
			RV		9.560						
	No consolidado										
Urbanizable	•	Residencial		0	0	•		•	•		0 Viv
Rústico	SRPO		SRPO	1.500	0,00						0 Viv

Establecido a partir de la edificabilidad de la ordenanza

\* Calculado con una superficie de 125 m²c/vivienda sobre el 70% de la edificabilidad materializable en suelo vacante.

\*\*\* Calculado a partir de la superficie mínima de parcela sobre el 70% del suelo neto vacante







Documento Refundido de Aprobación Provisional

Plan General de Ordenación Municipal



36 FICHA RESUMEN DEL ANALISIS DE NUCLEOS. 1. Configuración y usos en PDSU d) sylvege Productive:

Forma parte del sector central de Valderredible, y está situado sobre una loma en la margen izquierda del Ebro. Está dividido en dos núcleos: Polientes-Ruerrero, el menor, situado junto al sur junto al río y acceso por la carretera CA-274 y el principal que es el que está en el alto mencionado, y tiene acceso por laa CA-759.
El tejido urbano del núcleo principal se organiza vinculado en forma de racimo en torno a la carretera que lo atraviesa en curva para adptarse a la topografía.

# 3. Estado actual de desarrollo. PDSU (2004) Vigente

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	usos	SUP. (m²s)
Urbano	Consolidado	Residencial Privado	39.310
		Productivo	
		Públicos (inc. Viario)	11.190
Total Suelo Urbano			50,500,10

1. Para el cáculo estimado de las viviendas actuales se ha aplicado el porcentaje de los habitantes del núcleo (INE2011) sobre el total municipal al número actual de viviendas (Censo de viviendas INE 2011).

2. Para el cálcuo de las viviendas potenciales se han considerado las existentes sumando las viables en suelo vacante y un incremento de las actuales en finción de a susperficie mayor que 700 m.

3. Como criterio para el cálculo de posibles viviendas no se incluyen parcelas con superficie inferior a 75 m.

4. El ratio actual de habitantes por vivienda principal es 1,725 habíviv considerando vivienda principal. (Censo de Población y Vivienda 2011)

Parcelas catastrales	uds	%(Uds)	sup (m2)	% (m2)
Edificadas	50	74%	20.031,96	51%
Vacías	18	26%	19.278,26	49%
Totales	68		39.310,22	
				Densidad
Habitantes			15 hab	2,97 Hab/ha
Viviendas princ	ipales	8 Viv		
habitantes por	vivienda p	1,88 Hab/viv		

Total Viviendas estimadas actuales	24 Viv	4,75 Viv/ha
Viviendas estimadas potenciales	28 Viv	10,30 Viv/ha

CLASE DE SUELO	Categoría	USOS	Ordenanza	Parcela Minima	Superficio	recogida en p (m²s)	propuesta		BILIDAD IA (m²c)	Suelo Vacante (m2s)	Nuevas Viviendas e suelo vacant
	Consolidado	Privados	NUC-E	150	1.176			1.999 *		0	0 **
			NUC	700	37.549			18.774 *		19.349	30 ***
			RE-MD	400	0			0 *		0	0 ***
			RE-BD	600	2.901	44.213		1.160 *	23.874	2.901	3 ***
			VC-BA	1.000	0			0 *		0	0 ***
Urbano			TERC	0	0		56.971				
			IND	375	2.587			1.940 *			33 Viv
		Públicos	ZV		0			-		-	
			EQ		519	12.758					
			RV		12.239						
	No consolidado										
Jrbanizable		Residencial		0	0						0 Viv
Rústico	SRPO		SRPO	1.500	25.184						12 Viv

Establecido a partir de la edificabilidad de la ordenanza

Calculado con una superficie de 125 m²c/vivienda sobre el 70% de la edificabilidad materializable en suelo vacante.

\*\* Calculado a partir de la superficie mínima de parcela sobre el 70% del suelo neto vacante





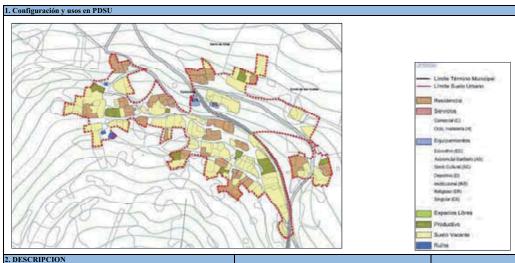


Documento Refundido de Aprobación Provisional

Plan General de Ordenación Municipal



37 1. Configuración y usos en PDSU



Está situado en el centro de Valderredible con acceso por carretera local tras pasar Polientes del que dista sólo 3,5km. Está a casi 1000m de altitud, entre praderías y sotobosque, y orientado al sur por lo que tiene muy buenas vistas de La Lora y la parte central del municipio.

orientado a sia poi o que dene mby ouenas visias de La Lora y la parte central dei minicipio.

El tejido urbano se ha adpatado a la topografía de la ladera donde se ha conformado generando el irregular viario interno en replica de la curva de la carretera de acceso. El núcleo está limitado al norte por el monte de utilidad pública que muerde el tejido en su ángulo noroeste asta la plaza de la iglesia.

# 3. Estado actual de desarrollo. PDSU (2004) Vigente

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	USOS	SUP. (m2s)
Urbano	Consolidado	Residencial Privado	45.811
		Productivo	
		Públicos (inc. Viario)	33.660
Total Suelo Urbano			79.471,02

1. Para el cáculo estimado de las viviendas actuales se ha aplicado el porcentaje de los habitantes del núcleo (INE2011) sobre el total municipal al número actual de viviendas (Censo de viviendas INE 2011).
2. Para el cálcuo de las viviendas potenciales se han considerado las existentes sumando las viables en suelo vacante y un incremento de las actuales en función de su superficie mayor que 700 m2.
3. Como criterio para el cálculo de posibles viviendas no se incluyen parcelas con superficie inferior a 75 m2.
4. El ratio actual de habitantes por vivienda principal es 1,725 hab/viv considerando vivienda principal. (Censo de Población y Vivienda 2011)

Parcelas catastrales	uds	%(Uds)	sup (m2)	% (m2)
Edificadas	39	31%	16.853,18	37%
Vacías	86	69%	28.957,47	63%
Totales	125		45.810,65	
				Densidad
Habitantes			18 hab	2,26 Hab/ha
Viviendas princ	ipales		11 Viv	
habitantes por	vivienda p	rincipal	1,64 Hab/viv	
Total Viviendas	estimada	s actuales	33 Viv	4,15 Viv/ha

85 Viv 14,85 Viv/ha

Viviendas estimadas potenciales

4. PROPUES	TA CALIFICACIO	ON PGOU									
CLASE DE SUELO	Categoría	USOS	Ordenanza	Parcela Minima	Superficie	recogida en ¡ (m²s)	oropuesta	-	BILIDAD IA (m²c)	Suelo Vacante (m2s)	Nuevas Viviendas en suelo vacante
	Consolidado	Privados	NUC-E	150	1.612			2.741 *		0	0 **
			NUC	700	35.415			17.707 *		21.428	34 ***
			RE-MD	400	11.490			6.894 *		10.172	20 ***
			RE-BD	600	1.349	50.336		540 *	28.234	1.349	1 ***
			VC-BA	1.000	0			0 *		0	0 ***
Urbano			TERC	0	0		83.998				
			IND	375	470			353 *			55 Viv
		Públicos	ZV		7.702			-		-	
			EQ		2.796	33.661					
			RV		23.163						
	No consolidado										
Urbanizable		Residencial		0	0						0 Viv
Rústico	SRPO		SRPO	1.500	3.453						2 Viv

Establecido a partir de la edificabilidad de la ordenanza

\*\*\* Calculado a partir de la superficie mínima de parcela sobre el 70% del suelo neto vacante

<sup>\*</sup> Calculado con una superficie de 125 m²c/vivienda sobre el 70% de la edificabilidad materializable en suelo vacante.







Documento Refundido de Aprobación Provisional

Valderredible (Cantabria)

% (m2)

65%

26.969,77

38

Plan General de Ordenación Municipal

FICHA RESUMEN DEL ANALISIS DE NUCLEOS.

SAN ANDRES DE VALDELOMAR



Situado en el extremo oeste del término municipal, es el primer núcleo del valle con el que topamos viniendo de la territorialidad de Castilla y León. Se accede por la CA-273 sobre la que se apoya parcialmente y que le divide generando un pequeño barrio al sur donde se ubica el cementerio y la iglesia que le da nombre.

El tejido urbano, menos de seis hectáreas de suelo, se organiza, sobre la margen norte de la carretera, en torno a la calle que une el barrio sur con el punto kilométrico 11, conformando unas pocas manzanas con viario irregular.

### 3. Estado actual de desarrollo. PDSU (2004) Vigent

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	usos	SUP. (m²s)	Parcelas catastrales	uds
Urbano	Consolidado	Residencial Privado	41.308	Edificadas	30
		Productivo		Vacías	12
		Públicos (inc. Viario)	12.679	Totales	42
Total Suelo Urbano			53.987,14		
1. November 1 of the land of the land	in the state of th	and a constant of the ball to be to be	1-1(-1 (DIP2011)	Habitantes	
<ol> <li>Para el cáculo estimado de las vi- sobre el total municipal al número a</li> </ol>			dei nucieo (INE2011)	Viviendas prin	cipales
<ol> <li>Para el cálcuo de las viviendas po</li> </ol>			es en suelo vacante y un	habitantes por	vivienda p
incremento de las actuales en funcio 3. Como criterio para el cálculo de					
El ratio actual de habitantes por				Total Vivienda	s estimada
Población y Vivienda 2011)				Viviendas estin	nadas pote

vacias	12 29%	14.338,34	33%			
Totales	42	41.308,11				
			Densidad			
Habitantes		21 hab	3,89 Hab/ha			
Viviendas princ	ipales	14 Viv				
		1,50 Hab/viv				
habitantes por v	ivienda principal	1,501	Hab/viv			
habitantes por v Total Viviendas	rivienda principal estimadas actuales	1,50 I	7,59 Viv/ha			

71%

CLASE DE SUELO	Categoría	USOS	Ordenanza	Parcela Minima	Superficio	recogida en ¡ (m²s)	propuesta		BILIDAD IA (m²c)	Suelo Vacante (m2s)	Nuevas Viviendas er suelo vacant
	Consolidado	Privados	NUC-E	150	137			233 *		0	0 **
			NUC	700	31.583			15.791 *		14.723	23 ***
			RE-MD	400	0			0 *		0	0 ***
			RE-BD	600	2.664	34.384		1.066 *	17.090	2.664	3 ***
			VC-BA	1.000	0			0 *		0	0 ***
Urbano			TERC	0	0		49.095				
			IND	375	0			0 *			26 Viv
		Públicos	ZV		1.213			-		-	
			EQ		355	14.711					
			RV		13.144						
	No consolidado										
Jrbanizable	•	Industrial		0	70.793		•	•			0 Viv
Rústico	SRPO		SRPO	1.500	84.970						28 Viv

*	Establecido a	partir	de la	edificabilidad	de la	ordenanz

<sup>\*\*</sup> Calculado con una superficie de 125 m²c/vivienda sobre el 70% de la edificabilidad materializable en suelo vacante.

<sup>\*\*\*</sup> Calculado a partir de la superficie mínima de parcela sobre el 70% del suelo neto vacante



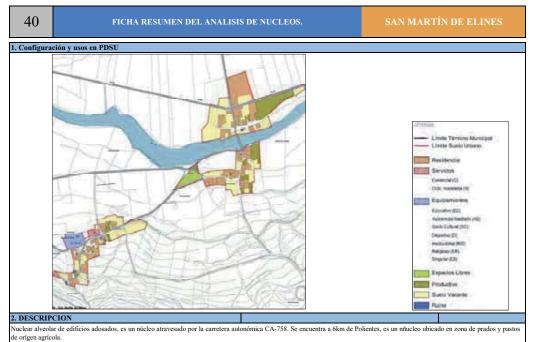




Documento Refundido de Aprobación Provisional

Valderredible (Cantabria)

Plan General de Ordenación Municipal



# 3. Estado actual de desarrollo. PDSU (2004) Vigente

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	USOS	SUP. (m2s)
Urbano	Consolidado	Residencial Privado	99.318
		Productivo	
		Públicos (inc. Viario)	-59.723
Total Suelo Urbano			39.595,20

- 1. Para el cáculo estimado de las viviendas actuales se ha aplicado el porcentaje de los habitantes del núcleo (INE2011) sobre el total municipal al número actual de viviendas (Censo de viviendas INE 2011).
  2. Para el cálcuo de las viviendas potenciales se han considerado las existentes sumando las viables en suelo vacante y un incremento de las actuales en función de su superficie mayor que 700 m2.
  3. Como criterio para el cálculo de posibles viviendas no se incluyen parcelas con superficie inferior a 75 m2
  4. El ratio actual de habitantes por vivienda principal es 1,725 hab/viv considerando vivienda principal. (Censo de Población y Vivienda 2011)

Parcelas catastrales	uds	%(Uds)	sup (m2)	% (m2)
Edificadas	122	65%	58.269,20	59%
Vacías	65	35%	41.049,04	41%
Totales	187		99.318,24	
				Densidad
Habitantes			53 hab	13,39 Hab/ha
Viviendas princ	ipales		38 Viv	
habitantes por v	vivienda p	rincipal	1,39 Hab/viv	
Total Viviendas	estimada	s actuales	114 Viv	28,79 Viv/ha
Viviendas estim	adas pote	nciales	70 Viv	46,47 Viv/ha

4. PROPUES	TA CALIFICACIO	ON PGOU									
CLASE DE SUELO	Categoría	USOS	Ordenanza	Parcela Minima	Superficie	recogida en ¡ (m²s)	oropuesta		BILIDAD IA (m²c)	Suelo Vacante (m2s)	Nuevas Viviendas en suelo vacante
	Consolidado	Privados	NUC-E	150	855			1.454 *		43	1 **
			NUC	700	55.557			27.779 *		25.387	40 ***
			RE-MD	400	5.437			3.262 *		2.096	4 ***
			RE-BD	600	2.069	68.564		827 *	35.572	2.069	2 ***
			VC-BA	1.000	0			0 *		0	0 ***
Urbano			TERC	0	1.647		103.160				
			IND	375	2.999			2.249 *			47 Viv
		Públicos	ZV		4.453			-		-	
			EQ		4.419	34.597					
			RV		25.724						
	No consolidado										
Urbanizable		Residencial		0	0						0 Viv
Rústico	SRPO		SRPO	1.500	13.383						6 Viv

- Establecido a partir de la edificabilidad de la ordenanza
- \* Calculado con una superfície de 125 m²c/vivienda sobre el 70% de la edificabilidad materializable en suelo vacante.

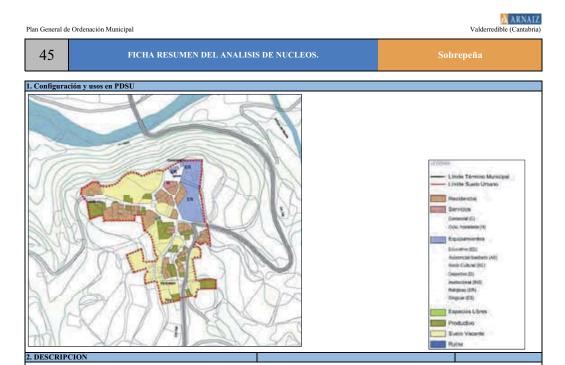
\*\*\* Calculado a partir de la superficie mínima de parcela sobre el 70% del suelo neto vacante







Documento Refundido de Aprobación Provisional



Es una zona de prados rodeada de Monte de Utilidad Pública, dista de 5km de Polientes. Sus casas principalmente adosadas, se disponen en torno a un camino.

3. Estado actual de desarrollo. PDSU (2004) Vigente

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	usos	SUP. (m²s)
Urbano	Consolidado	Residencial Privado	33.648
		Productivo	
		Públicos (inc. Viario)	10.263
Total Suelo Urbano			43.910,90

Para el cáculo estimado de las viviendas actuales se ha aplicado el porcentaje de los habitantes del núcleo (INE2011) sobre el total municipal al número actual de viviendas (Censo de viviendas INE 2011).
 Para el cálcuo de las viviendas potenciales se han considerado las existentes sumando las viables en suelo vacante y un incremento de las actuales en función de su superficie mayor que 700 m 2.
 Como ortierio para el cálculo de posibles viviendas no se incluyen parcelas con superficie inferior a 75 m 2.
 Le Itratio actual de habitantes por vivienda principal es 1,725 hab/viv considerando vivienda principal. (Censo de Población y Vivienda 2011)

catastrales	uus	70(Uus)	sup (III2)	76 (III2)
Edificadas	53	63%	19.127,51	57%
Vacías	31	37%	14.520,14	43%
Totales	84		33.647,65	
				Densidad
Habitantes			12 hab	2,73 Hab/ha
Viviendas princ	ipales		8 Viv	
habitantes por	vivienda p	rincipal	1,50 Hab/viv	
Total Viviendas	estimada	s actuales	25 Viv	5,69 Viv/ha
Viviendas estim	adas note	nciales	35 Viv	13 66 Viv/ha

9/ (TI4a)

CLASE DE SUELO	Categoría	USOS	Ordenanza	Parcela Minima	Superficie	recogida en p (m²s)	oropuesta	EDIFICAL MAXIM	BILIDAD IA (m²c)	Suelo Vacante (m2s)	Viviendas er
	Consolidado	Privados	NUC-E	150	480			816 *		0	0 **
			NUC	700	23.018			11.509 *		10.269	16 ***
			RE-MD	400	5.601			3.360 *		2.939	5 ***
			RE-BD	600	0	29.612		0 *	15.814	0	0 ***
			VC-BA	1.000	0			0 *		0	0 ***
Urbano			TERC	0	342		41.569				
			IND	375	172			129 *			21 Viv
		Públicos	ZV		0			-		-	
			EQ		289	11.957					
			RV		11.667						
	No consolidado										
Irbanizable		Residencial		0	0						0 Viv
ústico	SRPO		SRPO	1.500	0						0 Viv

Establecido a partir de la edificabilidad de la ordenanza

Calculado con una superficie de 125 m²c/vivienda sobre el 70% de la edificabilidad materializable en suelo vacante.

<sup>\*\*</sup> Calculado a partir de la superficie mínima de parcela sobre el 70% del suelo neto vacante







# DOCUMENTO III.- MODIFICACIÓN DE DOCUMENTOS DEL PGOU.

El presente documento modifica las NNUU del vigente PGOU de Valderredible, concretamente, en los siguientes documentos:

# 1. Artículos de las NNUU que se modifican

# 1.1. Capítulo V-11 Uso Agropecuario.

- Artículo 181, Condiciones Generales. Páginas 73 y 74
- Artículo 183, Subtipo 2: Explotaciones Ganaderas. Páginas 75 a 76

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022 Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)









Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación U(tions Valderedible (Cantabala)

# Art. 178 Espacios libres privados

- Espacios libres de dimensión pequeña, con áreas estanciales, acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario dentro de una parcela de propiedad privada.
- En los terrenos calificados como espacios libres privados, por su visculación a los usos residenciales, se podrán instalar edificaciones auxiliares, que se ajustarán a lo dispuesto en las presentes NNUU

### Art. 179 Condiciones generales de los usos de zonas verdes y espacios libres

- I. Los espacios libres públicos de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados podrán incorponar instalaciones de uso deportivo (Parques deportivos) o cultural sin edificación con una ocupación máxima del 13% de su superficie. Las instalaciones deportivas o culturales se reginia por lo previato para estos usos.
- Se permitiria odificaciones temporales o permanentes, destinadas al mantenimiento de las zonas verdes o a kioscos de música, prensa o suministro de bebidas con una superficie máxima construida del 16% de la superficie del espacio libre.
- 3. En los espacios libres públicos las instalaciones o edificaciones autorizables, lo serán cen carácter general en régimen de concesión administrativa, con una duración determinada, permaneciendo la titularidad pública del suelo y/o edificaciones objeto de la concesión. A estos efectos, en las licencias pertinentes se lurían countar las condiciones concretas de la misma.
- El resto de condiciones se regirán por las Ordenanzas Municipales Especificas vigentes a la fecha de la aprobación o cualquier otro que pudiera reemplazzarla.

# Capítulo V-11 Uso Agropecuario

### Art. 180 Definición y usos pormenorizados

- Comprende los mos y construcciones de naturaleza agrícola, ganadera, forestal o análoga
- Se incluyen las edificaciones e instalaciones que integren la explotación y estén afectos a ella, tales como albergues para ganado, cuadran, corrales, establos, vaquerias y granjas, almacenes para inaquinaria agricola, materias primas o productos agricolas.
- También se consideran dependencias de la explotación las edificaciones e instalaciones para la transformación o manipulación de los productos de la propia explotación, para ser utilizades en ésta.
   Todas las edificaciones se ajustarán a las condiciones que en cada caso se establecen.
- 4. Usos pormenorizados:
  - a) Subtipo 1: Explotaciones Agricolas (AA)
  - b) Subtipo 2: Explotaciones Gunaderas (AG)
  - c) Subtipo 3: Explotaciones Forestales (AF)
  - d) Subtipo 4: Actividades Complementarias (AC)

### Art. 181 Condiciones generales

- L. Salvo disposición especifica más restrictiva regulada por la normativa sectorial vigente, las mievas instalaciones para estos usos mantendrán una distancia minima de 50 metros a los múcleos urbanos y a las viviendas colindantes no vinculadas directamente con la actividad.
- Las instalaciones existentes que no cumplan la condición anterior no se consideran fuera de ordenación, pero no se admitirán obras que no sean las de mera consolidación, mantenimiento y conservación.
- Las instalaciones no podrán verter las aguas residuales a los cauces, ni a la red general, sin autorización previa y cumplimiento de las condiciones que proceda imponer, por el organismo de cisenca o el Avuntamiento.
- 4. Las actividades agropocuarias dispondría, en sa caso, de instalaciones pam la recogida, conservación y manigulación de los residuos de la explotación que aseguren la no contaminación del suelo y eviten su acceso a los cursos de agua, caminos y vías públicas por filtración, escorrentía, deslizamiento, etc.

Documento III - Normus Urbanisticas

Febrero 2019 página 73

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)









Documento Refundido para Aprobación Provinsual - Plan General de Ordenación Utbana Valderedible (Cantabria)

- 5. No deberá existir riesgo de formación de área industrial. A tal fin no podrá autorizarse la construcción cuando en un radio de 200 metros exista otra edificación de este tipo, u otra destinada a naves y almacén o a procesos industriales transformadores.
- Se podrá autorizar el incremento de la altura máxima permitida de las edificaciones en el caso de edificios específicos que así lo necesitasen para su correcto funcionamiento, como silos, tolvas o similares.
- 7. Las instalaciones, construcciones y edificaciones necesarias para las explotaciones agriculas, ganaderas, forestales o análogas, no se podrán implantar en parcelas de dimensión inferior a la unidad minima de cultivo fijada en la legislación agraria vigeote. A efectos de alcanzar dicha parcela minima, en caso de instalaciones y construcciones sin uso residencial, podrán computarse las fineas colindastes o no, situadas dentro del mismo término municipal, siempre que se hallen cercanas en un radio inferior a 3 km., y pertenecientes a la explotación agraria. Dichas parcelas quedarán vinculadas al uso autorizado, debiendo quedar expresa constancia en el Registro de la Propiedad.
- Los cerramientos se situarán de tal manera que la distancia mínima al limite exterior de la calzada, vial
  o camino sea de tres metros, (3,00m) salvo que el se autorice expresamente una distancia mínima
  inferior, en atención a las características del entorno.
- Los propietacios deber\u00edn ceder gratuitamente al Ayuntamiento, y acondicionar, con esos limites, los terrenos necesarios para la ampliaci\u00f3n del viacio preexistente.

### Art. 182 Subtipo 1: Usos y Explotaciones Agricolas.

- Se entiende por explotación Agricola, el conjunto de bienes y derecho organizados empresarialmente por su tinda en el ejercicio de una actividad, de la que se obtienen productos agricolas; o servicios, realizada primordialmente con fines de mercado, y que constituye en si misma una unidad técnico-económica.
- 2. Engloba las actividades, agrícolas de secano y regadio, los cultivos experimentales y especiales, la horticultura y la floricultura, saí como las actividades cinegóticas o piseícolas existentes en cada funca, así como las actividades complementarias a las agricolas, que, estando vinculadas a las anteriores, tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos de la explotación y la conservación del especio natural y protección del medio ambiente, así como las actuaciones turisticas, cinegóticas y artesanales realizadas en la explotación agraria.
- 3. Se establecen las signientes categorias:
  - a) AA- 1- Explotación agrícula sin edificación
  - b) AA-2-Almacenamiente
  - c) AA-3 Transformación y venta
- 4. Explotación agricola sin edificación
  - a) Se entiende por tal el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por un timbar en el ejercicio de una actividad, de la que se obtienen productos agrícolas.
  - Se excluyen de estas explotaciones las construcciones asociadas, incluyendo las viviendas vinculadas.
  - c) Sólo se admitirán dentro de este uso las instalaciones complementarias para el desarrollo de la actividad como casetas de aperos, pequeños almacenes y otras construcciones percarias, siempre que us superficie construida seo inferior a 12 m²c. En el resto de casos se entenderá que se trata de instalaciones agricolas o estabulaciones garaderas.
  - d) Las casetas de apero deberán realizarse en parcelas con una superficie minima de parcela 1.500m2. Guardarán una distancia a todos sus linderos de 3m y podrán contar con huecos de ventilación, pero no ventanas. No dispondrán de con instalaciones de luz ni de agua.
- 5. Deutro de las explotaciones agricolas que si requieren edificación se consideran.
  - a) Instalaciones y almacenes agroalimentarios. Se consideran como tales los terrenos e instalaciones vinculados a la transformación y venta de productos de naturaleza agrícola o análoga, así como la primera transformación industrial, almacén, fabricación artesanal de productos derivados y los

Documento III - Normas Urbanisticas

Febrero 2019 página 74

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)









Documento Refundido para Aprobación Provinsual - Plan General de Ordenación Urbana Valdecredible (Cantabria

recintos para venta del producto obtenido en la explotación, así como las instalaciones destinadas a las actividades complementarias de carácter cinegético.

#### b) Viveros e Invernaderos

- Las edificaciones destinadas al almacenamiento de maquinaria, herramientas o productos vinculados a la explotación de recursos primarios cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) No se establece distancia minima a núcleo urbano estimando la inocuidad de los usos admisibles.
  - b) No se permitirán en consecuencia en estas instalaciones la cría y a la guardia de ningún tipo de ganado, en criyo caso se asimilarán al uso de granjas y establos donde se pueden integrar estas naves y almacenes; ni tampoco realizar procesos industriales de transformación, debiendo entonces adscribirse a esta categoria.
  - c) Superficie minima de parcela: midad minima de cultivo vigente (Secano, 1 hectirea. Regadio, 0.50 hectareas.)
  - d) La superficie de ocupación será inferior al 20% del total de la superficie de parcela. La altura míxima de coronación de la edificación será de nueve (9) metros, debiéndose ejecutar en una sola planta con una altura míxima de alero de cuatro metros y medio (4,5).
  - e) La distancia minima de la edificación a todos sus linderos, incluido el lindero a viario, será de diez (10) metros. Los retrangueos no incluirán las cesiones que hubieran podido realizarse para fijar línea de cerramiento de acuerdo con el art.181.8 de las presentes NNUU.
  - La longitud mixima de fachada será de cincuenta (50) metros.
- 7. Los viveros e invernaderos son las instalaciones en las que se cultivan plantas y que mantienen unas constantes de temperatura y humodad y otros factores ambientales que favorecen el cultivo y cuidado de plantas. A tal efecto deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Las initalaciones deberán ser apropiadas para este uso específico, sin que se admitar soluciones constructivas que se asemejen a naves permanentes que puedan admitir usos de almacén u otros industriales, de estabulación o similares
  - No se admitirán viveros e invernaderos asociados a naves, almacenes, granjas, establos u otras edificaciones autorizables, salvo que se ajusten a los parámetros de ocupación establecidos para estos usos.
  - c) Superficie mínima de parcels: unidad mínima de cultivo vigente (Secano, 1 hectárea Regadio, 0,50 hectáreas.)
  - d) No supernra una superficie de ocupación del 50% del total de la superficie de parcela. La altura máxima de coronación de la edificación será de cinco metros y medio (5,50m) debiendose ejecutar en una sola planta.
  - e) Se admitirá la construcción de una edificación auxiliar de un miximo de 50 m2 para usos de almacen, oficina, ascos y servicios, venta de productos u otros usos asociados a la actividad, que no podrán ser en ningún caso residenciales.
  - f) La distancia minima de la edificación a todos sus linderos, incluido el lindero a visicio, será de diez (10) metros. Los retranqueos no incluirán las cesiones que habieran podido realizarse para fijar línea de cerramiento de acuerdo con el art.181.8 de las presentes NNUU.
  - g) La longitud máxima de fachada será de cincuenta (50) metros.

### Art. 183 Subtipo 2: Explotaciones Ganaderas.

- Explotación Ganadera (AG) son aquellas que incluyen la guarda y cria del ganado doméstico de cualquier especie, en régimen libre o estabulado, así como las actividades cinegéticas o procicolas existentes en cada finca.
- 2. Se establecen las signientes categorias:
  - a) AG-1 Explotación ganadera sin edificación

Documento III - Normas Urbanisticas

Febrero 2019 página 75

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)









Documento Refundido para Aprobación Provinsmal - Plan General de Ordensción U(bana Valderedible (Cantabia)

- b). AG-2 Explotación ganadera con edificaciones asociadas
- AG-1: se consideran explotaciones ganaderas sin edificación aquellas en las que el ganado se ería en espacios abiertos que no exigen la disposición de edificaciones cerradas para una estabulación continuada, y si únicamente para la guarda. Podrán incluirse en este uso naves abiertas para el refugio del ganado.
- 4. Se incluyen también en la categoria AG-1 las labores de implantación, mejora y aprovechamiento de prades y pastizales, tanto si el aprovechamiento de éstos se realiza "a diente" como por medios mecánicos o manuales de siega y recolección.
  - s) Se incluyen también infinestructuras y construcciones ligadas al partureo, tales como cercados, bordas y abrevaderos o similares, siempre que las casetas de pastoreo tengan una superficie construida inferior a 12 m°c.
  - Las casetas de pastoreo se podrán edificar en parcelas que tengan una superficie mínima de 1.500 m2.
  - c) La distancia a todos los linderos será de tres metros mínimo
  - d) Podrán contar con huecos de ventilación, pero no con ventanas y no dispondrán de instalaciones de agua ni de electricidad.
- Pertenecen a la categoria AG-2 las instalaciones o estabulaciones para ganaderia, entre las que se distingue, en función de carácter de la explotación o uso, entre:
  - a) Extensivus, cuando concurran las siguientes condiciones
    - Explotaciones en régimen de tradicional que cumplen además las signientes condiciones.
    - Estar vinculada a la explotación de los terrenos que ocupa mediante siega o diente.
    - Disposer de una superficie minima igual o superior a la unidad minima de cultivo vigente (10.000 m2 en secano y 5.000 m2 en reguliro).
    - Disponer de más de 4 mº de establo o refugio por unidad ganadera vacuna.
  - b) Intensivas:
    - Las estabulaciones que no cumplan con alguno de los requisitos del punto antecior.
- 6. Grados. Según el alcance de la actividad de la explotación, se establecen los siguientes grados:
  - a) Grade I

Son pequeñas explotaciones artesanas de carácter individual o familiar, que, por su escasa entidad, no producen olores ni midos que juiedas ser causa de molestas para el vecindario.

Las especies y número de cabezas máximo-autorizados serán las establecidas en la normativa sectorial vigente o en la ordenanza manicipal aprobada al efecto.

Serin alojados en explotaciones que cumplan la normativa vigente en materia de ordenación de las explotaciones, protección del medio ambiente, higiene y limpieza y protección de los animales. Se prohibe el uso ganadero de espacios situados en bajos de las viviendas.

En todo caso, todas las explotaciones de animales deberán estar registradas según la legislación vigente y contar con la preceptiva licencia municipal.

b) Grade II:

Son explotaciones de tamaño medio que por su entidad r resultan incompatibles tanto con la vivienda como con la presencia de cualesquiera otras actividades propias de suelo urbano. Las limitaciones de números de cabezas o animales serán las establecidas en la normativa sectorial vigente o en la ordenanza numicipal aprobada al efecto.

Este tipo de explotaciones tau sólo podría situame en Suelo Rintico y cumplirán lo dispuesto al respecto en estas Normas, y todo cuanto disponga la normativa sectorial vigente en cuanto a higiene y sanidad

Documento III - Normas Urbanisticas

Febrero 2019 página 76

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







# 1.2. Capítulo XI-2 Ordenanza 1: Núcleo Urbano Consolidado (NUC)

Los artículos modificados de la ordenanza están recogidos en las páginas 170 a 174

- Artículo 421 Condiciones de diseño urbano, apartado a. punto 2
- Artículo 421. Condiciones de diseño urbano, apartado c.
- Artículo 423. Condiciones de aprovechamiento, apartados a y b.
- Artículo 422. Condiciones de aprovechamiento, apartado c, edificabilidad máxima permitida

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)

página 118

CVE-2024-9165









# Capítulo XI-2 Ordenanza 1: Núcleo Urbano Consolidado (NUC)

Art. 420 Fichs resumen de ordenunza

űele		ano Co						NUC
(MIREL)	+ NUC+	ses grafiac Núcleo Ur los: Genérico Ordenau			e calificación, como NUC). Se distinguen	Caracteristican es el NUC agropectarios à las verses efectos		
R	AREAS	Y FREN	TES N	ENDMON		NUC. Genetics	NUCL-O	rdenaum Especial
	Topolog	ia				Unificalise	Vicienda	este melimena
	Seperfic	or de parco	Or water	na a efector -	бе верхернойсь	200 m/s	150 m/s	7111
	and the same of the same of		tion-range	and the second of the latest terms	le sepregazión	7 metros	5 mirbos	I.
	TOTAL STREET	NOUEOS				Account to		
1	111111111111111111111111111111111111111	oro a calle				No or establishers	No se esta	Marien
ŝ.	Dall Control		Carlot C			DICOLUMN TO THE REAL PROPERTY OF THE PARTY O	No se esta	N. 10 10
	2000	once laters:				Segns tipo de purcelas	0.00	
ž.	AND DESCRIPTION	aro a finade	i de la compania del compania del compania de la compania del compa			Sognita tipo de purerda	Ne se mb	tiros:
enviolence maybrites	APROVECHAMIENTO					Y-11.1	-	
ġ.	Foodo edificable ilore de movimiento					13,00 sartros	15,00 met	rot
	Percentage de Ocupación sobre percela neta					Segun tipologis de parcela	No se uneses	
	Coefine	rate de edit	ferhäd	od maxima s	obre parcela	Segrin tipologia de parcela	La existes	
	Alten mitans					31 + 1 pl. = 30C (7m)	In finese	e de las redandeures
	Detació	a de planto	de spo	remember to lo	e establecidos para cas	la uso especifico en la legislaci	ба тідесте	
	The state of the s	Subtipo			Principal			
	- 1	1.1	RU		Subtpo 1.1 Resides			
	1.	12	RM		-			
	TIPO	13	H.C.		Compatibles			
	7	2.1	IP.	Categories	III todas sun categor IP-1 Tallieres y einbe	_	Orndox a) v b)	
	3	3.0	TS	Categorias	TS-1, TS-2, TS-3 y	_	Grades a) v b)	
	*	3.7	TC	Categories	TC-1 y TC-2	_	GERNINA Y ST	
	3	33	TR.	Categories	TR1yTR2			
	3	3.4	THE	Categories	TH-1, TH-2 y TH-3	Gradies a v la		
	4	42	TE.	Categories	EE-1 DE-2 yEE-5			
	-4	43	DC:		En today was entered			
	4	4.1	ED		ED-4			
	4	44	ES.	Categorian	ES-2, ES-1 v ES-4			
	34.	4.0	EA.		En tedes our categor	decadro EA 4 (minabero)		
	. 4	4.6	III		ET-1, ET-2, ET-5 y			
	4	4.7	IR.		En todas sus categos	7777		
	3	5.3	VP		En tedas um categorias			
	- 5	5.4	VA.	Categorias	VALLYNAG			
	16	61	m		IB-2 Energia electro	n CT		
	-7	7.1	257		Todas las categorias	en las içem destinados a este s	100	
	Carlo de La	ACCULATION OF		-			10000	
	Probibi	chart.						

Documento III - Normas Urbanisticas

Feberro 2019 página 170

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)









Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación U(bana Valderodible (Cantabia)

### Art. 421 Condiciones de diseño urbano.

### a) Parcelación

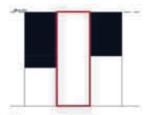
- No se establece parcela minima para el desarrollo de aprovechamiento niempre y cuando se constate que existian con anterioridad a la aprobación del presente plan y que su superficie permite el cumplimiento de las exigencias de la normativa de aplicación vigente en cada uso proyectado.
- Únicamente a efectos de segregación o reparcelación se establecen como parcelas minimas quinientos metros cuadrados (700 m2s) para NUC y 150 m2 para NUCE.
- A efectos de segregación o reparcelación las parcelas resultantes deberán tener un frente a via pública superior a cisco metros (5 m) para NUCE y 7 metros (7 m) para NUC.
- No se podrá segregar si alguna de las pareclas resultantes no cumple las condiciones de estas. Nomas establecidas en los puntos anteriores.

### b) Tipologia de edificación:

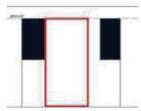
- Las nuevas edificaciones tradicionales se construirán preferiblemente en tipología de viviendas en bilera, axidogas a las tradicionales.
- Se admitirán edificaciones exentas en parecias de superficie igual a superior a 700 m² siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos para las mismas en las presentes NNUU.
- 3. La longitud máxima de fachada en las anevas edificaciones en hilera no será superior a 40 metros.

### c) Posición de la edificación en la parcela

- 1. A efectos de situación de la edificación en la parcela pueden presentarse 3 situaciones:
- a) Parcelas tipo A: situadas entre medianeras construidas.



b) Parcelas tipo B: situadas adosadas a usa medianera.



c) Parcelas tipo C: con todos sus linderos libres de edificaciones.

Documento III - Normus Urbanisticas

Feberso 2019 páginn 171

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)

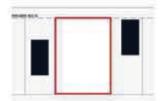








Documento Refundido para Aprobación Provinsual - Plan General de Ordenación Urbana Valderedible (Cantabás)



- 2. Se permitirá el adosamiento a ambos linderos en parcelas de tipo A y en las de tipo B siempte que exista acuerdo del colindante cuya linde no tiene medianera. En caso contrario, las percelas de tipo B sólo podrán alinearse al edificio ya construido guardando un retranqueo de 3 metros con la linde libre.
- En caso de retranqueo de la edificación, tanto de vial como de linderos, el cierre deberá seguir la alineación existente.
- Las parcelas de tipo C guardarán un retranspeco de 3 metros a linderos. Se permitirá el adosamiento a alguno de los linderos con la autorización del propietario colindante.
- Toda edificación en percelas tipo C deberá retranquearse un minimo de 7,00 metros al eje central de la caltrada, salvo que existan alineaciones va consolidadas por la edificación. El cierre de parcela, en parcelas tipo C, deberá retranquearse un minimo de 4 metros del eje central de la caltrada.
- 6. Podrán suprimirse, total o parcialmente, los retranqueos exigidos en aquellas parcelas del tipo C en las que, por configuración geométrica o por superficie (menores de 500 m²). la aplicación de los mismos impidiese la materialización del total del aprovechamiento permitido. La circumstancia anterior se incluirá debidamente justificada en la solicitad de la licencia correspondiente.

### Art. 422 Condiciones de aprovechamiento

### a) Area de movimiento

- Con carácter general el ácea de movimiento será la determinada por la totalidad de la parcela neta
  excepto los espacios correspondientes a las obligaciones derivadas del fondo máximo edificable, las
  reglas de colindancia, las separaciones entre edificios, las condiciones generales de posición de la
  edificación y otras serviduadores que podiesen afectar a la parcela.
- El fondo máximo edificable se establece en quince metros (15 m) medidos desde la alineación
  oficial de la parcela y en el mismo se materializarán los aprovechamientos permitidos en la
  guesentes NNUU de acuerdo con lo recogido en los signientes puntos.
- En ningún caso se podrán construir edificaciones auxiliares del nuevo edificio en corrales o patios vinculados al mismo, situados por delaute de la alineación oficial.
- Dentro de los linderos obligados únicamente podrán situarse elementos complementarios de pequeñas dimensiones (casetas de perro, harbacoas, leñeras...). Se admitirán tejavanas o pérgolas de hasta tres metros (3,00) de ancho siempre y cuando
- a) Se apoyen en un cerramiento lateral existente sin sobrepasario en altura.
- b) Viertan agnas al interior de la parcela
- c) No ocupen en planta una superficie mayor de 12 m2

### b) Ocupación sobre parcela

 En las parcelas tipo A de la ordenanza de NUC se permitirá la ocupación del 100% de la superficie limitada por el fondo edificable de 15 metros.

Documento III - Normas Urbanisticas

Feberro 2019 página 172

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)









Documento Befundido para Aprobación Provinsnal - Plan General de Ordenación Urbana Valderedible (Cantabria

- 2. En las parcelas tipo B, en la parte de la parcela adosada a la medianera, la superficie ocupable se medirá desde la alineación defanda por los edificios colindantes, con un foudo máximo de 15 metros, pudiendo llegar a igualar con la medianera existente en caso de que su fondo sea mayor y con un frente máximo de 20 metros.
- Para paccelas tipo C en NUC con superficie de hasta 150 m2 de extensión se permitirá una ocupación del 100%.
- 4. En la ordenanza de NUC, la ocupación de las parcelas tipo C superiores a 150 m2 e inferiores a 500 m² se calculará en función de su superficie, de acuerdo con lo recogido en la siguiente tabla, donde Sp es la superficie en metros cuadrados de la parcela

Superficie Min (uch)	Superficie Max (ne's)	Edificabilidad (m'e/m's)
Hasta 150 m	-	100%
150	200	95%
200	300	85%
300	400	70%
400	500	60%
500	600	45%
600	750	35%
600	750	35%

- En las parcelas tipo C de extensión igual o mayor de 700 m2 la ocupación máxima permitida será del 30% de su superficie.
- En NUCE se permitirá la ocupación actual siempre y cuando la parcela se mantenga en su estado actual y no se produzcan divisiones o agregaciones a otras parcelas en cuyo caso pasaria a ser de aplicación la ordenanza de NUC.

### c) Edificabilidad máxima permitida

- En las pareclas tipo A y tipo B el aprovechamiento vendi\(\text{a}\) determinado por el cumplimiento del fondo edificable, el mimero de plantas y la altura m\(\text{a}\)tima establecidas en la presente oedenanza.
- En parcelas tipo C de hasta 150 m² de extensión, situadas en NUC, coeficiente de edificabilidad sobre parcela bruta será del 1,50 m² c/m²s
- Para parcelas tipo C con superficie mayor de 150 m² y menor de 750 m² la edificabilidad se calculará, en finación de la superficie de parcela, de acuerdo con la signiente tabla:

Superficie Min (m <sup>3</sup> s)	Superficie Max (m/s)	Edificational (m <sup>1</sup> Gm <sup>1</sup> s)	
Hasta 15	1,50		
150	200	1,40	
200	300	1,20	
300	400	1,00	
400	500	0.80	
500	600	0.60	
500	750	0,40	

Para parcelas tipo C de mis de 750 m² la edificabilidad será de 0,30 m² c/m²s.

Documento III - Normus Urbanisticas

Febrero 2019 página 173

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)









Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Utbana Valderedible (Cantabria)

- 5. Sp es la superficie bruta de parcela considerando como tal la superficie previa a la cesión por alineación oficial o ensanche de viario en caso de fisese necesaria. En caso no realizarse minguna cesión de superficie, para el cálculo se considerará Sp como la superficie neta de parcela.
- En NUCE la edificabilidad múxima permitida será la actualmente existente siempre y cuando se mantenga la parcela actual y no se lleve a cabo una división o agregación. En este caso sería de aplicación la ordenanza NUC.

### d) Aprovechamiento bajo cubierta

 Se permite la creación de un espacio vividero en la planta bajo cubierta, que se ajustará a lo entipulado para la misma en las condiciones generales de edificación.

#### e) Sótanos

- Se permite la construcción de sótanos en las edificaciones exentas siempre y cuando las rampas de acceso se materialicen en el interior de la parcela.
- Se permite la construcción de sótanos en las parcelas tipo A y B siempre y cuando as ejecución no afecte a las edificaciones colindantes y les accesos a los mismos se realiom en el interior de las parcelas

#### f) Altura máxima de la edificación

- En el caso de parcelas sobrantes de una hilera o manzana la altura, tanto de comunción como de comisa, se ajustará a la de las edificaciones colindantes.
- Cuando se trate de parcelas enclavadas en núcleos o manzanas edificados en más de sus dos terceras partes, la altura será la predominante de la mayoría (más del 60%) de los edificios ya construidos.
- Salvo casos especiales debidamente autorizados, el número máximo de plantas será de dos plantas más bajo cubierta y la altura máxima de la edificación al alero será de tres metros y medio (3,50 m) en el caso de edificios de una planta, de siete metros (7,00 m) en el caso de dos plantas.
- La altura de la combrera podrá tener un maximo de cuatro metros (4 m) con respecto a las anteriores, salvo que dicha altura sea mayor en el edificio existente.
- Estas dimensiones podr\u00edn ajastarse en el caso de ampliaciones o colindarcias, en las que resulte adecuado mantener las alturas existentes o contiguas de acuerdo con lo estiguilado en los puntos 1 y 2 anteriores.
- En NUCE se permite el mantenimiento de las alturas actuales, siempre y cuando se mantenga la purcela actual y no se lleve a cabo una división. En caso de producirse alguna de estas circunstancias seria de apticación la ordenanza NUC.

### Art. 423 Condiciones de usos

- Los usos compatibles permitidos en esta zona no resultarán molestos para las viviendas. Las limitaciones de los usos compatible, en relación con la producción de ruidos, olores o molestías, se ajustará a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente.
- La superficie de parcela no ocupada por la edificación, se considera afectada de modo permanente al uso libre de superficies verdes o deportivas privadas sin que pueda ser destinada a otros usos, ni parcelada ni vendida con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

### Art. 424 Condiciones estéticas

### 1. Condiciones generales

- a) En los núcleos tradicionales o en las áreas de agrupaciones en hilera, las condiciones tipológicas, compositivas, constructivas y los materioles utilizados gaserdaría armonia con el entomo
- b) En las áceas ya edificadas las auevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse, lo que no debe significar un estricto mimetismo respecto a formas o fórmulas históricas.

Documento III - Normas Urbanisticas

Feberio 2019 págini 174

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







# 1.3. 3\_Ordenanza Capítulo XI-5 Ordenanza 4: Vivienda colectiva (VC-BA)

- Art. 438 Condiciones de aprovechamiento, apartado b) Edificabilidad máxima permitida, punto 2, página 184

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)









Documento Refundido para Aprobación Provisianal - Plan General de Ordensción U(bana Valderodible (Cantabia)

# Capitulo XI-5 Ordenanza 4: Vivienda Colectiva (VC-BA)

Art. 435 Ficha resumen de ordenanza y características.

enda C	olectiva	1				VC-BA	1
Superf	cies grafia	dos en	ios planos de	enlificación co	mo zona de Vivjenda Colectiv	a en Bloqu	e (VC-BA).
ARE	SVEREN	TEAM	DOMOS.		VC-BA, Gradeles	VC-BA	Ord. Especial
Tipolo					Moque Altierto	_	Abierio
-	cie minimo	do pur	vila		1000 m <sup>1</sup>	No ur e	stablece
Fresh	enisiese .				25 metros	Noure	stablece
Fende					No se tips	No ur fi	
0.0000		6			The state of the s	11115	-
	ANQUEO:	-			3 artisti ou mergolion	_	
					5 marters		
-	Retunqueos laterales Retunqueo a finado				5 metros	+	
The state of		To secretary	01		3 58/904		
-	STERRAM				75 5	12.5	12/27/27
44.00			obse percela a		No se figs		con E. Detalle
-	minume	bowhood	led solve pure	ria coma	1,00 min min	_	to mrs. Con ED
10.1111		-WTDA	ON PRETENCIAL I	DESCRIPTION OF THE	3 pt BC	100	IC CosTD
_	_	or apa	eradioento, sos	_	cada uso especifico es la legislac	ser offens	
IIFO	habique	854		Principal Multifamiliar			-
TIPO	12	-		Compat/Mes			-
1	1.5	RC		Fis today may call	éportes		
2.	21	IP.	Categoriae	D-1 Tellers y	IP-1 Talleres y elaboracción artesana		
	31	Tu	Categorias	151,152,15	3y754		Grados s) y t
3	3.2	TC	Categorias	TC-1 y TC-2			
3.	3.3	10	Categorias	TO-1 y TO-2			
3	3.4	TH	Categorias.	TH-1, TH-2 y T		Grades a	
4	4.1	ED	Categories	ED4			
14	-62	EE	Categoriae	EE1, EE2 y E			
4	4.4	EC ES	Constitution	Tie tobe you can			-
-	45	EA	Ciregotine	E5-7, E5-3 y E7			_
4	4.6	FT		ET-1, ET-2, ET	egorias salvo EA-4 (metoderas)		
4	47	13.		En todes manual			
	53	NP.		Ein todas trus car	C-0777		
- 5	200	VA	Celegoras	VAIVVA2	100000	_	
	13.4			ELLINOS PUBLICACIONS			
5	5.4	299	Categories	m-2			
5	-	77	Categories	Todas las entres	ecian em liss sierom destrocidos a este	1900:	-

Documento III - Normas Urbanisticas

Februro 2019 página 183

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)









Documento Refundido para Aprobación Provinsmal - Plan General de Ordenación Urban Valderedible (Cantabrio

#### Art. 436 Caracteristicus

- La presente ordenanza regula los desarrollos de viviendas colectivas en bloques aislados o dispuestos en hilera dentro de una misma parcela.
- En el caso de VC-BA Ordenación Especial, se aplica trategmente en parcelas, señaladas en el plano de calificación, que tienen aprovechamientos materializados de acuerdo a la licencia concedida en su momento.
- La VC-BA Ordensción Especial mantiene el aprovechamiento existente. Cualquier modificación del mismo, relativa a ocupación o posición en la paccela de la edificación, deberá regularse mediante la tramitación y aprobación de su estudio de detalle.

### Art. 437 Condiciones de diseno urbano.

### a) Parcelación

- La superficie minima de parcela es de 1:000 m2s.
- Esta superficie minima podrà ser totalmente privativa o estar formada por una parte privativa y otra
  inseparable de la misma como cuota de participación en proindiviso en zonas commes privadas del
  conjunto tales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

### b) Tipologia de edificación

 Con carácter general la tipologia será de Vivienda Colectiva en Bloque Abierto o Bloques lineales conjuntos.

# c) Posición de la edificación en la parcela

- La linea frontal de las movas edificaciones, salvo excepciones recogidas en el plano de Alineaciones (de los planos de ordensción) podrá alinearse al vial.
- La edificación podrá adosasse a uno de los linderos laterales o testero cuando concurra alguna de las siguientes circumstancias:
  - Se trate de edificaciones pareadas de proyectos unitarios o adosados.
  - Edificación colindante presente una medianería preexistente.
  - Exista acuerdo entre los propietarios de las purcelas colindantes, y se inscriba la servidumbre en el Registro, estableciendo una longitud y condiciones de adosamiento.
- Las parcelas con ordenanza de VC-BA Ordenación Especial se ajustarán a la posición existente salvo modificación mediante estudio de detalle o alteración por atinesciones marcadas en el presente planeumiento.

### Art. 438 Condiciones de aprovechamiento

### a) Ocupación sobre parcela

- El porcentaje de ocupación será el resultante de la aplicación de los retranqueos establecidos.
- 2. En ningún caso este porcentaje podrá superar el 50% de la superficie neta de parcela.
- Las parcelas con ordenanza de VC-BA Ordenación Especial la ocupación máxima será la existente salvo modificación mediante estudio de detalle, en la que no podrá superar la establecida para el resto de VC-BA en el punto anterior.

### b) Edificabilidad máxima permitida

- En VC-BA el coeficiente de edificabilidad sobre parcela bruta será del 0,50 m2/m2.
- 2. Se considera para el cálculo la superficie bruta de parcela entendicado como tal la superficie previa a la cesión por alineación oficial o ensanche de viario en caso de fuese necesaria. En caso de no proceder minguna cesión de superficie, para el cálculo se considerará la superficie neta de parcela
- 3. En VC-BA Ordenación Especial se mantendrá el aprovechamiento materializado.

Documento III - Normas Urbanisticas

Febrero 2019 página 184

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







# 1.4. Capítulo XI-6 Ordenanza 5: Ordenanza Industrial (I)

- Artículo 441, Ficha resumen de Ordenanza, página 187
- Artículo 442 Grados de la ordenanza, página 188
- Artículo 445 Condiciones de uso, página 189

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)









Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana Valderrolible (Cambrio)

# Capítulo XI-6 Ordenanza 5: Ordenanza Industrial (I)

Art. 441 Ficha resumen de ordenanza.

stria				1						
50 (	erficies grafiadas en los planos de calificación co corresponde con los mervos desarrollos del uso lo urbano conscilidado como antiguos usos indust	permitido (grados		existentes destro						
ÁRE	EAS Y FRENTES MÍNIMOS	Grado I. Aidada	Grado I. Adotada	Grade 3. Casco Urba						
Tipe	Segin	Naves Ambelias	76yes 76do	Lausidence						
Sape	ecficie de parcela	500 (a/s	250 m/s	20s se mayon						
In	de (Josephul de factuda)	No se fija	No se tips	-						
Fend	to .	No se fijs	30s to fine	No se figs						
837	TRANQUEOS	- Indiana	Asia constituina							
	megano a caller	Varioble								
40000	anguess Intendes	Variable on fluxi	du de los grados							
Kets	nagoro a fondo	4 cortons, saltre es el gendo 3								
APR	HOVECHAMIENTO									
MATERIAL PROPERTY.	outaje rulnimo de Orașación sobre parcela aeta	70%	1014	La esidente						
Coef	ferente miximo de edificalidada selen purcela una	0,75 su*su*	1,00 m/m/	La existente						
Altu	rs mittine	15 metros	15 metros	La esistente						
Dots	plaza de veisientos perados por nada 2100m/ compades esón de plazas de aparemaiento: los establecidos para e									
10000	ripol para grades 1 y 2 de ordesanza		40							
2	Solitopo 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5. Es boliss sun categos	tim	Est grados a) b) y	1)						
Prin	rincipal para grado 3 de ordenanza									
2	Subtigo 2.1 (categorias IF-1, IP2) y 2.2 (categoria	Grado s) exclusivaziente.								
Cen	empelities									
1.1	Chicomenie en erdenauze grade 3. 935-1 (Aralista o adexada)									
1,1	Tin ordenance grado 1 y Z finicomente para guardi	a y custodia	_							
- 3	Subtopo 3.1, 3.2.3.3 y 3.4. Ex todas sus categories									
	Subtipo 4.3. En todes no categories		4							
- 4	Subtipo 4.4 Categories ES-2, ES-3									
4										
_	Subtro 4.5 Congress RA-1, EA-3, EA-6		8 Subtrom 8.1 Culturest AA-2 y AA-8 y 8.2 on today top categories 8							
4		len son categories		3						

Documento III - Normus Urbanisticas

Febrero 2019 página 197

Todos los usos ne recognidos en prancipales o computibles.

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)

página 128

CVE-2024-9165









Documento Refundido para Aprobación Provintanti - Plan General de Ordenación Urban Valdenedido (Cariebia

### Art. 442 Grados de la ordenanza

- En la presente ordenanza se establecen tres grados en función de la superficie de las parcelas y de su situación en relación con el suelo urbano consolidado:
  - Grado 1: parcelas con superficie minima de 500 m2
  - Grado 2: percelas con superficie minima de 250 m2
  - Grado 3: parcelas con superficies inferiores a 500 m<sup>2</sup> que se encuentran enclavadas dentro del tejido urbano consolidado y que acogen, o acogicion, usos industriales que pueden incluirse dentro de los usos industriales.
- El grado 3 de la presente ordenanza se aplicará únicamente en las parcelas que, situadas dentro del casco o tajido central de cada mócleo, sean colindantes o estên en un âmbito cuyo uno predominante sea el uso residencial.
- En todo cino, los planos de calificación recogerán la rotulación I3 sobre aquellas parcelas que estuviesea sujetas a este grado de ordenanza.

### Art. 443 Condiciones de diseño urbano.

### a) Parcelación

- 1. Grados 1 y 2: a efectos de segregación se estará a lo recogido en la ficha resumen.
- Al estar vinculada la aplicación de los grados 1 y 2 a la superficie de las parcelas, las divisiones de parcelas o agrupación de que complan los minimos exigidos, permitirán el cambio de dicho grado.
- Grado 3: Se aplicará lo dispuesto en la ordenanza de aplicación de las parcelas colindantes o de las mayoritarias en el ámbito de obicación.

#### b) Tipologia de edificación

- 1. Nave aislada o pareada en los grados 1 y 2.
- Lo dispuesto en la ordenanza de aplicación de las parcelas colindantes o de las mayoritarias en el ámbito de ubicación para el grado 3.

### c) Posición de la edificación en la parcela

- La linea frontal de las mevas edificaciones, salvo excepciones recogidas en el plano de Alineaciones (de los planos de ordesación) podrá alinearse al vial.
- La edificación podrá adoxarse a uno de los linderos laterales o testero cuando concurra alguna de las siguientes circumstancias:
  - Se trate de edificaciones pareadas de proyectos unitarios o adosados.
  - Edificación colindante presente una medianeria preexistente.
  - Exista acuerdo entre los propietarios de las parcelas colindantes, y se inscriba la servidumbre en el Registro, estableciendo una longitud y cundiciones de adosamiento.
- 3. Las parcelas con ordenanza de grado 3 se ajustarán a la posición existente salvo obra nueva con demolición completa o parcelas sia edificar, se aplicará lo dispuesto en la ordenanza de aplicación en las parcelas colindántes.

### Art. 444 Condiciones de aprovechamiento.

## a) Ocupación máxima.

- 1. En grado 1 y 2 la ocupación será la recogida en la ficha resumen sobre y bajo rasante.
- En grado 3 se permitirá la ocupación existente en los casos de remodelación o cambio de uso. En raso de demolición de la edificación, o parcelas sin edificar, se aplicará lo dispuesto en la ordenanza de aplicación en las percelas colindustes.

Documento III - Normas Urbanisticas

Februro 2019 pigina 185

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)









Documento Refundido para Aprobación Proximinal - Plan General de Ordenación Urbana Valderreliblo (Cantabria

### b) Edificabilidad máxima permitida

- 1. En grado 1 y 2 la edificabilidad máxima será la recogida en la ficha resumen.
- En grado 3 se permitirá la edificación, o parcelas sin edificar, se aplicará lo dispuesto en la ordenanza de aplicación en las parcelas colindantes.

### c) Altura mixima de la edificación

- 1. En el grado 3 se respetará la aitura existente en los casos de remodelación o cambio de actividad. En caso de demolición de la edificación, o parcelas sun edificar, se aplicará lo dispoesto en la endenanza de aplicación en las parcelas colindantes en lo relativo a altura máxima, ocupación y edificabilidad.
- 2. En los grados 1 y 2 de la presente ordenanza se aplicará lo señalado en la ficha resumen (15 metros) únicamente cuando las edificaciones no se proyecten en una manzana o ámbito de suelo urbano con alturas consolidadas inferiores. En este caso, las nuevas edificaciones no podrán superar la altura máxima permitida por la normativa de las purcelas colindantes.
- 4. Cuando se realicen usos complementarios o compatibles de las actividades industriales, que no requienm las alturas libres de planta que corresponden a los usos industriales, se podrán realizar destro de la altura máxima señalada el mimero de plantas que quepan, respetando en todo caso una altura de planta de 3,50 m.

### Art. 445 Condiciones de mos

- Exchaivamente en grado 3 se permite el uso residencial unifamiliar en sustinición total del existente. En este caso, será de aplicación la ordenanza de las parcelas colindantes en todos sus preceptos: ocupación, edificabilidad y altura. El mimero máximo de viviendas vendrá condicionado por lo dispuesto en dicha ordenanza de aplicación.
- Los usos compatibles permitidos en el grado 3 de la presente ordenanza no resultarán molestos para las viviendas cercanas. A tal efecto, se prohíben expresamente los vinculados a explotaciones agropecuarias que impliquen tenencia de animales cuyo número sea superior al uso domêstico.
- 3. La superficie de parcela no ocupada por la edificación, se considera afectada de modo permanente al uso libre de superficies privadas sin que pueda ser destinada a otros usos, ni parcelada ni vendida con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

### Art. 446 Condiciones estéticas

- En las zonas industriales se cuidará al máximo las condiciones estéticas, quedando prohibidos materiales de baja calidad en fachadas, como uralitas, fibrocementos, chapas sin lacar, bloques no decorativos, ladrillos toucos, etc., debiéndose efectuar tratamiento en piedra, vidrio o metales de color.
- Las parcelas sujetas al grado 3 estarán sujetas al cumplimiento de las condiciones estéticas exigidas en la ordenanza de aplicación de las parcelas colindantes o, en su defecto, a la de aplicación mayoritaria en su zona de ubicación.

Documentu III - Normas Urbanisticas

Februro 2019 pagina 199

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







# 1.5. Capítulo XIII-1 Disposiciones Generales

- Artículo 477 Tipologías de usos en Suelo Rústico, página 204
- Artículo 478, Régimen de usos y actividades en Suelo Rústico de Especial Protección, puntos 1 y 2 y apartado a, páginas 204-205
- Artículo 478 Régimen de usos y actividades en Suelo Rústico de Especial Protección, apartado b, construcciones y usos autorizables, páginas 204-205

página 131

CVE-2024-9165









Documento Refundido para Aprobación Provisional - Pian General de Ordenación Urbana Viderrolible (Cantabia)

- Existir publicidad de carácter comercial en el terreno o en las immediaciones para la señalización de su ubicación y características, publicidad impresa o en los medios de comunicación.
- 5. La consideración de la existencia de una parcelación urbanistica llevará a la no tramitación de los procesos de autorización de licencia municipal que pudieran solicitarse, así como la paralización inamediata de las obras y otras intervenciones que se hubiesen iniciado, sin perjuicio de las sauciones pertinentes.

#### Art. 477 Tipologías de usos en Suelo Rústico

- 1. Los usos en Suelo Rústico se regulan siguiendo los siguientes tipos:
  - a) Usos Propios: son los correspondientes a explotaciones naturales en suelo rústico, limitado, en su caso, por las características y protecciones que les da su categoria.
  - b) Usos Permitidos: son aquellos que se consideran companibles con la protección prevista para cada categoría. Son susceptibles de licencia municipal directa, sin prejuicio de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.
  - c) Usos Autorizables: son los que en razón de su compatibilidad con la protección prevista para cada categoría pueden ser autorizados con las limitaciones recogidas en estas normas o por los procedimientos para obtener la autorización con carácter previo a la concesión de licencia.
  - d) Usos Prohibidos: son aquellos que son incompatibles con la protección prevista para cada categoria, y que su implantación supondría además un riesgo relevante de deterioro de los valores protegidos o transformación del carácter rústico del suelo.

### Art. 478 Régimen de usos y actividades en Suelo Rústico de Especial Protección

- La autorización de las construcciones y usos a los que se refiere este artículo tendrá en cuenta el carácter tasado de la excepción y el principio de que las construcciones autorizables no lesionen de manera importante o mutancial el valor que fundamentó la clasificación del melo como especialmente protegido.
- Las disposiciones de usos para el suelo rústico serán de aplicación en terrenos con condición de monte o
  terreno forestal, únicamiente, en tanto no contradigan a la legislación forestal de aplicación o supongan la
  invasión de competencias del órgano forestal de la Comunidad Autónoma de Cantabria

## a) Usos Prohibidos

- 1. Salvo condiciones más restrictivas impuestas en cada entegoria de protección, en el Suelo Rústico de Especial Protección estarán prohibidas las construcciones, actividades y usos que impliquen la transformación de su naturaleza y destino o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por el planeamicado territocial y la legislación sectorial o territocial, el régimen de usos será el previsto en ecos instrumentos."
- Quedan particularmente prohibidas las construcciones residenciales colectivas, urbanizaciones u
  otras propias del entorno urbano.

### b) Construcciones y Usos Autorizables

- Salvo condiciones más limitativas incluidas en la legislación sectorial, o en cada uno de los apartados especificos de las distintas categorias establecidos por el presente PGOU, en el suelo rástico de especial protección podrán ser autorizadas, con carácter excepcional, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:
- Las que sean necesarias para las explotaciones agricolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las perionas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación.
- En instalaciones dedicadas a la cria o cuidado de animales que no constituyan una explotación ganadera, se podrá autorizar excepcionalmente una vivienda para las personas que hayan de vivir real y permanentemente vinculadas a la misma, siempre que se trate de una actividad econômica y la naturaleza y magnitud de les instalaciones y actividades lo demanden.

Documento III - Normas Erbanisticas

Febrero 2019 página 204

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)









Bocumento Refundida para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana Valdereslible (Cantabris)

- Las complementarias de las explotaciones reseñadas en los puntos anteriores, teniendo esa consideración, entre otras, las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos agrarios, así como las actividades turisticas, cinegéticas, artesanales, culturales, educativas, y cualesquiera otras complementarias de la actividad realizada en dichas explotaciones.
- Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.
- Las consideradas de interés público o social por la Administración sectorial correspondiente.
- Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas, siempre que se trate de un suelo rántico especialmente protegido para esa finalidad.
- La ampliación de usos, instalaciones y construcciones cuya ubicación en saelo rástico sea imprescindible por ser la única clase de suelo adyacente en la que puede llevarse a cabo esta ampliación, adoptándose las medidas de integración paisajústica adecuadas.
- Obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial, incluido el uso residencial, cultural, actividad artesasal, de ocio e turismo rural, siempre que no impliquen asumento de volumen.

### Art. 479 Régimen del Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico

- 1. Si las edificaciones preexistentes estuvieran incluidas en el Catalogo de Edificaciones en Suelo Rústico claborado por el Ayuntamiento se permitirá la reconstrucción de las edificaciones catalogadas. Asimismo, se podrá amediar la superficie construida hatta un veinte por ciento, para dotar a la edificación de unas condiciones de habitabilidad adecuadas y para servir al uso al que se destine, siempre que se conserven, restauren o mejoren los caracteres arquitectónicos que determinaron su inclusión en el Catálogo.
- 2. Si las edificaciones preexistentes no estuvieran incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento, por haber experimentado reformas que Indician determinado la pérdida de los iniciales caracteres arquitectónicos de las edificaciones propins del entorno rural, se podrá tramitar por el procedimiento del artículo 116 de la Ley del Suelo la autorización de obras de restauración, renovación y reforma que lleven aparejada la ampliación de la superficie construida hasta un veinte por ciento, para dostar a la edificación de unas condiciones de habitabilidad adecuadas y para servir al uso el que se destine, siempre que, como consecuencia de las obras, se recuperen los caracteres iniciales de la edificación, y condicionando la autorización a que con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal el Ayuntamiento modifique el Catálogo para incluir dicha edificación.
- En todos los casos, si la edificación tuviera características acquitectónicas relevantes, la intervención que se autorice no podrá alterarlas.

### Art, 480 Régimen de usos y actividades en Suela Rústico de Protección Ordinaria.

- 1. En ausencia de condiciones específicas más limitativas incluidas en la legislación sectorial, aní como en los instrumentos de planeamiento que resulten aplicables, y en las condiciones que los mismos establezcan, en el suelo rintico de protección ordinaria podrán ser autorizadas, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y asos:
  - a) Las incluidas en les Coustrucciones y usos autorizables del articulo "Régimen de usos y actividades en Suelo Rústico de Especial Protección"
  - b) Las que sean necesarias para la realización de actividades relativas a la elaboración y comercialización de productos tradicionales o derivados de la actividad agropecuaria, y los servicios complementarios de dichas actividades.
  - c) Los usos deportivos y de ocio sia initalaciones asociadas o con initalaciones desmanutables necesarias para la realización de la actividad, así como las initalaciones deportivas y de ocio descubiertas que, o bien sean accesorias de construcciones e instalaciones preexistentes, o bien ubiquen sus construcciones asociadas apoyándose en edificion preexistentes, sia perjuicio de la posible adocuación a estos nuevos usos.

Documento III - Normas Urbanisticas

Februro 2019 página 205

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)

pέ







# 1.6. Capitulo XIII-2 Suelo Rústico de Protección Ordinaria

Artículo 486. Régimen de usos, páginas 209 y 210

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022
Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)









- Se prohibe expresamente la iacorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.
- En ningin caso los cerramientos podrán interrampir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión y arrestre de tierra

### Art. 484 Régimen de autorizaciones de las construcciones, instalaciones y usos en suelo rústico

- 1. La autorización pura las construcciones, instalaciones y usos permitidos en el suelo rústico de protección ordinaria, y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable, y de lo establecido en el punto 4 del presente artículo, corresponderá al Ayantamiento, previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que será vinculante cuando proporga la denegación fundada en infracción concreta de los requisitos y condiciones previstos en esta Ley o en el planeamiento territorial.
- Cuando las instalaciones, construcciones y usos se extiendan a m\u00eda de un t\u00e9minio municipel, la competencia corresponder\u00e0, en todo caso, a la Comusi\u00f3n Regional de Ordenaci\u00f3n del Territorio y Urbanismo.
- Sin perjuicio de lo establecido en el planeamiento territorial y en la legislación sectorial, se podrán autorizar directamente, mediante la licencia municipal, las siguientes actuaciones:
  - a) Las obras de mantenimiento, conservación, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes que no impliquen cambio de uso ni numento de volumen.
  - b) La nivelación de terrenos no vinculada a usos constructivos, sin afectar a los valores naturales, culturales y painajisticos de la fince y que no implique la generación de riesgos.
  - c) Pequeñas initalaciones o edificaciones, de una superficie mixima de seis metros cuadrados, destinadas a la guarda de aperos de labranza o cobijo de animales domésticos.

### 4. Restricciones especificas. Exigencia de Estudios de afección paisajistica

- a) En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento, y de los ôrganos competentes para la autorización urbanistica, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.
- b) A tal efecto, las actuaciones, edificaciones o implantaciones de actividad en suelo rústico estarán inicialmente obligadas a presentar un estudio de afección sobre el paisaje.
- c) Los servicios técnicos municipales determinarias el alcance de dicho estadio de afección en finnoion del vedumen, alcance y características de las obras. Del mesmo modo, podrán eximie de su realización cuando se considere que las obras no afectan al entorno inmediato, previa solicitud del promotor y tras informe técnico proceptivo.
- d) Se prestará especial atención a las condiciones de implantación de los usos en los terrenos colindantes con las carreteras y las demás vias públicas que ofrezoan vistas panorimicas del territorio, del mar, del curso de los rios o de los valles, de los menumentos, de los edificios significativos o de los mícleos tradicionales, con la finalidad de mantener en la medida de lo posible dichas vistas.

## Capitulo XIII-2 Suelo Rústico de Protección Ordinaria

### Art. 485 Caracteristicas

1. El Suelo Rústico de Protección Ordinaria está constituido por los terrenos que el Plan General considera inadecuados para su desarrollo urbanistico, en ruson de sus caracteristicas geotécnicas o morfológicas, o por el alto impacto que llevería su urbanización, a riesgos naturales o tecnológicos, o en consideración de los principios de utilización racional de los recursos naturales o su desarrollo sostenible.

### Art. 486 Régimen de usos

- El régimen particular de usos para esta categoria de Suelo Rústico tiene por finalidad garantizar la utilización racional de los recursos naturales y el desarrollo urbanistico sostenible.
- Los usos son los signientes:

Documento III - Normas Urbanisticas

Feberro 2019 página 209

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)









Documento Mefundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbano Valdecrodible (Castabria)

- a) Usos propios: los agropecturios, forestales y naturales.
- Usos permitidos: actividades ligadas al ocio y turismo raral, tales como la práctica de deportes organizados, acampadas y actividades conserciales ambulantes y actividad artesanal.
  - Actividades científicas, docentes y divulgativas.
  - Servicios técnicos de las telecomunicaciones, infraestructura hidráulica y las redes de distribución de electricidad, gas, abastecimiento de agua y sancamiento, siempre que no impliquen la urbanización o transformación urbanistica de los terrenos por los que discurren
- c) Usos prohibidos: todos los restantes.

#### Art. 487 Construcciones autorizables

- De acuerdo con la modificación recogida en el art. 1.1 de Ley 2/2009, de 3 julio se estará a lo dispuesto en Artículo 113, Régimen del suelo rústico de protección cedinaria vigente o normativa que lo sustituya o amplie.
- En ausencia de otro instrumento urbanistico aprobado especificamente para el ámbito de aplicación, en el suelo rústico de protección ordinaria podrán ser autorizadas las siguientes construcciones y usos;
  - a) Las permitidas por la legislación vigente en el suelo nústico de Protección
  - Las instalaciones agroalimentarias complementarias, considerándose como tales, entre otras, las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos de la explotación.
  - c) Las construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.
  - d) Las que sem necesarias para la realización de actividades relativas a la elaboración y consercialización de productos tradicionales o derivados de la actividad agropecuana, y los servicios complementacion de dichas actividades.
  - e) Los usos deportivos y de ocio sin instalaciones asociadas o con instalaciones desmontables necesarias para la realización de la actividad, así couso las instalaciones deportivas y de ocio descubiertas que, o bien sean accesorias de construcciones e instalaciones preexistentes, o bien ubiquen sus construcciones asociadas apoyándose en edificios preexistentes, sin perjuicio de la posible adecuación a estos mievos usos.
  - f) La autorización de la construcción de viviendas unifamiliares uisladas, así como de instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, se regará por los términos establecidos en la vigente Ley 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanistico del Suelo de Cautabria o normativa que la sustituya.
  - g) Salvo regulación específica en, las construcciones vinculadas a los usos Agropecuarios (naves, almacenes, invernaderos, explotaciones ganaderas, etc) entablecidos se regirán por lo dispuesto en el Capítulo V-11 Usos Agropecuarios de las presentes NNUU.

### Art. 488 Requisitos para las viviendas unifamiliares aisladas en SRPO

 Será de aplicación lo dispuesto en el articulo 113 de la vigente Ley 2/2001, de Ordensción Territorial y Régimen Urbanistico del Suelo de Cantabria o normativa que la sustituya.

## Art. 489 Condiciones de aprovechamiento de las viviendas unifamiliares aisladas en SRPO

- 1. La parcela mínima para la edificación será:
  - a) De rail quinientos (1.500) metros cuadrados, cuando la mayor parte de la edificación que se pretenda construir se encuentre a una distancia de hasta cincuenta metros medidos en proyección horizontal desde el borde del suelo urbano delimitado o del micleo tradicional.
  - b) De dos mil (2.000) metros cuadrados en el resto de los casos.
  - En todos los casos, el freute mínimo de parcela a vás pública o camino público o privado de acceso, será de tres (3) metros.

Documento III - Normas Urbanisticas

Febrero 2019 página 210

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







# 1.7. Capítulo XIII-6 Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística

- Artículo 502. Régimen de usos, página 216

### Capitulo XIII-6 Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística

### Art. 501 Características

- Se trata de prados con arbolado disperso y matorrales con elevados valores paisajisticos por la amplia visibilidad, así como la localización de la antigua zona minera de Valderredible y sa entorno.
- 2. En las zonas de choperas, monte bajo y pastizales que pudieran existir dentro de esta clasificación será aplicación plena lo dispuesto en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, (modificada por la Ley 10/2006, de 28 de abril, y por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre) y en el Decreto 485/1962, de 22 de febero, de Montes, como normativa estatal, así como en la Ley de Cantabria 6/1984, de 29 de octubre, sobre protección y fomeato de las especies forestales antóctonas, y en su reglamento de desarrollo, aprobado por el Decreto 82/1985, de 29 de noviembre.

#### Art. 502 Régimen de uso

- a) Usos autorizables: Los relacionados con las actividades al aire libre tales como, senderismo, ciclo turiasso, centros de estudio de la naturaleza
- b) Usos compatibles: todo lo relacionado con las actividades al aire libre tales como senderismo y actividades agricolas, ganaderas, forestal o análoga propios del ecosistema que no confleven la necesidad de realizar construcciones.
- c) Usos prohibidos: Residenciales, extractivos, minerias y todos los restantes.
- Además de los usos autorizables con carácter general, en los ámbitos incluidos en esta categoria de protección sólo se podrán autorizar:
  - Obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación, siempre que no supongan incremento de volumen ni alteren sus caracteres tipologicos.
  - Instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agricolas, ganaderas, forestales y otras
    málogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finea sin que
    alteren los caracteres tipológicos preexistemes debiendo ubicarse de la manera más respetuosa
    con el entorao.
- En las Áreas de Interés Paisajistico que presenten elementos geomerfológicos de elevado interés o singularidad se prestará especial atención a la conservación de esos valores sin que puedan autorizarse construcciones, instalaciones y edificaciones que los oculten o alteren.
- 3. No se pennitiră ningân tipo de construcción y edificación
- 4. Si los terrenos clasificados como SREP-P respondienan a la definición que de monte o terreno forestal se contiene en la LM.43/03, los usos posibles en ellos se ajustaria a lo establecido en la LM.43/03 vigente, o normativa que la sustituya, en relación con la competencia sobre na ordenación y gestión del órgano de montes (forestal) del Gobierno de Cantabria.

### Capitulo XIII-7 Suelo Rústico de Especial Protección de Protección Ecológica

# Art. 503 Características

Documento III - Normas Urbanisticas

Februro 2019

pàgina 216

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







# 1.8. Capítulo XIII-7 Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica

- Artículo 504. Régimen de usos, página 217

### Art. 504 Régimen de usos

- 1. Los usos son los siguientes:
  - a) Usos autorizables:
    - Uso para fines de ocio y turismo rural de edificaciones que sean elementos del patrimonio cultural y etnográfico, reconocidos administrativamente, a los que alude el artículo 44.1.d) de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio.
    - Obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación, siempre que no supongan incremento de volumen ni alteren sus caracteres tipológicos.
  - b) Usos compatibles: todo lo relacionado con las actividades al aire libre tales como senderismo.
  - c) Usos prohibidos: Los no incluidos en los apartados anteriores. No se permitirá ningún tipo de construcción y edificación desvinculado de los usos autorizables.

### Art. 505 Régimen del Ámbito del Bosque de Monte Hijedo

- En todo el ámbito del bosque de Monte Hijedo no se permite la instalación de aerogeneradores aislados ni de parques eólicos para producción de energía.
- La prohibición de uso señalada en el punto anterior se extenderá en un franja de 500 metros paraleta al línea exterior de delimitación del ámbito de Especial Protección de Protección Ecológica que afecta al bosque.
- Tampoco se permitirá la realización de conducciones (aéreas o soterradas) para el transporte de la energía que discurran por el interior del ámbito de Especial Protección de Protección Ecológica anterior.
- 4. La consejeria de Medio Rural, Pesca y Alimentación publicó la Orden MED/6/2016, de 5 de febrero, por la que se acuerda la iniciación del proceso de elaboración y aprobación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Monte Hijedo y Bigüenzo. La orden incluye la propuesta de limitación de ámbito del PORN y establece medidas restrictivas para los suclos de cualquier naturaleza incluidos en el mismo.
- 5. De acuerdo con la orden recogida en el punto anterior, "durante la tramitación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y hasta su aprobación definitiva, le será de aplicación el artículo 59 de la Ley de Cantabria 4/2006, de 19 de mayo, no pudiendo realizarse actos que supongan una transformación sensible de la realidad física y biológica que pueda llegar a hacer imposible o dificultar de forma importante la consecución de los objetivos de dicho Plan".
- 6. Una vez iniciado oficialmente el procedimiento de elaboración y aprobación del PORN citado, y hasta que su aprobación definitiva, no podrá otorgarse ninguna autorización, licencia o concesión en suelo calificado como ristico que habilite para la realización de actos de transformación de la realidad fisica y biológica, sin informe favorable de la Dirección General del Medio Natural.
- 7. Dicho informe, sólo podrá ser negativo cuando en el acto pretendido concurra alguna de las circunstancias recogidas en el punto 1 del artículo 5 de la orden MED/6/2016, deberá ser emitido en el plazo de tres meses, quedando entretanto en suspenso el plazo máximo legal para resolver y notificar según lo dispuesto en la legislación de procedimiento administrativo común.
- 8. En todo el ámbito legalmente aprobado de protección del PORN, y en particular en los suclos clasificados como SRPO de los núcleos de Bustillo del Monte y Riopanero, será de aplicación lo que establece la Orden MED/ 6/2016, de 5 de febrero, por la que se acuerda la iniciación del proceso de elaboración y aprobación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Monte Hijodo y Biglienzo

Documento III - Normas Urbanisticas

Febrero 2019 página 217

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)



Pág. 35566





# MIÉRCOLES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2024 - BOC NÚM. 220

# 1.9. Capítulo X-2 Bienes de Interés Cultural.

Art. 401 Definición y ámbito de aplicación (pág. 157)



# Capítulo X-2 Bienes de Interés Cultural

### Art. 401 Definición y ámbito de aplicación

- Agrupa a todos aquellos bienes declarados Bien de Interés Cultural en cualquiera de sus categorias con arregio a la Ley 16/1.985 de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, señala la fecha del Decreto de declaración y la de su publicación oficial, así corao el número de dotación al que, en su caso, se encuentran adsertios.
- Igualmente, de acuerdo con el Art. 15 de la Ley 11/1998, podrán alcanzar la declaración de Bien de Interés Cultural aquellos bienes inmuebles, muebles o inmateriales que por sus especificas cualidades definen por si mismos un especto destacado de la cultura de Cantabria. L.
- 3. Podrán alcanzar la denominación de Bienes Culturales de Interés Local o Bienes Catalogados aquellos bienes inmuebles, muebles o inmateriales que, sin guzar «a priori» de la relevancia que definen a los Bienes de Interés Cultural, definan por si mismos un aspecto destacado de la identidad cultural de una localidad o de un município. Dichos bienes serán incluidos en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Cartabria.
- Tanto los bienes muebles e immuebles declarados de litterés Cultural como los Bienes catalogados podrán serlo de forma individual o como colección, como obra de autor o como conjunto tipológico.
- A todos los efectos, teedrán consideración de Bienes de Interés Cultural aquellos bienes muebles que expresamente se señalen como integrantes de un immueble declarado de interés cultural.
- La declaración de Bien de Interés Cultural requerirá la previa incoación y tramitación del expediente administrativo por la Consejeria competente La iniciación del expediente podrá realizarse de oficio o a instancia de parte.
- 7. La iniciación del expediente de declaración de Bien Cultural de Interès Local podrá acordanse de oficio o a solicitud de persona interesada. En caso de iniciarse a instancia de parte, la denegación de la incoación será motivada y habrá de notificarse a los solicitantes, quienes pasado un mes desde la aodificación denegatoria o cuatro desde la solicitud de incoación, podrán interponer recurso ordinario ante la Consejería de Cultura y Deporte.
- 8. Todos los yacimientos arqueológicos tienen la consideración de Bien de Interés Cultural ya que según el act. 89.2 de la Ley 11/1998, "Todos los yacimientos arqueológicos incluidos en el Inventario Arqueológico Regional contarán con un régimon de protección idéntico a los Bienes de Interés Cultural, aurque formalmente no haya sido incoado el expediente para su declaración"

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022 Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)

boc.cantabria.es

143/174







# 2. Documentos modificados propuestos.

# 2.1. Capítulo V-11 Uso Agropecuario.

- Artículo 181, Condiciones Generales.
- Artículo 183, Subtipo 2: Explotaciones Ganaderas. Ahora, páginas 73 a 77

### Capítulo V-11 Uso Agropecuario

### Art. 180 Definición y usos pormenorizados

- 1. Comprende los usos y construcciones de naturaleza agricola, ganadera, forestal o análoga
- Se incluyen las edificaciones e instalaciones que integren la explotación y estén afectos a ella, tales como albergues para ganado, cuadras, corrales, establos, vaquerías y granjas, almacenes para maquinaria agricola, materias primas o productos agricolas.
- 3. También se consideran dependencias de la explotación las edificaciones e instalaciones para la transformación o manipulación de los productos de la propia explotación, para ser utilizados en ésta. Todas las edificaciones se ajustarin a las condiciones que en cada caso se establecen.
- 4. Usos pormenorizados:
  - a) Subtipe I: Explotaciones Agricolas (AA)
  - b) Subtipo 2: Explotaciones Gasaderas (AG)
  - c) Subtipo 3: Explotaciones Forestales (AF)
  - d) Subtipo 4: Actividades Complementarias (AC)

# Art. 181 Condiciones generales

- Salvo disposición especifica más restrictiva regulada por la normativa sectorial vigente, las nuevas instalaciones para estos usos mantendrán una distancia mínima de 50 metros a los núcleos urbanos y a las viviendas colindantes no vinentadas directamente con la actividad.
- 2. Las instalaciones existentes que no cumplan la coedición anterior no se consideran fuera de ordenación, pero no se admitiráe obras que no sean las de mera consolidación, mantenimiento y conservación. Unicumente se admitirá mantener en suclo urbano las explotaciones garaderas de que estuvisean en funcionamiento con anterioridad a la aprobación del PGOU. Grado I que se ajuntou a lo-dispuesto en el artículo 193, junto 6, apartado a de las NNUU.
- Las instalaciones no podrán verter las aguas residuales a los cauces, ni a la red general, sin autorización previa y cumplimiento de las condiciones que proceda imponer, por el organismo de cuenca o el Ayuntamiento.
- 4. Las actividades agropecuarias dispondrán, en su caso, de instalaciones para la recogida, conservación y manipulación de los residuos de la explotación que aseguren la no contaminación del sacle y eviten su acceso a los cursos de agua, caminos y vias públicas por filtración, escorrentia, deslizamiento, etc.

Julio 2023 página 73

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)









Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana Valderesables (Cantabria

- 5. No deberá existir riesgo de formación de área industrial. A tal fin no podrá autorizarse la construcción cuando en un radio de 200 metros exista otra edificación de este tipo, u otra destinada a naves y almacén o a processo industriales transformadores.
- Se podrá autorizar el incremento de la altura móxima permitida de las edificaciones en el caso de edificios
  específicos que así lo necesitasen para su correcto funcionamiento, como silos, tolvas o similares.
- 7. Las instalaciones, construcciones y edificaciones necesarias para las explotaciones agricolas, garaderas, forestales o análogas, no se podrán implantar en parcelas de dimensión inferior a la unidad minima de cultivo fijada en la legislación agraria vigente. A efectos de alcarzar dicha parcela minima, en caso de instalaciones y construcciones sin uso residencial, podrán computarse las fincas cobindantes o no, situadas dentro del naismo término municipal, siempre que se hallen cercanas en un radio inferior a 3 km., y perfenecientes a la explotación agraria. Dichas purcelas quedarin vinculadas al uso autorizado, debiendo quedar expresa constancia en el Registro de la Propiedad.
- Las ecrramientos se situarán de tal manera que la distancia minima al limite exterior de la calzada, vial o camino sea de tres metros, (3,00m) salvo que el se autorice expresamente una distancia minima inferior, en atención a las características del entorno.
- Los propietarios deber\u00e3o ceder gratuitamente al Ayuntamiento, y acondicionar, con esos limites, los terrenos necesarios para la ampliaci\u00f3n del v\u00e4ario preexistente.

#### Art. 182 Subtipo 1: Usos y Explotaciones Agricolas.

- Se entiende por explotación Agricola, el conjunto de bienes y derecho organizados empresarialmente por su titula en el ejercicio de una actividad, de la que se obtienen productos agricolas; o servicios, realizada prinsordialmente con fines de mercado, y que constituye en si misma una unidad técnico-económica.
- 2. Engloba las actividades, agricolas de secano y regadio, los cultivos experamentales y especiales, la horticultura y la floricultura, así como las actividades ensegéticas o piscicolas existentes en cada finca, así como las actividades complementarias a las agricolas, que, estando vinculadas a las anteriores, tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos de la explotación y la conservación del espacio natural y protección del medio ambiente, así como las actuaciones haristicas, cinegéticas y artesamales realizadas en la explotación agraria.
- 3. Se establecen las siguientes categorias:
  - a) AA- I- Explotación agricola sin edificación
  - b) AA-2 Explotación agricola con edificación
- 4. Categoria AA-1. Explotación agricola sin edificación
  - a) Se entiende por tal el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por un titular en el ejercicio de una actividad, de la que se obtienen productos agricolas.
  - b) Se excluyen de estas explotaciones las construcciones asociadas, incluyendo las viviendas vinculadas.
  - e) Sólo se admitirán dentro de este uso las instalaciones complementarias para el desarrollo de la actividad como casetas de aperos, pequeños almacenes y otras construcciones precerias, siempre que su superficie construida sea inferior a 12 m/c. En el resto de las casos se entenderá que se trata de instalaciones agrícolas o estabulaciones ganaderas.
  - d) Las casetas de apero deberán realizarse en parcelas con una superficie minima de parcela 1.500m2. Guardarán una distancia a todos sus linderos de 3m y podrán contar con lusecos de ventilación, pero no ventanas. No dispondrán de con instalaciones de luz ni de agua.
- 5. Categoria AA-2 Explotación agricola con edificación

Dentro de las explotaciones agricolas que si requieren edificación se consideran:

a) Instalaciones y almacenes agrualimentarios. Se consideras como tales los terrenos e instalaciones vinculados a la transformación y venta de productos de naturaleza agrícula o análoga, así como la primera transformación industrial, almacén, fabricación artesanal de productos derivados y los

Documento III - Normas Urbanisticas

Julio 2023 página 74

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)









recintos para venta del producto obtenido en la explotación, así como las instalaciones destinadas a

las actividades complementarias de carácter einegético.
b) Viveros e Inversaderos

# 6. AA-2 a Instalaciones y almaceses agrealmentarios.

Las edificaciones destinadas al almacenamiento de maquinaria, herramientas o productos vinculados a la explotación de recursos primarios camplirán las signicoles candiciones;

- a) No se establece distuncia minima a micleo urbano estimando la inocuidad de los mos admisibles.
- b) No se permifirán en consecuencia en estas instalaciones la cria y a la guardía de ningún tipo de ganado, en cuyo caso se asimilarán al uso de granjas y establos dosde se pueden integrar estas naves y almacenes; ni tampoco realizar procesos industriales de transformación, debiendo entonces adserbirse a esta categoria.
- c) Superficie minima de parcela: unidad minima de cultivo vigente (Secano, 1 hectirea. Regadio, 0,50 hectireas.)
- d) La superficie de ocupación será inferior al 20% del total de la superficie de parcela. La altura máxima de coronación de la edificación será de nueve (9) metros, debiéndose ejecutar en una seda planta con una altura máxima de alero de cuatro metros y medio (4.5).
- e) La distancia minima de la edificación a todos sus linderos, incluido el lindero a viario, será de diez (10) metros. Los retranqueos no incluirán las cesiones que hubieran podido realizarse para fijar linea de certamiento de acuerdo con el art.181.8 de las presentes NNUU.
- f) La longitud máxima de fachada será de cincuenta (50) metros.

#### 7. AA-2 b Viveros

Los viveros e invernaderos son las instalaciones en las que se cultivan plantas y que mantienen unas constantes de temperatura y humedad y otros factores ambientales que favorecen el cultivo y cuidado de plantas. A tal efecto deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Las instalaciones deberán ser apropiadas para este uso específico, sin que se admitan soluciones constructivas que se asemejen a naves permanentes que puedan admitir usos de almacén u otros industriales, de estabulación o similares
- No se admitirán viveros e invernaderos asociados a naves, almacenes, granjas, establos a otras edificaciones autorizables, salvo que se ajusten a los parametros de ocupación establecidos para estos usos.
- c) Superficie minima de parcela: unidad mínima de cultivo vigente (Secano, 1 hectárea. Regadio, 0,50 hectáreas.)
- d) No superará una superficie de ocupación del 50% del total de la superficie de parcela. La altura máxima de coronación de la edificación será de cinco metros y medio (5,50m) debiendose ejecutar en una sola planta.
- e) Se admitirá la construcción de una edificación auxiliar de un máximo de 50 m2 para usos de almacén, oficina, ascos y servicios, venta de productos u otros usos asociados a la actividad, que no podrán ser en ningún caso residenciales
- f) La distancia minima de la edificación a todos sus linderos, incluido el lindero a viario, será de diez (10) metros. Los retranqueos no incluirán las cesiones que hubieran podido realizarse para fijar línea de cerramiento de acuerdo con el art.181.8 de las presentes NNUU.
- g) La longitud máxima de fachada será de cincuenta (50) metros.

#### Art. 183 Subtipo 2: Explotaciones Ganaderas.

 Explotación Ganadera (AG) son aquellas que incluyen la guarda y cria del gunado doméntico de cualquier especie, en régimen libre o estabulado, así como las actividades cinegéticas o piscicolas existentes en cada finca.

Documento III - Normas Urbanisticas

Aulio 2023 página 75

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)









- 2. Se establecen las signientes categorias:
  - a) AG-1 Explotación ganadera sin edificación
  - h) AG-2 Explotación ganadera con edificaciones asociadas.
- AG-1: se consideran explotaciones ganaderas sin oblificación aquellas en las que el ganado se cria en espacios abiertos que no exigen la disposición de edificaciones cerradas para una estabulación continuada, y si únicamente para la guarda. Podrán incluirse en este uso naves abiertas para el refugio del ganado.
- 4. Se incluyen también en la categoria AG-1 las labores de implantación, mejora y aprovechamiento de prados y pastizales, tanto si el aprovechamiento de éstos se realiza "a diente" como por medios mecánicos o manuales de siega y recolección.
  - Se incluyen también infraestructuras y construcciones ligadas al pustereo, tales como cercados, bondas y abrevaderos o similares, siempre que las casetas de pastoreo tengan una superficie construida inferior a 12 m²u.
  - b) Las casetas de pastoreo se podein edificar en parcelas que tengan una superficie minima de 1.500 m2.
  - c) La distancia a todos los linderos será de tres metros mínimo
  - d) Podrán contar con huecos de ventilación, pero no con ventanas y no dispondrán de instalaciones de agua ni de electricidad.
- Pertenecen a la caregoría AG-2 las instalaciones o estabulaciones para ganadería, entre las que se distingue, en función de carácter de la explotación o uso, entre:

#### a) Extensiva-

Se consideran explotaciones extensivas de producción y reproducción aquellas en las que los animales no están alogados destro de una instalación de forma permanente, y, para su alimentación, utilizan una base territorial con aprovechamiento de pasto o recursos agroforestales, complementando el pastoreo, cuando proceda, con aportes de materian pranta vegetales o poensos.

La superficie de terreno cospada por la explictación será adecuada para permitir el correcto desempeño de la actividad ganadera de efección, debiendo acondicionanse para ello si po cumpliena las caracteristicas occesarias

#### b) Intensivas:

Se consideran explotaciones intensivas aquellas en las que el gunado se encuentra estabulado, bajo unas condiciones creadas de forma artificial, con el objetivo de incrementar la producción de carne y utros derivados animales.

En estas explotaciones el ganado no se alimenta con aprovechamiento de pastos o prados de la base territorial de la que dispenga la explotación, lo que constituye su diferencia con la explotación extensiva.

 Grados. Para los dos categórias, segim el alcance de la actividad de la exploración, se establecen los siguientes grados:

#### a) Grade I

Son pequelas explotaciones artesanas de carácter individual o familiar

Las especies y número de cabezas máximo-autorizados serán las establecidas en la normaliya sectorial vigente o en la ordenanza municipal aprobada al efecto. En tanto no se reducie y apruebe Normativa supramunicipal se establece este número en 10 Unidades de Gusado Mayor (UGM)

Se inclairin dentro de este grado aquellas explotaciones ganaderas de pequeño tarnaño con 10 o más UGM, que estavieran en funcionamiento con anterioridad a la aprobación definitiva del PGGU siempre y cuando estavieran debidensente registradas y cuntasen con las autorizaciones de explotación pertinentes.

Las pequeñas explataciones recogidas en el punto antarior que se utilen destro de saelo urbano no poderar, en singún caso, incrementar el salemens de UGM que tenias oficialmente admitido con americaridad a (a aprobación del PGOU.

Documento III - Normas Urbanisticas

Julio 2023 página 76

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)









Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana
Valderrofible (Castabeia)

Los animales serán alojados en explotaciones que cumplan la normativa vigente en materia de oedenación de las explotaciones, protección del medio ambiente, higiene y limpieza y protección de los animales. Se prohibe el uso ganadero de espacios situados en bajos de las viviendas.

En todo caso, todar las explotaciones de animales deberán estar registradas según la legislación vigante y cantar con las autorizaciones viverinarias correspondientes

#### bi - Grado II

Son explotaciones de tamaño medio que por su entidad r resultan incompatibles tanto con la vivienda como con la presencia de cualesquiera otras actividades propias de suelo urbano. Las fimitaciones de números de cabezas o animales serán las establecidas en la normativa sectorial vigente o en la ordenanza municipal aprobada al efecto.

Este tipo de explotaciones tan sólo podrán situarse en Suclo Rústico y cumplirán lo dispuesto al respecto en estas Normas, y todo cuanto disponga la normativa sectorial vigente en cuanto a higiene y sanidad veterinaria. Podrán autorizarse polígones guanderos multiausario en aquellas zonas de suelo rústico que su elasoficación la permita.

- Las edificaciones destinados a la cría y a la guardia del ganado para su descanso y alimentación cumplirán las signientes conficiones:
  - a) En todo caso, deberán estar localizadas a una distancia minima de 200 metros del núcleo sebano más próximo y a 100 metros de viviendas no afectas a la explotación.
  - b) La superficie mínima de parcela: 10.000 m2
  - c) La edificación no superará una superficie de ocupación del 20% del total de la superficie de parcela.
  - d) La altura máxima de coronación de la edificación será de nueve (9) metros, debiéndose ejecutar en una sola planta: con una altura máxima de alero de cuatro metros y medio (4,5)
  - e) Se admitirán entreplantas de un máximo de 150 m2 para usos de oficinas, aseos y servicios, venta de productos u otros usos asociados a la actividad, que no podrán ser en ningún caso residenciales. Las superfícies totales para estos usos complementarios, distribuidos en un máximo de dos entreplantas, no supernrán los 300 m².
  - f) La distancia minima de la edificación a todos sus linderos, incluido el lindero a viario, será de diez (10) metros. Los retranqueos no incluirán las cesiones que hubieran podido realizarse para fijar linea de cerramiento de acuerdo con el art.181.8 de las presentes NNUU.
  - g) La longitud máxima de fachada será de cincuenta (50) metros.

# Art. 184 Subtipo 3: Explotaciones Forestales.

- Se entiende por explotación forestal, el conjunto de hienes y derecho organizados empresarialmente por su titular en el ejercicio de una actividad, de la que se obtienen productos forestales. Se trata, por tanto, de todo tipo de aprovechamientos forestales o análogos.
- Se entiende por aprovechamiento forestal (artículo 6 LM): los maderables y leñosos, incluida la biomasa
  forestal, los de corcho, pastos, caza, frotos, hongos, plantas aromáticas y medicinales, productos apicolas
  y los demás productos y servicios con valor de mercado característicos de los mentes.
- En consonancia con lo anterior, aquellas actividades estrictamente relacionadas con los aprovechamientos forestales no podrán ser objeto de regulación o sometimiento a autorización por la administración local, recuyendo tales competencias sobre el órgano forestal de la Comunidad Autónoma.
- 4. En particular las siguientes actividades:
  - Corta de vegetación arbórea o arbustiva en terreno forestal.
  - Movimientes de tierra vinculados a la apertura, mejora o mantenimiento de las vias de saca o desembosque de productos del aprovechamiento forestal.
- Por lo tanto, las citadas actividades no estarán sujetas a licencia municipal, correspondiendo a la DGMCN su autorización.

Documento III - Normas Urbanisticas

Julie 2023 página 77

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







# 2.2. Capítulo XI-2 Ordenanza 1: Núcleo Urbano Consolidado (NUC)

Los artículos modificados de la ordenanza están recogidos en las páginas 168 a 173

- Artículo 420 Ficha resumen de ordenanza
- Artículo 421 Condiciones de diseño urbano, apartado a. punto 2
- Artículo 421. Condiciones de diseño urbano, apartado c.
- Artículo 423. Condiciones de aprovechamiento, apartados a y b.
- Artículo 422. Condiciones de aprovechamiento, apartado c, edificabilidad máxima permitida

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







Núcle	eo Urb	оано Со	onso	lidado				NUC
AMBREO	Reportivous gardindus yn hei planne de cultifecenioù ywnae gans de Nieden Urbann Canadidado (NUC), Se distinguau dos gadast - SMCC-Gardelico - NUCE-Ordenaties Especial					Curucheristicus: es el NUC Genéros se perse ellificaciones socillanes, computadore a solita les effectes.		
	AREA	SYPRES	TENN	distrios		NEC. Geniries	NECT. O	rdenanza Especia
	Tigoto	gia	and the same of			Unification	Vivinta	retry medianers
	_		ela mi	ome v efector	de segregación:	300 m/s	150 m/s	
	-		_		бе нертинския	7 metros	3 metow.	
		ANQUEO	_	MAKES & STREET, ST.	or adultaness	Controls Science		
	10000000	Contract Contract				FEW CONTRACTOR OF THE PARTY OF	Taxaa aa	
		gete a valle				No se estableves	No se estableces	
	Retron	guerra latters	des			Segul tipo de pareclas	No ac colo	
	Rytman	greet a fixed	la .			Según tipo de parrele	No se esta	blocos
	APRO	STECHAN	HENT	0				
8	Fondo edificable /iera de movimiente					13.09 metros	11.00 metros	
ş	Process	taje de Ocu	paceio	sober parieta	neta	Según tipología de puenda	No se muera	
	Coefficiente de obficabilidad másima sobre pacela					Segür Epologia de parcela	Li minum.	
	Altura mintima					B(+1 pl.+ BC (7m)	En fanción de las colind	
	Design	in de place	a de se	wyminto: k	m cutablocidos pura cisi	ta war especifico un la legislaci	on vignete.	
	TIPO	Kablipe			Principal			
	-1	131	BU.	-	Solvipo I.1. Binidos	cial Uniforciliar, on todar sus o	stoguetas	
	12.1	12	334		111111111111111111111111111111111111111	C.S		
	mo				Compatibles			
	51.8	- 13	RC		Tie tedas inte coregers	ies .		
	2	2.1	10	Categorius	3P-1 Talleres y zlahoración arteuna			Graducity N
	- 3	3.1	TS	Categorian	T8-1, T8-2, T8-3 y T8-6			Grades a) y h)
	3	3.2	TU	Categorian	TC-1 y TC-2			
	3	33	TR	Categorias	TR-1 y TR-2			
8		3.4	TH	Categorius	T64,T62yT63			Gestionayb
	-4	4.2	EE.	Categorius	EE-1, EE-2 y EE-5			
	- 4	4.3	TC:		En todas sus categorias			
DANSHEL STREET	1/4	4.1	ED.	Winter Co.	ED-4		-	
	4	4.4	EA.	Categorias	13-2,13-3 y 15-4	A CONTRACTOR OF THE CONTRACTOR		
	4	4.6	III			in solvis EA-4 (matademic)		
	-	4.7	136		17-1, 17-2, 17-3 y			
	- 1	5.1	VP.		En todas ous congert			
	3	5.4	VA	Categorias	En todas sus sategorias			
	6	6.1	m	Cardiana	VA-1 y VA-2	. ver	-	
	-	-		-	19-3 Energie obleseio			
	17	74	ZV		a mean has consignified o	em las áruso electimedos a este o	_	
	Prekibides  Todes les sucs so morgidus en principales o compubbles.							

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)

Julio 2023

página 146

pigina 168









#### Art. 421 Condiciones de diseño urbano.

#### a) Parcelación

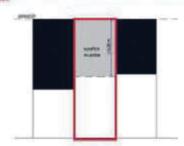
- No se establece parcela minima para el desurrollo de aprovechamiento siempre y cuando se constate
  que existian con anterioridad a la aprobación del presente plan y que su superficie permite el
  emplimiento de las exigencias de la normativa de aplicación vigente en cada uso proyectado.
- Únicamente a efectos de segregación o reputedación se establecen como parcelas minimas quinientos metros cuadrados (500 m²s) para NUC y 150 m²s para NUCE.
- A efectos de segregación o reparcelación las parcelas resultantes deberán tener un frente a via pública superior a cinco metros (5 m) para NUCE y siete metros (7 m) para NUC.
- No se podrà segregar si alguna de las purcelas resultantes no cumple las condiciones de estas Nonnas establecidas en los puntos ameriores
- 5. En aquellas parcelas que inicialmente tengan um superficie de más 1.000 m² y se foculicen dentro del entorno de protección declarado de un BIC, o del entorno establecido en el punto 9 del articulo 401 de las presentes NNUL, se necesitará la reducción de un estudio de detalle para establecer la onfensición en usua de que se pretenda la segregación de parcelas.

#### b) Tipologia de edificación:

- Las nuevas edificaciones tradicionales se construirán preferiblemente en tipología de viviendas en hilera, análogas a las tradicionales.
- Se admitriae edificaciones exentas siempor y cuando se complan los ruquisitos de retranqueos establocidos para las ministas en las presentes NNUU
- 3. La longitud máxima de fachada en las moevas edificaciones en hilera no será superior a 40 metros.

#### c) Posición de la edificación en la parcela

- 1. A efectus de situación de la edificación en la parcela proden presentarse 3 situaciones:
- a) Parcelas tipo A: situadas entre medianeras construidas. Esta situación corresponde a ambitus ya consolidados por la edificación, ordenados en manzana cerrada o en bioques lineales con frente a calles o espacios de mo público.



 b) Parcelas tipo B: situadas adosadas a una medianera. Se curresponde con tejidos de parcelas con edificaciones aliacadas a vial

Documento III - Normas Urbanisticas

Julio 2023 pigina 109

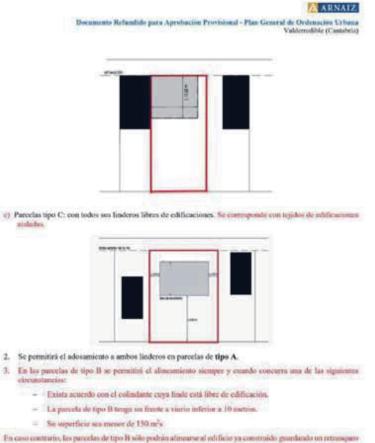
Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)









de 3 metros con la linde libre.

4. Las pascelas de tipo C guandarán un retranqueo de 3 metros a linderos. Se permitirá el adosamiento a alguno de los linderos con la autorización del propietario colindante o un los casos recogidos en el punto

- 5. En pareclas tipo C las edificaciones se ratranquearán un minimo de 7,00 metros al eje central de la calzada, y el cierre de parecla, se situará un mínimo de 4 metros del eje central de la calzada. Si existen alineaciones consolidadas en el viario de acceso a las pareclas de tipo C las edificaciones mantendrán la alineación de fachadas o cerramientos existente. En el caso de existe proyectos de ampliación de viario o alineaciones muncadas en planos entas tendrán prevalencia sobre las alineaciones consideladas.
- 6. Podrán suprimirse, total o parcialmente, los retranqueos exigidos en aquellas parcelas del tipo C en las que, por configuración geométrica, o por superficies reducidas, por debajo de los 500 m2, la aplicación de todos los retranqueos impédiese la materialización del aprovechamiento permitido por las presentes

	Documento III - Normas Urbanistic
Julio 2023	página J

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)









Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana Valderediblo (Cumbra)

NNUU. La circunstancia anterior se incluirà debidamente justificada en la solicitud de la licencia correspondiente.

7. De admitirse la posibilidad de adosamiento recogida en el punto 6 anterior, las actuales parcelas de tipo C posseña a ser consideradas de tipo A tedificación entre medianeras) o de tipo B (adosamiento a un lindero lateral) en función de su adosamiente a tidos los efectos, mediadas las condictoras, de posicionamiento y las de aprovechamiento recogidas en los signientes artículos.

#### Art, 422 Condiciones de aprovechamiento

#### a) Área de movimiento

- Con carácter general el área de movimiento será la determinada por la totalidad de la parcela neta excepto
  los espacios correspondientes a las obligaciones derivadas del fondo máximo edificable, las reglas de
  colindancia, las separaciones entre edificios y retranqueos, las condiciones generales de posición de la
  edificación y otras servidambres que pudiesen afectar a la parcela
- El fondo máximo edificable se establece en quince metros (15 m) medidos desde la alineación oficial de la parcela y en el mismo se materializarán los aprovechamientos permitidos en la presentes NNUU pura las parcelas de tipo A y tipo II de acuerdo con lo recogido en los siguientes puntos.
- En ningún caso se podrán construir edificaciones auxiliares del maevo edificio en corrales o patios vinculados al mismo, vituados por delante de la alineación oficial.
- Destro de los retranqueos obligados únicamente podrán situarse elementos complementarios de pequeñas dimensiones (casetas de perio, barbacoas, leñeras...). Se admitirán tejavanas o pérgolas de hasta tres metros (3,00) de ancho siempre y cuando
  - a) Se apoyen en un cerramiento lateral existente sin sobrepasarlo en altura.
  - b) Viertan aguas al interior de la parcela
  - c) No ocupen en planta una superficie mayor de 12 m2

## b) Ocupación sobre parcela

- Ein las parcelas tipo A y B de la ordenanza de NUC se permitirá la ocupación del 100% de la superficie limitada por el fondo edificable de 15 metros y, en el caso del tipo B, del retranqueo que las define.
- 2. En las parcelas tipo B, en la parte de la parcela adosada a la medianera, la superficie ocupable se medira desde la alineación definida por los edificios colendantes, con un fondo máximo de 15 metros, y un freme de la untalidad del frente purcela restanda el retranques obligado al lindero libre de edificio. Si la inedianera existente tirviese una longitud superior a 15 metros se podrá llegar a igualar esta longitud con la medianera existente siemper y cuando la superficie ocupada no supere la multiante de aplicar un fondo de 15 metros con un fiente igual a la longitud de la linde a viario menos el retranqueo obligado.
- En las pareclas del tipo B o del tipo C en las que se antorice, de acuerdo con lo recogido en el artículo 421, la reducción o modificación de los retranqueos obligados y cambiasen a pareclas de tipo A o B, la ocupación será la establecida en los puntos anteriores.
- En parcelas de tipo C la ocupación vendrá definida por el área delimitada por los retranqueos obligatorios y, en función de su superficio, por los coeficientes recogidos en la siguiente tabla.

Superficie Min (m/s)	Superficie Mex (10%)	(Dospycon) (%)	
Hasta 150 m <sup>3</sup>		100%	
150	200	95%	
200	300	85%	
300	400	70%	
400	500	60%	
500	600	45%	
500	700	35%	

Documento III - Normas Urbanisticas

Julio 2025 pagina 171

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)









- En las pascelas tipo C de extrasión igual o mayor de 700 m2 la ocupación máxima permitida será del 30% de su superfície.
- 6. En las parcelas reguladas por la ordenanza NUCE se permitirá mantener la ocupación actual siempre y cuando la parcela se mantenga en su estado actual y no se produccan divisiones o agregaciones a otras parcelas en cuyo caso pasaría a ser de aplicación la ordenanza de NUC.
- c) Edificabilidad máxima permitida
- En las parcelas tipo A y tipo B el aprovechamiento veradrà determinado por el camplimiento del fondo edificable, el miraero de plantas y la altura m\u00e9cima establecidas en la presente ordenanza.
- En parcelas tipo C de hasta 150 m² de extensión, situadas en NUC, coeficiente de edificabilidad sobre parcela bruta será del 1,50 m² cim²s
- Para parcelas tipo C con superficie mayor de 150 m2 la edificabilidad se calculară, en función de la superficie de parcela, de acuerdo con la siguiente tabla y, cuando sea procedente, con el criterio de pondenación definido en el punto 4.

Tramo de superficie	Superficie Min (m²s)	Superficie Max (m/s)	Edificabilidad (m¹o'm³s)	EM-r: valor mixime m'e por franja		
. 1	Hasta	150 m²	1.50	225,00		
2	150	200	1,23	250,00		
3	200	300	0,63	265,00		
(4)	300	400 500 600	0,70	293,00 293,00 300,00 315,60		
5	400		0.59			
6	500		0,50			
7	600	700	0,45			
10	Mayores	de 700 m <sup>2</sup>	0.36			

4. En aquellas purcelas en las que al aplicar el coeficiente de edificabilidad resultase un valor inferior al máximo (EM-t) del tramo anterior al de la parçela se remará el valor máximo del tramo anterior crimo superficie máxima edificable.

# Ejemplos de aplicación:

a) Cálculo de Superficie construida máxima para parcela de 326 m2 de superficie (5p)

Tramo de porcela		4		
Tramo anterior		3.		
edificabilidad máxima del trano 3	EM-t	265 m2c		
Superficie de la parcela	Sp	326 m2		
Coeficiente edificabilidad aplicable	Ce	0,70 m2cm2s		
Aplicando coeficiente a Sp	SpxCu-	228,20 m2c		
Es menor que el máximo del tramo anterior	si	228,20 m <sup>2</sup> c < 265 m <sup>2</sup> c		
Edificabilidad pura la purcela		265 m2c		

Documento III - Normas Urbanisticas

Julio 2023 piglina 172

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)









Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana Valdetrodicie (Cantaleia)

#### b) Căleulo de Superficie construida măxămu para percela de 286 m2 de superficie (Sp)

Tramo de parocla		3
Transis ambiguest		2
edificabilidad máxima del tramo 2	EMit	250 m2c
Seperficie de la parcela	Sp	286 m2
Coefficiente edificabilidad aplicable	Ce	0.88 m2c/m2s
Aplicando eneficiente a Sp	Spx Ca-	251,68 m2c
Es menor que el máximo del trams anterior	NO	251,68 m <sup>2</sup> e > 250 m <sup>2</sup> e
Edificabilidad para la parcela		251,68 m2c

- 5. Para parcelas tipo C de más de 700 m2 la edificabilidad será de 0,30 m²o/m²s. En las parcelas de más de 700 m²s cuya edificabilidad, aplicando el 0,30 m²o/m²s, quede por debajo de los 315 m²c, será aplicable el craterio unterior por lo que acrán 315 m²c la edificabilidad maxima aplicable.
- 6. Sp es la superficie bruta de parceta considerando como tal la superficie previa a la cesión por alineación oficial o ensanche de vario en caso de fuese necesaria. En caso no realizarse ninguna cesión de superficie, para el cálculo se considerará Sp como la superficie neta de parcela.
- En las purcelas reguladas por la ordenanza NUCE la edificabilidad máxima permitida será la actualmente existente siempre y cuando se mantenga la parcela actual y no se lleve a cabo una división o agregación. En este caso sería de aplicación la ordenanza NUC.

#### d) Aprovechamiento bajo cubierta

 Se permite la creación de un especio vividero en la planta bajo cubierta, que se ajustará a lo estipulado para la misma en las condiciones generales de edificación.

#### e) Sotuno

- Se permite la construcción de sótanos en las edificaciones exentas siempre y cuando las rampas de acceso se materialicen en el interior de la parcela.
- Se permite la coustracción de sótanos en las parcelas tipo A y B siempre y cuando su ejecución no afecte a las edificaciones colindantes y los accesos a los mismos se realicen en el interior de las parcelas

#### f) Altura máxima de la edificación

- En el caso de parcelas sobrantes de una hilera o manzana la altura, tanto de coronación como de comisa, se ajustará a la de las edificaciones colindantes.
- Cuando se trate de parcelas enclavadas en núcleos o manzanas edificados en más de sus dos terceras partes, la altara será la predominante de la mayoria (más del 60%) de los edificios ya construidos.
- 3. Salvo casos especiales debidamente autorizados, el número máximo de plantas será de dos plantas más bajo cubierta y la altura máxima de la edificación al alero será de tres metros y medio (3,50 m) en el caso de edificios de una planta, de siete metros (7,00 m) en el caso de dos plantas.
- La altura de la cumbrera podr

  i tener un m

  iximo de cuatro metros (4 m) con respecto a las anteriores, salvo
  que dicha altura sea mayor en el edificio existente.
- Estas dimensiones podrán ajustarse en el caso de ampliaciones o colindarcias, en las que resulte adecuado muntener las alturas existentes o coertiguas de acuerdo con lo estipulado en los puntos 1 y 2 anteriores.
- En NUCE se permite el mantenimiento de las alturas actuales, siempre y cuando se mantenga la parcela
  actual y no se lleve a cabo una división. En caso de producirse alguna de estas circumstancias sería de
  aplicación la ordenanza NUC.

Documento III - Normas Urbanisticas

Julio 2023 página 173-

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







# 2.3. Capítulo XI-5 Ordenanza 4: Vivienda colectiva (VC-BA)

 Art. 438 Condiciones de aprovechamiento, apartado b) Edificabilidad máxima permitida, punto 2, páginas 183 y 184



# Capítulo XI-5 Ordenanza 4: Vivienda Colectiva (VC-BA)

Art. 435 Ficha resumen de ordenanza y características.

lvie	nda C	olectiva					VC-BA	
OHIN	Signetic	ciei grafia	das es	los placaes d	e calificación con	mo mus de Vivienda Colectiv	u en Bloqs	et (VC-BA).
	AREAS V FRENTES MINIMOS VC.BA. Graetico							. Ord Especial
	Tepologie							Alserto
	-	icie minima	Se par	rela.		110000000000000000000000000000000000000		ectablece
	-	mineral				25 serios	114.14.74.1	establesia
CONDICIONES THRUSISTICAL	Fonde					200 or Size	177.70	
乭	THEFT	VILLENNING CO.				Son on other	146.00.1	
í.	100000000000000000000000000000000000000	ANQUEO				-	-	
	and the same	doun a carp				5 settos cos europciones	-	
ğ.	Metau	goecs lates	ån:			5 metros		
	Retin	Retranques a fonde				5 sartros		
8	APRO	VECHAN	HENR	)				
	Posces	Pocrestaje de Ocopaciós sobre pacrela seta				2029	Se Spa	ri ros II. Detalle
	Conficerate de odeficiels balad sobre parcela seta.					1.00 m/c/ m/s	1,75 m/o m/s. Con III	
	Altus mitama					3 pL+BC	416.0	BC. Con ED
	Detani	ón de place	de spe	ecommote la	establecidos para	cada uso especifico es la legislac	schic triameter	
	TIPO	Subtipo	100	11115	Principal		100-1111	
	- 1	1.2	834		Milhibadier			
	TIPO				Compatibles			
	1	1.3	RC		En todas no ente	gorba		
	- 2	21	P	Catagorias	IP-1 Tellers y eleboración actousus		Cendon a) y b	
	3	3.5	13	Categorias	75-1, T5-2, T5-3 y T5-6		Grados a) y b	
	3	3.2	TC	Categorias	TC-1 y TC-2			
	- 3	33	TO	Categories	TO1yTO3			
	1	5.4	731.	Categorias	THO, THOUTHA			Gredera
	1.4	-6.1	ED	Categories	ID4			
₹.	-	42	EE	Categorias	RE 1, EE 2 y EE 3			
	4	4.1	EC		En todos no estegorias			-
OTHER PERSON	-4	4.4	E5	Caregorias	TA-2, FS-3 y SS			
	4	43	LA		En todas un categorias sulvo EA-6 (matadescs)			
	4	4.6	ET		ET-LET-2, ET-2 YET 6			
	4	4.7	ER		En todas sus enlegorias		-	
	- 5	-5,1	17		Tas todas sus categorias			
	5	5.4	VA	Categories	VATyVA2			
	- 6	6.1	118	Categories	18-2			1:
	-7	7.1	27		Todas las catego	rias en las irrem destandos a estr	uno.	
	Probibe	Acre						

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)









Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana Valderredible (Cantabria)

#### Art. 436 Características

- La presente ordenanza regula los desarrollos de viviendas colectivas en bloques aislados o dispuestos en hilera dentro de una misma parcela.
- En el caso de VC-BA Ordensción Especial, se aplica únicamente en parcelas, señaladas en el plano de calificación, que tienen aprovechamientos materializados de acuerdo a la licencia concedida en sa momento.
- La VC-BA Ordenación Especial mantiene el aprovechamiento existente. Cualquier modificación del mismo, relativa a ocupación o posición en la parcela de la edificación, deberá regularse mediante la tramitación y aprobación de un estudio de detalle.

#### Art. 437 Condiciones de diseño urbano.

#### a) Parcelación

- La superficie minima de parcela es de 1.000 m2s.

#### b) Tipología de edificación

 Con carácter general la tipologia será de Vivienda Colectiva en Bloque Abierto o Bloques lineales conjuntos.

#### c) Posición de la edificación en la parcela

- La linea frontal de las nuevas edificaciones, salvo excepciones recogidas en el plano de Alineaciones (de los planos de ordenación) podrá alinearse al vial.
- La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales o testero cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
  - Se trate de edificaciones pareadas de proyectos unitarios o adosados.
  - Edificación colindante presente una medianeria preexistente.
  - Exista acuerdo entre los propietarios de las purcelas colindantes, y se inscriba la servidumbre en el Registro, estableciendo una longitad y condiciones de adosamiento.
- Las parcelas con ordenanza de VC-BA Ordenación Especial se ajuntarán a la posición existente salvo modificación mediante estudio de detalle o alteración por alinuaciones marcadas en el presente planeamiento.

#### Art. 438 Condiciones de aprovechamiento

#### a) Ocupación sobre parcela

- 1. El percentaje de ocupación será el resultante de la aplicación de los retranqueos establecidos.
- En ningin caso este porcentaje podră superar el 50% de la superficie neta de parcela.
- Las parecias con ordenanza de VC-BA Ordenación Especial la ocupación micrima será la existente salvo modificación mediante estudio de detalle, en la que no podrá superar la establecida para el resto de VC-BA en el punto amerior.

## b) Edificabilidad máxima permitida

- 1. En VC-BA el coeficiente de edificabilidad sobre parcela bruta serà del 1,00 m2/m2.
- Se considera para el cálculo la superficie bruta de parcela entendiendo como tal la superficie previa
  a la cesión por alineación oficial o ensanche de viario en caso de fuese necesaria. En caso de no
  proceder ninguna cesión de superficie, para el cálculo se considerará la superficie neta de parcela
- 3. En VC-BA Ordenación Especial se mantendrá el aprovechamiento materializado.

Documente III - Normas Urbanisticas

Julio 2023 página 184

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)

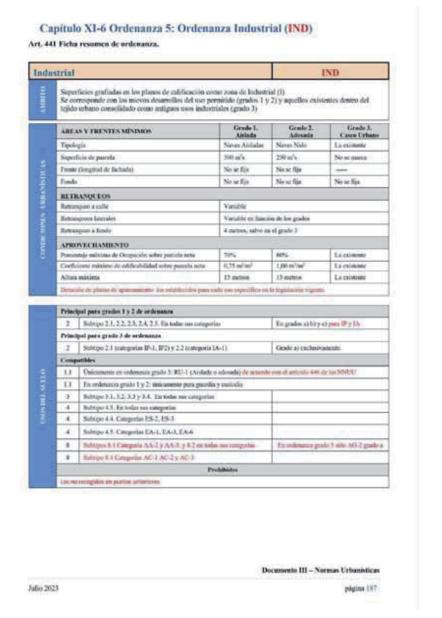






# 2.4. Capítulo XI-6 Ordenanza 5: Ordenanza Industrial (IND)

- Artículo 441, Ficha resumen de Ordenanza, página 187 a 190
- Artículo 442 Grados de la ordenanza
- Artículo 445 Condiciones de uso



Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)









Documento Refundido para Agrobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana Valderedible (Cantibria)

### Art. 442 Grados de la ordenanza

- En la presente ordenanza se establecen tres grados en función de la superficie de las percelas y de su situación en relación con el suelo urbano consolidado:
  - Grado 1: parcelas con superficie minima de 500 m2
  - Grado 2: parcelas con superficie minima de 250 m2
  - Grado 3: parcelas que se encuentran enclavadas dentro del tejido urbano consolidado y que desarrollan, o hayan desarrollado, usos que pueden incluirse dentro de los usos regulados en las NNUU para la presente ordenanza.
- El grado 3 de la presente ordenanza podrá aplicarse en las parcelas que, vituadas dentro del casco o tejido central de cada núcleo, sean colindantes o entén en un âmbito cuyo uso predomínante sea el uso residencial.
- 3. En el siguiente listado se proogen las puecelas sobre las que no podrá aplicarse el Grado 3 en cada núcleo. En los núcleos que no aparecen en este listado se considera que en todas las parcelas sujetas a la ordenanza IND es aplicable el grado 3

Nieder	Referencia cutastral de perceise			
BARCENA-DE-EBRO	\$352202VN1455S0001MX			
CUBILLO-DE EBRO	5703402VN145080001DV La parte de la parcela de ref, ctatastral 39994A207000590000JK clasificada como suelo urbano			
FOLIENTES	2997001VN2329N0000FU 2997002VN2329N0001OI			
REBOLLAR-DE-EBRO	1986701VN2318N0001D, 1985401VN2318N0001LP y la parte la 39694A 260000210000TV calificada como urbana. Las parcelas situadas af sur de la calle real con ref. catastral 39694A 259000760000TL, 29004A 259000129000TX, 1983202VN231850001PK y 1983201VN2318500010K			
ROCAMUNDO	Las percelas calificadas como IND situadas al norte del arroyo de La Veilla, en Bo el Serbal.			
RUANALES	La parte calificada como IND de la ref. catastral 50016045N255050001F34			
RUERRERO	6226212VN2462N0001XW			
SAN-MARTIN-DE-VALDELOMAR	639050KVN0369S0001W1			
SUSILLA	19094A 202000130000FF. La parte calificada como IND de la ref catastral 29094A 202000190000ID			

## Art. 443 Condiciones de diseño urbano.

#### a) Parcelación

- 1. Grados 1 y 2: a efectos de segregación se estará a lo recogido en la ficha resumen.
- Al estar vinculada la aplicación de los grados 1 y 2 a la superficie de las parcelas, las divisiones de parcelas o agrupación de que eximplan los minimos exigidos permitirán el cambio de dicho grado.
- Grado 2: Se aplicará lo dispuesto en la ordenanza de aplicación de las purcelas cotindantes o de las mayoritarias en el ámbito de ubicación.

### b) Tipologia de edificación

- L. Nave aislada o pareada en los grados 1 y 2.
- Lo dispuesto en la ordenanza de aplicación de las parcelas colindantes o de las mayoritarias en el ámbito de ubicación para el grado 3.

Documento III -- Normas Urbanisticas

Julio 2023 página 118

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)









Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana Valderesable (Cantabria)

## c) Posición de la edificación en la parecla

- La linea frontal de las nuevas edificaciones, salvo excepciones recogidas en el plano de Alineaciones (de los planos de ordenación) podrá alineacse al vial.
- La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales o testero cumdo concurra alguna de las siguientes circunstancias:
  - Se trate de edificaciones pareadas de proyectos unitarios o adosados.
  - Edificación colindante presente una medianeria preexistente.
  - Exista acuerdo extre los propietarios de las parcelas colindantes, y se inscriba la servidumbre en el Registro, estableciendo una longitad y condiciones de adosamiento.
- Las parcelas con ordenanza de grado 3 se ajustarán a la posición existente salvo obra meva con demolición completa o parcelas sin edificar, se aplicacá lo dispuesto en la ordenanza de aplicación en las parcelas colindantes.

#### Art. 444 Condiciones de aprovechamiento.

- a) Ocupación máxima
- En grado 1 y 2 la ocupación será la recogida en la ficha resumen sobre y bajo rasante.
- En grado 3 se permitirá la ocupación existente en los casos de remodelación o cambio de uso. En caso de demolición de la edificación, o pareclas sin edificar, se aplicará lo dispuesto en la ordenanza de aplicación en las pareclas colindantes.
- b) Edificabilidad máxima permitida
- 1. En grado 1 y 2 la edificabilidad máxima será la recogida en la ficha resumen.
- En grado 3 se permitirá la edificabilidad existente en los casos de remodelación o cambio de actividad. En caso de demodición de la edificación, o pareclas sin edificar, se aplicará lo dispuesto en la ordenanza de aplicación en las parcelas colindantes.
- c) Altura máxima de la edificación
- En el grado 3 se respetará la altura existente en los casos de rensodelación o cambio de actividad. En caso de demolición de la edificación, o parcelas sin edificar, se aplicará lo dispuesto en la ordenanza de aplicación en las parcelas colindantes en lo relativo a altura máxima, ocupación y edificabilidad.
- 2. En los grados 1 y 2 de la presente ordenanza se aplicará lo señalado en la ficha resumen (15 metros) inicamente caundo las edificaciones no se proyecten en um manzana o imbito de saelo urbano con alturas consolidadas inferiores. En este caso, las muevas edificaciones no podrán saperar la altora máxima permitida por la normativa de las parcelas colindantes.
- Cuando se realicen usos complementarios o compatibles de las actividades industriales, que no requieran
  las alturas libres de planta que corresponden a los usos industriales, se podrán realizar dentro de la altura
  máxima señalada el número de plantas que quepan, respetando en todo caso uma altura de planta de 3,50
  m.

#### Art, 445 Condiciones de usos

- Exclusivamente en grado 3 se permite el uso residencial unifamiliar en sustitución total del existente. En este caso, será de aplicación la ordenanza de las parcelas colindantes en todos sus preceptos: ocupación, edificabilidad y altura. El número máximo de viviendas vendrá condicionado por lo dispueste en dicha ordenanza de aplicación.
- Los unos computibles permitidos en el grado 3 de la presente enforanza no resultarán molestos para las viviendas cercaras. A tal efecto, únicamente se permite el siso AG-2 en grado I en aquellas explotaciones

Documento III - Normas Urbanisticas

Julio 2023 página 199

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)









Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plus General de Ordenación Urbana Valderecible (Cantabria)

que herserar las autorizaciones y registros sanitarios pertisentes con autorioridad a la aprobación del presente POOU, apuntándose a lo regiolado en el artículo el artículo 333 (punto 6 apuntado a) de las presentes NNLU.

- La superficie de parcela no ocupada por la edificación se considera afectada de modo permanente al uso libre de superficies privadas sin que pueda ser destinada a otros usos, ni parcelada ni vendida con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.
- 4. En aquellas parcelas en las que sea aplicable el grado 3 se permite el acondicionamiento de las edificaciones existentes como almocenes, garajes y edificaciones auxiliares de usos residenciales.

#### Art. 446 Condiciones estéticas

- En las zonas industriales se cuidará al máximo las condiciones estéricas, quedando prohibidos materiales de baja calidad en fachadas, como uralitas, fibrocementos, chapas un lacar, bioques no decorativos, ladrillos toscos, etc., debiéndose efectuar tratamiento en piedra, vidrio o metales de color.
- Las parcelas dende se aplique el grado 3 estarin sujetas al cumplimiento de las condiciones estéticas
  exigidas en la ordenanza de aplicación de las parcelas colindantes o, en su defecto, a la de aplicación
  mayoritaria en su zona de absención.

Documento III - Normas Urbanisticas

Julio 2023 página 190

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)

página 157

CVE-2024-9165







# 2.5. Capítulo XIII-1 Disposiciones Generales

- Artículo 477 Tipologías de usos en Suelo Rústico, página 205
- Artículo 478, Régimen de usos y actividades en Suelo Rústico de Especial Protección, apartado a, páginas 205-207
- Artículo 478 Régimen de usos y actividades en Suelo Rústico de Especial Protección, apartado b, construcciones y usos autorizables, páginas 206-207

#### Art. 477 Tipologías de usos en Suelo Rústico

- 1. Los usos en Suelo Rústico se regulan siguiendo los siguientes tipos:
- a) Usos Propios: son los correspondientes a explotaciones naturales en suelo rústico, limitado, en su caso, por las características y protecciones que les da su categoría.
- b) Usos Autorizables: son los que debido a su compatibilidad con la protección prevista para cada categoría pueden ser autorizados con las limitaciones recugidas en estas normas o por los procedimientos para obtener la autorización con carácter previo a la concesión de licencia.
- c) Usos Prohibidos son aquellos que son incomputibles con la protección prevista para cada categoria, y que su implantación supondría además un riesgo refevante de ileterioro de los valores protegidos a transformación del carácter rúxico del suelo.

#### Art. 478 Régimen de usos y actividades en Suelo Rústico de Especial Protección

- a) Condiciones generales
- La autorización de las construcciones y usos a los que se refiere este articulo tendrá en cuenta el carácter tasado de la excepción y el principio de que las construcciones autorizables no lesionen de manera importante o sustancial el valor que fundamentó la clasificación del suelo como especialmente protegido.
- Las disposiciones de usos para el suelo rústico serán de aplicación en terrenos con condición de monte o
  terreno forestal, únicamente, en tanto no contradigan a la legislación forestal de aplicación o supongan la
  invasión de competencias del órgano forestal de la Comunidad Autónoma de Cantabria
- 3. Salvo condiciones más restrictivas impoestas en cada categoría de protección, en el Suelo Rústico de Especial Protección estaria prohibidas las construcciones, actividades y usos que impliquem la transformente de su naturaleza y destino o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por el planoumiente territorial y la legislación sociorial o territorial. Quedas particulamiente probibidas las construcciones residenciales colectivas, nebanizaciones n otras propias del entoriar selvano.
- 4. En las parcelas sobre las que la clasificación del PGOU establezca varias categorias de protección, se considerará la totalidad de la parcela a efectos de cumpliamento de parcela minima para la tramitación de las preceptivas autorizaciones y licencias.
- 5. En las pareclas descritas en el pumo 3, el posible aprovechamiento (edificaciones o instalaciones) permitido por la regulación de cada clase de protección, se podrá materializar, salvo autorización expresa de organismo competente, sólo en la zona clasificada con la protección que lo permita y cumplirán el resto de las condiciones de caráción municipal, estatad o autoribacios que psedan aflectarla.
- b) Construcciones y Usos Autorizables
- 1. Salvo condiciones más limitativas incluidas en la legislación sectorial, o en cada uno de los apartados específicos de las distintas categorias establecidos por el presente PGOU, en el suelo rústico de especial protección podrán ser autorizadas, con carácter excepcional, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:
- a) Las que sean necesarias para las explotaciones agricolas, ganaderas, forestafes y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la fisca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación.
- b) En instalaciones dedicadas a la cría o cuidado de animales que no constituyan una explotación ganadera, se podrá autorizar excepcionalmente una vivienda para las personas que hayan de vivir real y permanentemente vinculadas a la misma, siempre que se trate de una actividad económica y la naturaleza y magnitud de las instalaciones y actividades lo demanden.

Documento III - Normas Urbanisticas

Julio 2023 página 205

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)









Documento Refundido para Aprobación Provisional - Pian General de Ordenación Urbana Valdarredible (Cantabria)

- c) Las complementarias de las exploraciones reseñadas en los puntos anteriores, teniendo esa consideración, entre otras, las que tengas por objeto la transformación y venta directa de los productes agrarios, así como las actividades turisticas, cinegáticas, artesanales, culturales, oducativas, y cualesquiera otras complementarias de la actividad realizada en dichas explotaciones.
- d) Las visculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.
- e) Las consideradas de interés público o social por la Administración sectorial correspondiente.
- f) Aquellas en las que se lleven a cabo usos que fuera imprescindible ubicar en suelo rústico, bien por ser ése su normal ámbito de desarrollo, bien por ser inadecuado para ello el suelo urbano.
- g) Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas, siempre que se trate de un suelo rústico especialmente protegido para esa finalidad o bien se teste de actividades estractivas o mineras ya existentes en suelos de protección agrícola, permitiéndose su ampliación
- h) La ampliación de usos, instalaciones y construcciones cuya ubicación en suelo rústico sea impreseindible por ser la única clase de suelo adyacente en la que puede llevarse a cabo esta ampliación, adoptándose las medidas de integración paisajistica adecuadas.
- i) Obras de reconstrucción, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, para ser destinadas a cualquier uso compatible con la legislación sectorial, así como con el planeamiento territorial, incluido el uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural, siempre que no implisquen aumento de volumer.
- 2. Dentro de los usos spie occesariamente deban desamullarse an suelo rústico por ser ése su normal ámbito de desamullo, o por ser inadecisado para ello el suelo urbano, se incluyen los siguientes autorizábles con las condiciones que poede imposer la legislación secturial vigente:
  - a) Los usos de recepe extensivo considerando como tales el uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación si interpretación del medio natural, en bose a actividades que se desarrollan en superfícies de mayor o menor extensión de forma pseudoalemoria, poco incidentes en el medio físico y que no requieren ningún tipo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica como no sean pequeñas obras (pason sobre arroyos, trussos de sentias, etc.) que se presenten enidadosas e integradas en el paraque. Entre estas actividades se incluyen el excursionamo (pasoc, senderimos y montationo) y la contemplación de la naturaleza y los pasons a caballo y en biciefeta de montaña.
  - b) El uso de recreo intensivo considerando como tal el uso y disfrute con fines de ocio, tarismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades caracterizadas por la concentración de la afluencia en un pento o área determinada con equipomientos de ocio y/o acogida que implican la adaptación, en grado variable, de un espacio localizado para actividades recreutivas de distinto tipo, incorporando mobiliario e infinestructuras del tipo de mesas, hancos, barbaccas, fluentes, servicios sanitarios, papeleras y contractores de basura, quiuscos, jurgos de miños, aparcamientos, alguna edificación de pequeña entidad ser.
  - c) Infraestructurus de ocio y tienspo libre: determinadas actuaciones visculadas con el deporte al aire libra requierre una gran ocupación de suelo, al tiempo que son capaces de adaptarse al sisulio natural, agruvechiandose del relieve, de los cursos fluviales, etc. En relación con su extensión, no suelen precisar edificabilidades muy altas y su implantación no tiene que ser ineversible, como es el caso de los centros de aventura, los centros ecuestres, actividades de regutas, remo, los campos de golf, etc.
  - d) Actividades cinegéticas y piscicolas: práctica de la cara y la pesca dentro de la reglamentación nacional y autonómica que las regula.

#### 3. Usus de Interés público o social

Este concepto incluye los usos de interés público que deban emplazarse en el medio meni y que se autoricen como tales mediante el procedimiento legamente establecido. Según su finalidad, con curieter esamestivo y no limitativo, distinguen los siguientes:

a) Usos relacionados con la explotación agraria que, por su dimensión industrial, gordo de transformación de la materia prima a otros factores no están directamente ligades a la tierra, pero requiente emplazarse en el medio trans.

Documento III - Normas Urbanisticas

Julio 2023 página 206

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)









Documento Refundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana Valderedible (Cantabra)

 b) Usos de carácter industrial, de afracceramiento o tratamiento de desechos, y otros similares que requieran emplazarse en el medio rural, pero que implicar una potencial incidencia negativa sobre el medio.

e) Servicios públicos asimilables a los de unicere dotacional, equipamientos comunitarios públicos o privados,
 y de infrantroctura, que esbín destinados a prestar servicios que por on naturaleza y características debos obligatoriamente emplazarse en el roedio rural.

#### Art. 479 Régimen del Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico

- 1. Si las edificaciones preexistentes estuvieran incluidas en el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento se permitirá la reconstrucción de las edificaciones catalogadas. Asimismo, se podrá ampliar la superficie construida hasta un veinte por ciento, para dotar a la edificación de unas condiciones de habitabilidad adecuadas y para servir al uso al que se destine, siempre que se conserven, reatauren o mejorm los caracteres arquitectónicos que determinarou su inclusion en el Catálogo.
- 2. Si las odificaciones preexistentes no estavieran incluidas en el Catálogo de Edificaciones es Suelo Rússico elaborado por el Ayuntamiento, por haber experimentado reformas que huberan determinado la perdida de los iniciales caracteres arquitectónicos de las edificaciones propias del entorno rural, se podrá tramitar por el procedimiento del articulo 116 de la Ley del Suelo la autorización de obras de restauración, renovación y reforma que lleven aparejada la ampliación de la superficie construída hasta un veinte por ciento, para dotar a la edificación de unas condiciones de habitabilidad adecuadas y pura servir al uso al que se destine, siempre que, como consecuencia de las obras, se recuperen los caracteres iniciales de la edificación, y condicionando la autorización a que con carácter previo al otogramiento de la licencia municipal el Ayuntamiento modifique el Catálogo para incluir dicha edificación.
- En sodos los cusos, si la edificación toviera características ampitectónicas relevantes, la intervención que se autorice no podrá aherarlas.

#### Art. 480 Régimen de usos y actividades en Suelo Rústico de Protección Ordinaria.

- En ausencia de condiciones especificas más limitativas incluidas en la legislación sectorial, así como en los instrumentos de planeamiento que resulten aplicables, y en las condiciones que los mismos establezcara, en el suelo rústico de protección ordinaria podrán ser autorizadas, las siguientes construcciones, instalaciones, actividades y usos:
  - a) Las incluidas en las Cuestrucciones y usos autorizables del artículo "Régimen de usos y actividades en Suelo Rústico de Especial Protección"
  - Las que sean necesarias para la realización de actividades relativas a la elaboración y comercialización de productos tradicionales o derivados de la actividad agropecuaria, y los servicios complementarios de dichas actividades.
  - c) Los usos deportivos y de ocio sin instalaciones asociadas o con instalaciones desmontables necesarias para la realización de la actividad, así como las instalaciones deportivas y de ocio descubertas que, o bien seun accesarias de construcciones e instalaciones preexistentes, o bien ubiquen sus construcciones asociadas apoyindose en edificios preexistentes, sin perjuicio de la posible adecuación a estos mievos usos.
  - d) La construcción de viviendas unifamiliares aisladas, así como de instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y tarismo rural, se regirán por los términos establecidos en la disposición en la vigente Ley 5/2022 o nomuntiva que la sustituya.

#### Art. 481 Condiciones generales de las construcciones en suelo rústico

- Será de aplicación en todo caso lo dispuesto en los artículos 32 al 36 y siguientes de la Ley2/2001 vígente o normativa que le sustituya o modifique como normas de aplicación directa.
- Sin perjuicio de las condiciones más restrictivas que establezca la legislación aplicable o el plancamiento sectorial territorial, las nuevas construcciones, instalaciones y usos en suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Se prohiben las construcciones residenciales colectivas, sebanizaciones u otras propias del entorno urbano.

Documento III - Normas Urbanisticas

Julio 2023 página 207

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







# 2.6. Capitulo XIII-2 Suelo Rústico de Protección Ordinaria

- Artículo 486. Régimen de usos, páginas 211 y 212
- Artículo 487 Construcciones autorizables

página 161

CVE-2024-9165









Documento Befundido para Aprobación Provisional - Plan General de Ordensción Urbana Valderedible (Cantabria)

Ordenación del Territorio y Urbanismo que será vinculante cuando proponga la denegación fundada en infracción concreta de los requisitos y condiciones previstos en esta Ley o en el planeamiento territorial.

- Cuando las instalaciones, construcciones y usos se extiendan a más de un término municipal, la competencia corresponderá, en todo caso, a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Sin perjuicio de lo establecido en el planeamiento territorial y en la legislación sectorial, se podrán autorizar directamente, mediante la licencia municipal, las siguientes actuaciones:
  - a) Las obras de mantenimiento, conservación, restauración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes que no impliquen cambio de uso ná aumento de volumen.
  - La nivelación de terrenos no vinculada a usos constructivos, sin afectar a los valores naturales, culturales y paisajisticos de la finea y que no implique la generación de riesgos.
  - c) Pequeñas instalaciones o edificaciones, de una superficie máxima de seis metros euadindos, destinadas a la guarda de aperos de labranza o cobijo de animales domésticos.

#### 4. Restricciones especificas. Exigencia de Estudios de afección paisajistica

- a) En cualquier casa, será potestad del Ayantamiento, y de los órganos competentes para la autorización urbanistica, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.
- h) A tal efecto, las actuaciones, edificaciones o implantaciones de actividad en suelo rústico estarán inicialmente obligadas a presentar un estudio de afección sobre el paisaje.
- c) Los servicios técnicos municipales determinarán el alcance do dicho estudio de afección en función del volumen, alcance y características de las obras. Del mismo modo, podrán eximis de su realización cuando se considere que las obras no afectan al entorno inmediato, previa solicitud del promotor y tras informe técnico proceptivo.
- d) Se prestará especial atención a las condiciones de implantación de los usos en los terrenes colindantes con las carroteras y las demás vias publicas que ofrecean vistas panoriamicas del territorio, del mar, del curso de los rios o de los valles, de los musumentos, de los ofificios significativos o de los núcleos tradiciosales, con la fitualidad de mantener en la medida de lo posible dichas vistas.

## Capítulo XIII-2 Suelo Rústico de Protección Ordinaria

#### Art. 485 Características

I. El Suelo Rústico de Protección Ordinaria está constituido por los terrenos que el Plan General considera inadecuados para su desarrollo urbanistico, debido a sus caracteristicas geotecnicas o morfológicas, o por el alto impacto que llevaria su urbanización, a riesgos naturales o tecnológicos, o en consideración de los principios de utilización racional de los recursos naturales o su desarrollo sostenible.

#### Art. 486 Régimen de usos

- El régimen particular de usos para esta categoria de Saelo Rústico tiene por finalidad garantizar la utilización racional de los recursos naturales y el desarrollo urbanistico sostenible.
- 2. Récimen de usos
  - a) Usos propios: los agropecuarios, forestales y naturales,
  - b) Unos autorizables: actividades ligadas al ocio y turismo naral, tales como la práctica de deportes organizados, acampadas y actividades comerciales ambulantes y actividad artesanal.
    - Actividades científicas, docentes y divulgativas.
    - Redes de servicios urbanos tales como las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados, redes y servicios técnicos de las infraestructuras de telecomunicaciones, infraestructura ludicializa y las redes de distribución de electricidad, gas, absotecimiento de agua y sassumiento, siempre que no impliquen la urbanización o transformación arbanistica de los terrenos par los que discurren.

Documento III - Normas Urbanisticas

Julio 2023 pagina 217

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)









Documento Refundido para Aprobación Provisional - Flan General de Ordenación Urbana Valdentolible (Cantabria)

 Los no recogidos en los guntos anteriores que estên incluidos en el artículo 50 de la vigente Ley 5/2022 (LOTUCA) o normativa que lo sustituya a umplie.

#### c) Usos prohibidos: todos los restantes.

- De acuerdo con lo recogido en la Ley 11/2022, de 25 de junto, General de Telecomunicaciones las redes e infraestracturas de telecomunicaciones autorizables recogidas en el punto b anterior tienen condición de equipamiento de carácter básico y an instalación y despliegue constituyen obras de interés general
- 4. La obsención de permisos, anturiraciones o licencias relativos a las obras civilas nocesarias para desplegar elementos de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados se resolverán en los planos eccopidos a lo dispuesto sección 2º de la vigente Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Teleconsusaciones o normativa que la sustituya o mejore. En el mismo serios has lecencias o autorizaciones previas exigibles serán las recogidas en dicha ley 11/2022 y las que no puedan ser exigidas, serios unitimidas por declaraciones responsables, de conformidad con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 39/2015 o normativa que la sastituya.
- Sus perjuicas de la dispuesto en la legislación sectoral aplicable, la autorización para las construcciones, initalaciones y usos permitidos en el stado rástico de protección ordinaria corresponderá al Ayuntamiento y cumplirá lo dispuesto en el articulo 227 de la Ley 5/2022 vigente o normativa que la soutitoya.

#### Art. 487 Construcciones autorizables

- Se estarà a lo dispuesto en el Articulo 52. Construcciones, instalaciones y usos en suelo rústico Régimea del suelo rústico de la Ley 5/2022 vigente o normativa que lo sustituya o amplie.
- En ausencia de otro instrumento urbanistico aprobado especificamente para el ámbito de aplicación, en el suelo rústico de protección ordinaria podrán ser autorizadas las siguientes construcciones y usos:
  - a) Las permitidas por la legislación vigente en el suelo rústico de Protección
  - Las instalaciones agroalimentarias complementarias, considerándose como tales, entre otras, las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos de la explotación.
  - c) Las construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.
  - d) Las que seun necesarias para la realización de actividades relativas a la elaboración y connercialización de productos tradicionales o derivados de la actividad agropecuaria, y los servicios complementarios de dichas actividades.
  - e) Los usos deportivos y de ocio sin instalaciones asociadas o con instalaciones desmonfables necesarias para la realización de la actividad, así como las instalaciones deportivas y de ocio descubiertas que, o bien sean accesorias de construcciones e instalaciones preexistentes, o bien ubiquen sus construcciones asociadas apoyândose en edificios preexistentes, sin perjuicio de la posible adecuación a estos micros unos.
  - f) La autorización de la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, así como de instalaciones vinculadas a actividades artesunales, culturales, de ocio y turismo rural, se regirá por los términos establecidos en la vigente Lay 5/0222, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria o normativa que la susitiraya
  - g) Salvo regulación específica en, las construcciones vinculadas a los uses Agropecuarios (naves, almacenes, invernaderos, explotaciones ganaderas, etc) establecidos se regirán por lo dispuesto en el Capitulo V-11 Usos Agropecuarios de las presentes NNUU

#### Art. 488 Requisitos para las viviendas unifamiliares aisladas en SRPO

 Serà de aplicación lo dispuesto en el artículo 113 de la vigente Ley 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanistico del Suelo de Cantabria o normativa que la sustituya.

### Art. 489 Condiciones de aprovechamiento de las viviendas unifamiliares aisladas en SRPO

1. La parcela mínima para la edificación será:

Documento III - Normas Urbanisticas

Julio 2023 página 212

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







# 2.7. Capítulo XIII-6 Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística

- Artículo 502. Régimen de usos, páginas 217, 218

## Capítulo XIII-6 Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística

#### Art. 501 Caracteristicas

- Se trata de prados con arbolado disperso y matorrales con elevados valores paisajisticos por la amplia visibilidad, así como la localización de la antigua zona minem de Valderredible y su entorno.
- 2. En las zonas de cheperas, monte bajo y postizales que pudieran existir dentro de esta clasificación será aplicación plena lo dispuesto en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, (modificada por la Ley 10/2006, de 28 de abril, y por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre) y en el Decreto 485/1962, de 22 de febrero, de Montes, como nomaria a estatal, así como en la Ley de Cantabria 6/1984, de 29 de octubre, sobre protección y fornento de las especies forestales autóctosas, y en su reglamento de desarrollo, aprobado por el Decreto 82/1985, de 29 de noviembre.

## Art. 502 Régimen de usos

- 1. Régimen de usos
  - a) Usos autorizables:
- Los usos relacionados con las actividades at aim libre tides como senderismo y actividades similares, actividades agricolas, ganaderas, forestal o análoga propios del ecosistema. Los aplicables recogidos en el punto 2 del articulo 49 de la vigente ley \$2022 (LOTECA) o normativa que la suntituya, corrija o amplie.
- Dentro de los usos autorizables se entienden incluidos, por su necesario desarrollo en suelo rántico, los recogidos en el artículo 478, apartado b, punto 2 del Régimen de usos y actividades en Suelo Réstico de Especial Protección de las presentes NNUU.
  - Usos prehibidos: Residenciales salvo los casos recogidos en el artículo 49 de la Ley 5/2022, extractivos, minerias y los no incluidos en apartados anteriores.

Decumente III - Normas Urbanisticas

Iulio 2023

pagina 217

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)









- En las Áreas de Interés Paisajistico que presenten elementos geomorfológicos de elevado interés o singularidad se prestará especial atención a la conservación de esos valores sin que puedan autorizarse construcesones, instalaciones y edificaciones que los oculton o alteren.
- Las construcciones que se autoricen para realizar los usos contenidos en el apartido a se ajustariar a lo disquesto en el artículo 482 de los NNIO/ reduciendo su altura a una ónica planta.
- 4. Si los terrenos clasificados como SREP-P respondieran a la definición que de mente o terreno forestal se contiene en la LM-43/03, los usos posibles en ellos se ajustarán a lo establecido en la LM-43/03 vigente, o normativa que la sustituya, en relación con la competencia sobre su ordenación y gestión del órgano de montes (forestal) del Gobierno de Cantabria.
- 5. Todas las intervenciones que se proposgan deberán cumplir lo recogido en el artículo 19 "análisis de impacto e integraçión painajistica" de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, del Painaje. Se exigirá en relación con el panto 9 del referido artículo, el estudio de cada intervención que se pretenda en consonancia con las unidades de painaje desertias en el POOU y la justificación de que la proporista se adecina a los objetivos de calabial painajistica establecidos en dicho estudio.
- Las infinestructuras de telecomunicaciones autorizables tionen condición de equipamiento de exister básico, por lo que debenia ajuntarse a lo dietado por La Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, tante en su definición como como en el regimen de autorizaciones y licencias asociadas a deben unos.

Capítulo XIII-7 Suelo Rústico de Especial Protección de Protección Ecológica

Documento para Aprobación Provisional, Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







# 2.8. Capítulo XIII-7 Suelo Rústico de Especial Protección Ecológica

- Artículo 504. Régimen de usos, páginas 218 y 219

#### Capítulo XIII-7 Suelo Rústico de Especial Protección de Protección Ecológica

#### Art. 503 Características

- Esta protección se establece en base a los valores naturales que presenta la vegetación autóctona del municipio.
- La vegetación de ribera constituye un ecosistema de gran valor ecológico, por la presencia del medio acuático y su vegetación asociada en márgenes y riberas y la variada cromaticidad en la galería riparia del fondo del valle.

#### Art. 504 Régimen de usos

- 1. Los usos son los siguientes:
  - a) Usos autorizables:
  - los recogidos en el artículo 49 de la vigente Lay \$2022 de Urbaniamo de Cautabria (LOTRUSCA) o normativa que la sustituya o amplie.
  - Denins de los usos autorizables se entiendes inclusões, por su occesario desarrollo en sucio níssico.
     los recigidos en el articulo 478 Régimen de usos y actividades en Suelo Rústico de Especial Protección, apartado lo punto 2, de las presentes NNUU.
  - b) Usos prohibidos: Los no incluidos en los apartados anteriores.
- 2. No se autorizará ningún tipo de construcción y edificación desvinculado de los usos autorizables.
- Las construcciones que se autoricen para realizar los usos contenidos en el apartado a se ajustaria: a lo dispuesto en el artículo 482 de las NNUU reduciendo su altura a una única planta.
- 4. En aquellos sualos que se localicen dentro del entorso de protección declarado de un BIC, o del entorno establecido en el punto 9 del artículo 401 de las presentes NNUU, se autorizarán los usos que se adecuen a las características ambientales y que, de acuerdo con este artículo, sean autorizados por el organismo pertinente de la Consejeria on materia de Panimunio Cultural
- 5. Todas las intervenciones que se proposgan deberán cumplar lo recogido en el articulo 19 "análisis de impacto e integración passijistica" de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, del Passaje. Se oxigirá en relación com el punto 9 del referido articulo, el estudio de cada intervención que se pretenda ex consonancia con las umidades de passaje descritas en el PGGU y la justificación de que la propuesta se adecia a los objetivan de calidad paisajistica estableccidos en dicho estudio.

Documento III - Normas Urbanisticas

Julio 2023

página 21%

CVE-2024-9165









Documento Refundido pura Aprahación Provisional - Plan General de Ordenación Urbana Valderrodible (Cantabela)

6. Las infraestructuras de telecommicaciones autorizables tienen condición de equipamiento de carácter básico, por lo que deberán ajuntarse a lo dictado por La Ley 11/2022, de 28 de junto. General de Telecommicaciones, tanto en su definición como como en el régimen de autorizaciones y ticencias asociadas a dichos tesos.

### Art. 505 Régimen del Ambito del Bosque de Monte Hijedo

- En todo el ámbito del bosque de Monte Hijodo no se permite la instalación de aerogeneradores aislados ni de parques cólicos para producción de energia.
- La prohibición de uso señalada en el punto anterior se extenderá en una franja de 500 metros paralela a la linea exterior de delimitación del ámbito de Especial Protección de Protección Ecológica que afecta al bisonies.
- Tampoco se permitirá la realización de conducciones (aéreas o seterradas) para el transporte de la energia
  que discurran por el interior del ámbito de Especial Protección de Protección Ecológica anterior.
- 4. La consejeria de Medio Rural, Pesca y Alimentación publicó la Orden MED/6/2016, de 5 de febrero, por la que se acuenda la iniciación del proceso de elaboración y aprobación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Monte Hijedo y Bigüenzo. La orden incluye la proposista de limitación de âmbito del PORN y establece medidas restrictivas para los suelos de cualquier naturaleza incluidos en el mismo.
- 5. De acuerdo con la orden recogida en el punto anterior, "durante la tramitación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y hasta su aprobación definitiva, le será de aplicación el artículo 59 de la Ley de Cantabria 4/2006, de 19 de mayo, no púdiendo realizarse actos que supongan una transformación sensible de la realidad fisica y biológica que pueda llegar a hacer imposible o dificultar de forma importante la consecución de los objetivos de dicho Plan",
- 6. Una vez iniciado oficialmente el procedimiento de elaboración y aprobación del PORN citado, y hasta que su aprobación definitiva, no podrá otorgarse ninguna autorización, licencia o concesión en suelo calificado como rústico que habilite para la realización de setos de transformación de la realidad física y biológica, sin informe favorable de la Dioceción General del Medio Natural.
- 7. Dicho informe, sólo podrá ser negativo cuando en el acto pretendido concurra alguna de las circurstancias recogidas en el punto 1 del artículo 5 de la orden MED/6/2016, deberá ser emitido en el plazo de tres meses, quedando entretanto en suspenso el plazo máximo legal para resolver y notificar según lo dispuesto en la legislación de procedimiento administrativo común.

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







# 2.9. Capítulo X-2 Bienes de Interés Cultural

- Artículo 401. Definición y ámbito de aplicación. (página 157)



#### Capítulo X-2 Bienes de Interés Cultural

#### Art. 401 Definición y âmbito de aplicación

- Agrapa a todos aquellos bienes declarados Bien de Interés Cultural en cualquiera de sus categorias con arregio a la Ley 16/1,985 de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, señala la fecha del Decreto de declaración y la de su publicación oficial, así como el número de detación al que, en su caso, se encuentran adscritos.
- Igualmente, de acuerdo con el Art. 15 de la Ley 11/1998, podrán alcanzar la declaración de Bien de Interés Cultural aquellos bienes inmuebles, muebles o inmateriales que por sus especificas cualidades definen por si mismos un aspecto destacado de la cultura de Cantabria. L.
- 3. Podrán alcanzar la denominación de Hienes Culturales de Interés Local o Hienes Catalogados aquellos bienes immebles, muebles o inmateriales que, sin gozar su priorio de la relevancia que definen a los Bienes de Interés Cultural, definan por si mismos un aspecto destacado de la identidad cultural de una localidad o de un municipio. Dichos bienes serán incluidos en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Cantabria.
- Tanto los bienes muebles e intruebles declarados de Interés Cultural como los Bienes catalogados podrán serlo de forma individual o como colección, como obra de autor o como conjunto tipológico.
- A todos los efectos, tendrán comideración de Bienes de Interés Cultural aquellos bienes muebles que expresamente se señalen como integrantes de un inmueble declarado de interés cultural.
- La declaración de Bien de Interés Cultural requerirá la previa incoación y tramitación del expediente administrativo por la Consejería competente La iniciación del expediente podrá realizarse de oficio o a instancia de parte.
- 7. La iniciación del expediente de declaración de Bien Cultural de Interés Local podrá acordarse de oficio o a solucitud de persona interesada. En caso de inicianse a instancia de parte, la denegación de la incoación será motivada y habrá de notificarse a los solicitantes, quienes pasado un mes desde la notificación denegatoria o cuatro desde la solicitud de incoación, podrán interponer recurso ordinario ante la Consejería de Cultura y Deporte.
- 8. Todos los yacimientos arqueológicos tienen la consideración de Bien de Interés Cultural ya que según el art. 89.2 de la Ley 11/1998, "Todos los yacimientos arqueológicos incluidos en el Inventario Arqueológicos Regional contarán con un régimen de protección idéntico a los Bienes de Interés Cultural, anuque formalmente no luya sido incoado el expediente para na declaración"
- 9. En aquellos Bienes de Protección Cultural sin entorno de protección declámado se delimita un âmbito, de 200m de radio y en estas âmbitos se requerará la autorización de la Consejeria en materio de Patrimonio Cultural para cualquier intervención o orambio de uso, hasta la aprobación de la defamitación del entorno de protección especifico. Dicho radio de 200 metros se realizará desde el centro grumétrico de la planta o delimitación del filem de interés cultural afectado.







# DOCUMENTO IV.- ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO.

# 1. Análisis de Impactos

# 1.1. Impacto Económico y presupuestario

Tal y como se expone en el punto 7 de la Memoria Justificativa, sostenibilidad y viabilidad económica de la modificación, la modificación o puntualización de los artículos de las NNUU no afecta económicamente al Ayuntamiento de Valderredible; por lo tanto, tiene un impacto **NULO** en la hacienda pública municipal

# 1.2. Impacto por razón de Género

No existiendo desigualdades previas ni factores que puedan dificultar la equilibrada aplicación de la Modificación Puntual a hombres y mujeres, la norma proyectada no tendrá repercusión de género alguna, teniendo por tanto un impacto **NULO**.

# 1.3. Impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género.

No conteniendo la Modificación Puntual disposiciones referidas a la población LGTBI, no pueden producirse situaciones de discriminación, respetándose, por tanto, las disposiciones normativas de carácter autonómico en materia LGTBI, contenidas en la Ley de Cantabria 8/2020, de 11 de noviembre, de Garantía de Derechos de las Personas Lesbianas, Gais, Trans, Transgénero, Bisexuales e Intersexuales y No Discriminación por Razón de Orientación Sexual e Identidad de Género

No pueden producirse tampoco situaciones contrarias a lo dispuesto en la legislación estatal establecida en la Ley 2/2021, de 7 de junio, de igualdad social y no discriminación por razón de identidad de género, expresión de género y características sexuales

Por lo tanto, la norma proyectada no tendrá repercusión alguna sobre la población LGTBI, teniendo un impacto **NULO**.

### 1.4. Impacto sobre la infancia y la adolescencia

No conteniendo la Modificación Puntual ningún precepto por el que pueda producirse un impacto negativo en la infancia y en la adolescencia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 quinquies de la ley orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, se considera que la Modificación Puntual tendrá un impacto **NULO** en la infancia y en la adolescencia.

#### 1.5. Impacto en la Unidad de Mercado

La Modificación Puntual tiene un impacto **NULO** en la Unidad de Mercado, por cuanto no obstaculiza la libre circulación y establecimiento de operaciones económicas, la libre circulación de bienes y servicios y la igualdad en las condiciones básicas de ejercicio de la actividad económica.

# 1.6. Impacto en materia de igualdad de oportunidad y no discriminación

La modificación Puntual, por su alcance y contenido, tiene un impacto **NULO** en materia de igualdad de oportunidades y no discriminación.

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)







# 1.7. Impacto sobre la accesibilidad universal de las personas con discapacidad

 La Modificación Puntual planteada no introduce ningún cambio en materia de accesibilidad ni requiere de actuaciones que supongan impedimento a la normativa vigente de aplicación por lo que su impacto en esta materia es NULO

## 1.8. Otras consideraciones

No hay otros impactos ni consideraciones.

En Valderredible, a 27 de febrero de 2024

Equipo redactor del PGOU de Valderredible Fdo.: Leopoldo Arnaiz Eguren, arquitecto Jefe del Equipo Redactor

Documento para Aprobación Provisional. Modificación Puntual 01/2022

Plan General de Ordenación Urbana de Valderredible (Cantabria)

página 170

CVE-2024-9165

2024/9165