



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

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

CVE-2025-552 *Aprobación definitiva de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Ramales de la Victoria.*

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el 30 de octubre de 2024 acordó aprobar definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Ramales de la Victoria en el ámbito del Parque Empresarial Alto Asón.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 111.1 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 la CROTU y del texto completo 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 desde la presente publicación, sin perjuicio de interponer cualquier otro recurso que se estime pertinente.

Santander, 20 de enero de 2025.

El secretario de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo,
Emilio Misas Martínez.



La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el 30 de octubre de 2024 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

PUNTO Nº 2.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE RAMALES DE LA VICTORIA EN EL ÁMBITO DEL PARQUE EMPRESARIAL ALTO ASÓN

El Ayuntamiento de Ramales de la Victoria remite, en solicitud de aprobación definitiva, expediente relativo a la modificación puntual de sus Normas Subsidiarias en el ámbito del Parque Empresarial Alto Asón.

Tal y como se señala en la Memoria, "Su finalidad es revisar la ordenación de la parcela de referencia catastral 5111366VN6951S0001DH por motivos de interés general y oportunidad técnica, y sin coste ambiental.

La vigente calificación de la parcela es la resultante del Plan Parcial "Alto Asón", que la califica como productivo existente perpetuando la edificabilidad existente, cuando todo su entorno tiene una ordenanza con una edificabilidad asociada diferente (de 1 m²/m²). Esta calificación se asignó porque cuando se redactó el Plan Parcial esta parcela acogía una fábrica de quesos en funcionamiento, manteniendo la edificabilidad existente que representa una edificabilidad sobre parcela neta de 0,17 m²/m², siendo una parcela infraedificada e infraedificable."

Por otro lado, señala el nivel de ocupación del Parque Empresarial, que resulta prácticamente la totalidad del mismo, salvo la parcela objeto de la presente modificación puntual.

Respecto de dicha modificación puntual se emitió en su momento informe de los servicios técnicos en el que se señalaba que constaba de la documentación reglamentaria, describiendo su Memoria la necesidad, conveniencia e interés general de la propuesta, informando favorablemente la misma.

La modificación puntual fue aprobada inicialmente por acuerdo del Pleno municipal de 13 de diciembre de 2023, siendo sometida al preceptivo trámite de información pública mediante la inserción del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de 26 de diciembre de 2023 y El Diario Montañés de 27 de diciembre de 2023, viéndose el expediente en la CROTU del pasado 29 de febrero, en el que quedó sobre la mesa al objeto de incorporar informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, y aclarar si procede que con carácter retroactivo el propietario de la parcela que ahora es objeto de modificación puntual, debe participar en los costes de urbanización del Plan Parcial.

Por lo que respecta a la primera de las cuestiones, se ha incorporado informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, al que se deberá dar cumplimiento en su condicionado, y en cuanto a la necesidad de la necesidad de participar en los costes de urbanización de la parcela, si bien se proponía inicialmente su innecesariedad al tratarse de suelo urbano consolidado, se considera por la Ponencia Técnica que, del incremento del aprovechamiento urbanístico de la parcela, debe cederse al Ayuntamiento el porcentaje legalmente exigible.



A la vista de todo ello, se acuerda:

Aprobar definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ramales de la Victoria en el ámbito del Parque Empresarial del Alto Asón, debiendo cederse al Ayuntamiento el porcentaje sobre el incremento de aprovechamiento a que se refiere el artículo 109.4 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, monetizado según valoración que efectúe el técnico municipal.

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

Fdo. Emilio Misas Martínez



MARTES, 28 DE ENERO DE 2025 - BOC NÚM. 18

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
RAMALES DE LA VICTORIA. PARCELA 5111366VN6951S0001DH
"ALTO ASÓN" EN RIANCHO. RAMALES DE LA VICTORIA>

Febrero, 2023

Ingeniería:



D. Manuel del Río Cagigas
COACAN Nº 3.193

Promotor:

AYUNTAMIENTO DE RAMALES DE LA
VICTORIA



Firma 1: **PLATAFORMA GESTIONA - ESPUBLICO GESTIONA**
ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACION SA
CSV: A0600M0j2dpYpm+OsV7mhuOPLPMzjLYdAU3n8j

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
N.º Registro: 2023OP007E002198
Fecha Registro: 31/03/2023-44-26

APROBADO por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y
Urbanismo, en sesión de fecha 30 octubre 2024

El secretario,

PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria
de fecha 27 de febrero de 2025 (art. 27 Ley 39/2015)



Pág 1/40

Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)

CVE-2025-552



Contenido:

- 0.1. Introducción y antecedentes..... - 3 -
- 0.2. Marco normativo..... - 4 -

DOC. Nº 1: MEMORIA DE INFORMACIÓN

- 1.1. Delimitación del ámbito - 6 -
- 1.2. Situación urbanística actual..... - 7 -
- 1.3. Afecciones sectoriales - 10 -
- 1.4. Ocupación actual del polígono - 12 -

DOC. Nº 2: MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

- 2.1. Alcance..... - 17 -
- 2.2. Régimen jurídico - 17 -
 - 2.2.1. Naturaleza y procedimiento - 17 -
 - 2.2.2. Potestad discrecional e *ius varandi* - 18 -
 - 2.2.3. Interés general..... - 19 -
 - 2.2.4. Necesidad, conveniencia y oportunidad técnica..... - 19 -
- 2.3. Descripción y estudio de alternativas - 19 -
- 2.4. Descripción de la alternativa seleccionada - 22 -
- 2.5. Justificación legal y técnica..... - 23 -
- 2.6. Justificación legal..... - 23 -
- 2.7. Necesidad, conveniencia y oportunidad técnica..... - 30 -
- 2.8. Sus efectos sobre el planeamiento - 30 -
- 2.9. Tramitación ambiental - 31 -

DOC. Nº 3: PROGRAMACIÓN Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

- 3.1. Alcance y contenido - 34 -
- 3.2. Programa de actuación y plan de etapas - 35 -
- 3.3. Estudio económico financiero - 34 -
- 3.4. Memoria de viabilidad económica - 35 -
- 3.5. Informe de sostenibilidad económica - 35 -

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

DOC. Nº 5: PLANOS

<" MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS RAMALES DE LA VICTORIA">

- 2 -



Firma 1: **PLATAFORMA GESTIONA - ESPUBLICO GESTIONA**
ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACION SA
CSV: A0600M0J2dpYpm+OsV7mhuOPLPMzJLYdAU3n8j

Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)



Pág 2/40

CVE-2025-552



0.1. Introducción y antecedentes

El presente documento constituye una **propuesta de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Ramales de la Victoria** aprobada definitivamente por acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria de 11 de agosto de 1989 (BOC de 26-10-89) y modificado a estos efectos mediante modificación puntual de 26 de septiembre de 2006 (BOC de 13-11-06).

Su finalidad es revisar la ordenación de la parcela de referencia catastral 5111366VN6951S0001DH por motivos de interés general y oportunidad técnica, y sin coste ambiental.

La vigente calificación de la parcela es la resultante del Plan Parcial "Alto Asón", que la califica como productivo existente perpetuando la edificabilidad existente, cuando todo su entorno tiene una ordenanza con una edificabilidad asociada diferente (de 1 m2/m2). Esta calificación se asignó porque cuando se redactó el Plan Parcial esta parcela acogía una fábrica de quesos en funcionamiento, manteniendo la edificabilidad existente que representa una edificabilidad sobre parcela neta de 0,17 m2/m2, siendo una parcela infraedificada e infraedificable.

No obstante, parece contrario a la buena ordenación la perpetuación de una calificación singularizada para una parcela, siendo más razonable su ordenación con la ordenanza de zona de su entorno, así como también parece contrario al interés general la perpetuación de una parcela que con 4.427 m2 de superficie tenga solamente 750 m2 de edificabilidad, no sólo por la dificultad de acogimiento de una actividad productiva distinta a la preexistente (ya que las actividades productivas suelen requerir edificabilidades mayores), sino porque cabe recordar que el suelo es un recurso finito, y tener una parcela con esa pequeña utilización es un "lujo" que queda fuera de las políticas actuales en materia de suelo y ordenación del territorio.

Más aún si cabe, cuando el suelo del polígono se encuentra comprometido en su práctica totalidad, como se acreditará en la Memoria de Información.

El presente documento responde a una tercera versión de la modificación puntual tras la incorporación de algunas consideraciones que dan respuesta a lo planteado en el informe de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio emitido al Expediente de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria nº 057.7.0001, y la incorporación del resultado del

<" MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS RAMALES DE LA VICTORIA">

- 3 -



Firma 1: **PLATAFORMA GESTIONA - ESPUBLICO GESTIONA**
ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACION SA
CSV: A0600M0J2dpYpm+OsV7mhuOPLPMzJLYdAU3n8j

Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)



Pág 3/40

CVE-2025-552



MARTES, 28 DE ENERO DE 2025 - BOC NÚM. 18



Informe Ambiental Estratégico evacuado con fecha 15 de julio de 2022 (BOC nº 143 de 25 de julio de 2022).

0.2. Marco normativo

El marco urbanístico básico en la Comunidad Autónoma de Cantabria viene determinado por la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, y por el Reglamento de Planeamiento de 1978, al no existir un desarrollo reglamentario específico de la Ley del Suelo autonómica.

Además, decir que para la confección de este documento se ha tenido en cuenta la variable de género en atención al artículo 31 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, con la finalidad de garantizar la igualdad de uso de la ciudad independientemente del género.

Si bien, cabe decir que al tratarse de una modificación puntual que se limita a cambiar la calificación de suelo de una parcela la variable de género no se aprecia en determinaciones concretas de su contenido.

<" MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS RAMALES DE LA VICTORIA">

- 4 -



Firma 1: **PLATAFORMA GESTIONA - ESPUBLICO GESTIONA**
ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACION SA
CSV: A0600M0J2dpYpm+OsV7mhuOPLPMzJLYdAU3n8j

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
N.º Registro: 2023OP007E002198
Fecha Registro: 31/03/2023 14:26

APROBADO por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de fecha **30 octubre 2024**

PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria (art. 27 Ley 39/2015)
de fecha **30 octubre 2024**

El secretario,



Pág 4/40

Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL



MARTES, 28 DE ENERO DE 2025 - BOC NÚM. 18



<" MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS RAMALES DE LA VICTORIA">

- 5 -



Firma 1: **PLATAFORMA GESTIONA - ESPUBLICO GESTIONA**
ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACION SA
CSV: A0600M0J2dpYpm+OsV7mhuOPLPMzjLYdAU3n8j

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
N.º Registro: 2023OP007E002198
Fecha Registro: 31/03/2023 14:26

APROBADO por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y
Urbanismo, en sesión de fecha 30 octubre 2024

PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria (art. 27 Ley 39/2015)
de fecha

El secretario,



Pág 5/40

Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL



1.1. Delimitación del ámbito

La parcela objeto de modificación puntual es la de referencia catastral 5111366VN6951S0001DH, que se identifica en la siguiente imagen, de 4.434 m2 de superficie según catastro y 4.427 m2 según medición topográfica.



Imagen sobre ortofotografía y catastro de la parcela

< MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS RAMALES DE LA VICTORIA >

- 6 -



Firma 1: **PLATAFORMA GESTIONA - ESPUBLICO GESTIONA**
ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACION SA
CSV: A0600M0J2dpYpm+OsV7mhuOPLPMzJLYdAU3n8j

Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)



Pág 6/40

CVE-2025-552

MARTES, 28 DE ENERO DE 2025 - BOC NÚM. 18

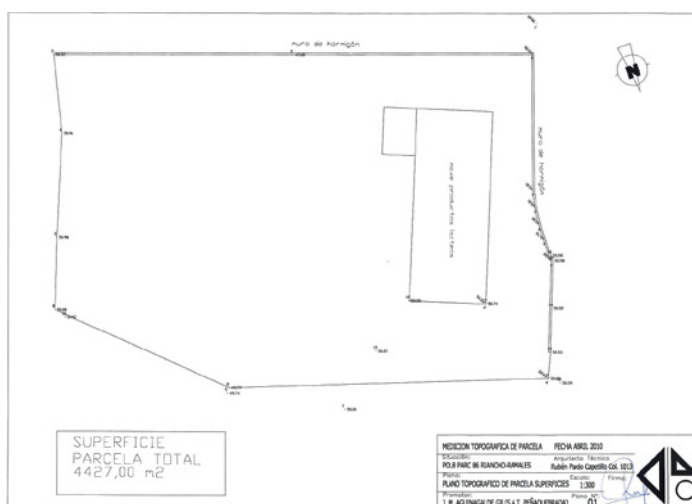


Imagen del plano topográfico de la parcela

1.2. Situación urbanística actual

La parcela está incluida en el ámbito del Plan General por el desarrollo del Plan Parcial del Parque Empresarial "Alto Asón", aprobado por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de 2 de mayo de 2007, (BOC nº 131 de 6 de julio de 2007).

Este Plan Parcial se aprobó, al igual que su proyecto de gestión urbanística y de urbanización. A día de hoy el sector se encuentra urbanizado y su urbanización recibida por el Ayuntamiento de Ramales de la Victoria. Asimismo, el parque se encuentra parcialmente ocupado por la edificación.

Se trata por tanto de un suelo urbano consolidado en virtud del artículo 95.1.c).

En relación con la calificación de la parcela es de "PE" (productivo existente), que como se puede apreciar en la imagen siguiente, es una calificación otorgada exclusivamente a esta parcela, estando calificadas las restantes parcelas netas resultantes como PD1, PD2 o PD3, (productivo nivel 1, nivel 2, o nivel 3).

<" MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS RAMALES DE LA VICTORIA">

- 7 -



Firma 1: **PLATAFORMA GESTIONA - ESPUBLICO GESTIONA**
ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACION SA
CSV: A0600M0J2dpYpm+OsV7mhuOPLPMzJLYdAU3n8j

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
N.º Registro: 2023OP007E002198
Fecha Registro: 31/03/2023 14:26

APROBADO por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de fecha 30 octubre 2024

PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria (art. 27 Ley 39/2015)
de fecha



Pág 7/40

Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)

CVE-2025-552

MARTES, 28 DE ENERO DE 2025 - BOC NÚM. 18



Los parámetros que regulan la ordenanza PE se regulan en el artículo 4.2.3.5 en cuanto a los usos y en el 4.4.5 respecto de las condiciones de edificación.

Se reproducen ambos a continuación:

"Artículo 4.2.3.5- Productivo existente

Comprende una parcela de uso productivo ya existente con uso actual de fábrica de quesos para lo que explícitamente fue autorizada la construcción que está grafiada por el Plan Parcial, admitiendo los siguientes usos básicos y niveles:

- *Garaje y aparcamiento: sin limitación*
- *Talleres artesanos: sin limitación*
- *Industria: industria general en todas sus categorías; pequeña industria e industria media, grandes industrias e industria autónoma*
- *Almacenes: sin limitación*
- *Hotelero: no permitido*
- *Comercial: sin limitación*
- *Oficinas: sin limitación*
- *Salas de reunión: sin limitación*

<" MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS RAMALES DE LA VICTORIA">

- 8 -



Firma 1: **PLATAFORMA GESTIONA - ESPUBLICO GESTIONA**
ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACION SA
CSV: A0600M0J2dpYpm+OsV7mhuOPLPMzJLYdAU3n8j

R.D.D.G.URB. Y ORD.TE (OP007)
N.º Registro: 2023OP007E002198
Fecha Registro: 31/03/2023 14:26

APROBADO por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de fecha **30 octubre 2024**

PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria (art. 27 Ley 39/2015)
de fecha

El secretario,



Pág 8/40

Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL

CVE-2025-552



MARTES, 28 DE ENERO DE 2025 - BOC NÚM. 18



- *Uso dotacional: no permitido*

"Artículo 4.4.5. Ordenanza de uso productivo existente: PE

- *Ámbito de aplicación:*

Parcela situada al sureste del polígono con aprovechamiento materializado

- *Condiciones de edificabilidad, usos básicos y niveles:*

Por tratarse de una edificación ya existente, que se incluye en el polígono a los efectos de su funcionalidad, no se permite mayor edificabilidad de la existente y de producirse la sustitución de la edificación, se mantendría la edificabilidad actual y el resto de los parámetros los de la ordenanza PD2."

De esta normativa se concluye que las ordenanzas de aplicación a PE son las de PD2 salvo en la edificabilidad, que sería la actual, y que está tasada en el expediente del Parque empresarial "Alto Asón" en 750 m2.

Por otra parte, la ordenanza PD2 se regula del modo siguiente en artículo 4.4.2:

"Artículo 4.4.2. Ordenanza de uso pormenorizado: PD2

- *Ámbito de aplicación:*

Se corresponde con las parcelas 2,3 y de 17-22 numeradas en los documentos gráficos

- *Usos básicos y niveles:*

Industria: industria general en todas sus categorías, pequeña industria e industria media

Permitidos: garaje-aparcamiento, talleres artesanos, almacenes, comercial, oficinas, salas de reunión sin limitación

Prohibidos: hotelero y dotacional

- *Aprovechamiento:*

Edificabilidad: viene regulada por lo establecido por los parámetros de ocupación y altura de la edificación, permitiéndose dos plantas y un índice de edificabilidad de 1 m2/m2, a distribuir entre ambas plantas dentro del área de movimiento.

- *Parcelación:*

Parcela mínima segregable: 700 m2

<" MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS RAMALES DE LA VICTORIA">

- 9 -



Firma 1: **PLATAFORMA GESTIONA - ESPUBLICO GESTIONA**
ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACION SA
CSV: A0600M0J2dpYpm+OsV7mhuOPLPMzJLYdAU3n8j

Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)



Pág 9/40

CVE-2025-552



MARTES, 28 DE ENERO DE 2025 - BOC NÚM. 18



Frente mínimo de parcela a vía pública: 10 ml

No será necesaria la redacción de estudio de detalle para la construcción de naves nido, siempre que se actúe en la totalidad de la parcela o al menos en la porción de ésta, en todo el frente a viario público, ocupando la integridad de esta alineación.

- *Condiciones de la edificación:*

Disponibilidad de parcela, superficie mínima: 700 m2

Frente mínimo a vía pública: 10 ml

Ocupación máxima de parcela: s/ área movimiento

Altura máxima del edificio: nº plantas: B+1

MI a cornisa: 10 ml

MI a coronación: 12,5 ml

En aquellos casos en que se justifique técnicamente la necesidad de elevar la altura de coronación, será admisible la nueva altura justificada, pero la distancia de retranqueo se modifica automáticamente, a razón de 0,5 mts e separación por cada 1 mts de elevación de altura sobre la ordenanza."

1.3. Afecciones sectoriales

Se detectan dos afecciones sectoriales a la parcela que pudieran condicionar el resultado de la presente modificación puntual.

Presencia del Río Carranza.

En concreto la parcela se ubica dentro de la zona de policía del cauce, no estando afectada por zonas inundable.

En la siguiente imagen del visor de Confederación Hidrográfica del Cantábrico, donde se ha remarcado la parcela objeto de modificación en rojo, se puede apreciar dicha situación:

<" MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS RAMALES DE LA VICTORIA">

- 10 -



Firma 1: **PLATAFORMA GESTIONA - ESPUBLICO GESTIONA**
ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACION SA
CSV: A0600M0J2dpYpm+OsV7mhuOPLPMzJLYdAU3n8j

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
N.º Registro: 2023OP007E002198
Fecha Registro: 31/03/2023 14:26

APROBADO por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de fecha **30 octubre 2024**

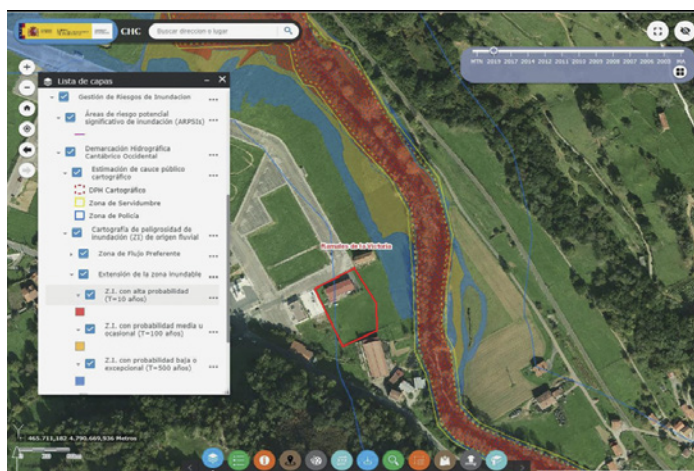
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria (art. 27 Ley 39/2015)
de fecha

El secretario,



Pág 10/40

Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL



Patrimonio Cultural

La parcela no está afectada por bienes catalogados administrativamente (BIC, BIL u otros) ni se encuentra en entornos de protección de éstos. Por lo tanto, no se detectan afecciones derivadas de la legislación de patrimonio cultural.

Sin embargo, se quiere incluir una cautela que incorporó la modificación puntual de 26 de septiembre de 2006 (BOC de 13-11-06), y que establecía:

"2.3.1.3 Protección del patrimonio arqueológico.

Será preciso respetar en todas las actuaciones futuras, una franja de 15 mts alrededor del perímetro del edificio de la ermita desde sus bordes exteriores. Realizar un seguimiento arqueológico de todas las obras relativas a la creación o adecuación de viales en su entorno inmediato, y por la posibilidad de aparición de yacimiento arqueológico se establecer un seguimiento y control durante la remoción de tierras. Los trabajos se realizarán por arqueólogo autorizado por la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte."

Esta cautela no fue trasladada al Plan Parcial, cuyas ordenanzas permiten la sustitución de la edificación, por lo que se puede entender que se encuentra superada. Sin embargo, se

<" MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS RAMALES DE LA VICTORIA">

- 11 -



Firma 1: **PLATAFORMA GESTIONA - ESPUBLICO GESTIONA**
ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACION SA
CSV: A0600M0J2dpYpm+OsV7mhuOPLPMzJLYdAU3n8j

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
N.º Registro: 2023OP007E002198
Fecha Registro: 31/03/2023 14:26

APROBADO por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de fecha 30 octubre 2024

PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria (art. 27 Ley 39/2015)
de fecha



Pág 11/40

Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)



incorpora por petición del informe de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio emitido al Expediente de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria nº 057.7.0001, estableciendo un retranqueo para la parcela que, independientemente de la alternativa seleccionada, respete los retranqueos de las parcelas del entorno (3 m a lindero lateral y 5 al resto) y que as su vez respete los precitados 15 metros.

Es más, se propone regularizar dicha área de movimiento para que no solamente se respeten los 15 m si no para que las visuales de este entorno tampoco queden edificadas, prolongando la zona libre de edificación según se muestra en la siguiente imagen:



1.4. Ocupación actual del polígono

Para acreditar la necesidad de la modificación, es de especial importancia incidir en el grado de ocupación del parque empresarial Alto – Asón.

Para ello se ha acudido a dos fuentes competentes en el ámbito (SICAN y el Ayuntamiento de Ramales de la Victoria), ya que el grado de ocupación no tiene por qué suponer necesariamente que las parcelas ya se encuentren construidas, sino que su nivel de compromiso con un determinado proyecto no las libere para acoger nuevas iniciativas.

<" MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS RAMALES DE LA VICTORIA">

- 12 -



Firma 1: **PLATAFORMA GESTIONA - ESPUBLICO GESTIONA**
ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACION SA
CSV: A0600M0J2dpYpm+OsV7mhuOPLPMzJLYdAU3n8j

Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)



Pág 12/40

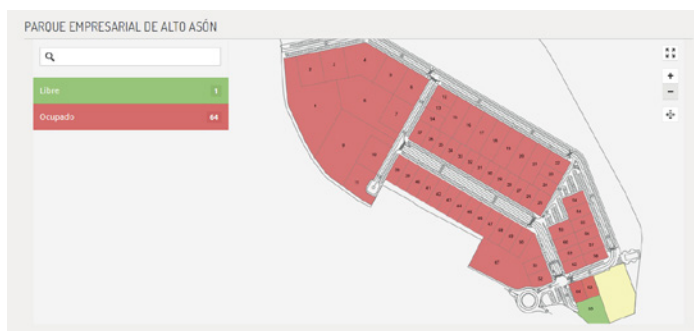
CVE-2025-552



MARTES, 28 DE ENERO DE 2025 - BOC NÚM. 18



A este respecto, se ha consultado en primer lugar la página web de SICAN con fecha 13 de febrero de 2023, donde se reflejan gráficamente las parcelas ocupadas y donde se puede apreciar que son todas salvo la 65:



Además, se ha realizado una consulta a SICAN sobre el grado de ocupación del polígono, donde a fecha de agosto de 2021 indican que sólo quedan disponibles 8 parcelas (parcelas de las que a fecha de octubre han debido ser ocupadas ya 7):

<" MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS RAMALES DE LA VICTORIA">

- 13 -



Firma 1: **PLATAFORMA GESTIONA - ESPUBLICO GESTIONA**
ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACION SA
CSV: A0600M0J2dpYpm+OsV7mhuOPLPMzJLYdAU3n8j

Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)



Pág 13/40

CVE-2025-552



MARTES, 28 DE ENERO DE 2025 - BOC NÚM. 18



AYUNTAMIENTO RAMALES DE LA VICTORIA
Paseo del Barón de Adzaneta 5
39800 RAMALES DE LA VICTORIA

Santander, a 2 de agosto 2021

Nºref: 2021-S-RE-253

Asunto. Solicitud de informe sobre grado de ocupación y materialización de edificación real en el Parque Empresarial Alto Asón

Suelo Industrial de Cantabria, S.L., empresa promotora del "Parque Empresarial Alto Asón"

EXPONE:

La actuación se encuentra en avanzado grado de comercialización, con diversos proyectos empresariales que han adquirido suelo industrial y se encuentran en diferentes fases de implantación (redacción de proyectos, tramitación de licencias, ejecución...); encontrándose parte del suelo industrial libre, tan solo 8 de 63 parcelas, en fase de comercialización.

Para garantizar el desarrollo empresarial desde SICA se establece una cláusula específica en las compraventas de suelo industrial:

".... La parte compradora se obliga a iniciar la construcción de una edificación sobre la parcela objeto de transmisión, en un plazo máximo de dos años a contar desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, para desarrollar la actividad industrial en los términos pactados con "SUELO INDUSTRIAL DE CANTABRIA, S.L....", según el correspondiente proyecto presentado a dicha compañía.

Para cumplir dicha finalidad, la parte compradora se obliga a efectuar los trámites que sean precisos y a obtener los permisos y licencias necesarios, como puede ser la elaboración y presentación del proyecto de obras debidamente visado, obtención de las licencias de obras y de primera actividad y/o apertura, etc...."

Quedando a su disposición, sin otro particular, reciban un cordial saludo.

Suelo Industrial de Cantabria, S.L.



<" MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS RAMALES DE LA VICTORIA">

- 14 -



Firma 1: PLATAFORMA GESTIONA - ESPUBLICO GESTIONA
ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACION SA
CSV: A0600M0J2dpYpm+OsV7mhuOPLPMzJLYdAU3n8j

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
N.º Registro: 2023OP007E002198
Fecha Registro: 31/03/2023 14:26

APROBADO por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de fecha 30 octubre 2024

PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria (art. 27 Ley 39/2015)
El secretario,



Pág 14/40

Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL



MARTES, 28 DE ENERO DE 2025 - BOC NÚM. 18



Finalmente, se ha consultado también al Ayuntamiento de Ramales de la Victoria que nos traslada

Construidas	En tramitación	En fase de proyecto (consultas al Ayto)
6 (Gey Assembles)	12 (Norcantabric)	5 (Gey Assembles)
11 (Lotamar)	13 (Norcantabric)	10 (Lotamar)
38 (Way Diet Laboratorios)	14 (Norcantabric)	42 (Gobierno de Cantabria)
43 (Carpintería metálica Angustina)	15 (Norcantabric)	21 (Cantra)
44 (Carpintería metálica Angustina)	16 (Norcantabric)	22 (Cantra)
45 (Electricidad y serigrafía)	17 (Norcantabric)	23 (Cantra)
48 (Norcantabric)	18 (Norcantabric)	24 (Cantra)
49 (Norcantabric)	19 (Norcantabric)	25 (Cantra)
50 (Norcantabric)	20 (Norcantabric)	26 (Cantra)
51 (Gas Natural)	28 (Norcantabric)	27 (Cantra)
52 (Gas Natural)	29 (Norcantabric)	
53 (Cantra)	30 (Norcantabric)	
54 (Cantra)	31 (Norcantabric)	
55 (Cantra)	32 (Norcantabric)	
56 (Cantra)	33 (Norcantabric)	
57 (Cantra)	34 (Norcantabric)	
58 (Cantra)	35 (Norcantabric)	
59 (Cantra)	36 (Norcantabric)	
60 (Cantra)	37 (Norcantabric)	
61 (Cantra)	46 (Norcantabric)	
62 (Cantra)	47 (Norcantabric)	
63 (Gasol Etxera XXI)		
64 (tanatorio)		

Por tanto, el Ayuntamiento no tiene constancia de que se estén realizando trámites de solicitud de licencia o de consultas en 11 de las 66 parcelas productivas del polígono (la 1,2,3, 4, 7, 8, 9, 39, 40, 41 y 65), lo que no obsta para que sobre las mismas se estén redactando los proyectos necesarios para el desarrollo de la actividad, más aún cuando existen un compromiso de edificación en las compras realizadas a SICAN según su anterior informe.

Por todo ello, se puede concluir la escasez de suelo disponible en el parque empresarial Alto Asón.

< MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS RAMALES DE LA VICTORIA >

- 15 -



Firma 1: **PLATAFORMA GESTIONA - ESPUBLICO GESTIONA**
ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACION SA
CSV: A0600M0j2dpYpm+OsV7mhuOPLPMzJLYdAU3n8j

Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)



Pág 15/40



MARTES, 28 DE ENERO DE 2025 - BOC NÚM. 18



<" MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS RAMALES DE LA VICTORIA">

- 16 -



Firma 1: **PLATAFORMA GESTIONA - ESPUBLICO GESTIONA**
ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACION SA
CSV: A0600M0J2dpYpm+OsV7mhuOPLPMzJLYdAU3n8j

R.D.-D.G.URB.-Y ORD.-TE (OP007)
N.º Registro: 2023OP007E002198
Fecha Registro: 31/03/2023 14:26

APROBADO por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de fecha **30 octubre 2024**

PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria (art. 27 Ley 39/2015)
de fecha **30 octubre 2024**

El secretario,



Pág 16/40

Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL



MARTES, 28 DE ENERO DE 2025 - BOC NÚM. 18



2.1. Alcance

El objeto de la Modificación Puntual es modificar la ordenanza de la parcela catastral 5111366VN6951S0001DH pasando de ser PE a PD2; dicho de otra forma, es mantener la ordenación propuesta que según la ordenanza PE es la PD2 con una restricción de edificabilidad, pero eliminando dicha restricción de edificabilidad.

En definitiva, el objeto de la modificación puntual, es que la parcela tenga los mismos parámetros de ordenación que las parcelas del entorno, que son PD2.

El alcance es puntual, y se plantea como cambiar la ordenanza de la parcela de PE a PD2.

2.2. Régimen jurídico

2.2.1. Naturaleza y procedimiento

De conformidad con lo establecido en el artículo 109 de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 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.”

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

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

<“ MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS RAMALES DE LA VICTORIA”>

- 17 -



Firma 1: **PLATAFORMA GESTIONA - ESPUBLICO GESTIONA**
ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACION SA
CSV: A0600M0J2dpYpm+OsV7mhuOPLPMzJLYdAU3n8j

Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)



Pág 17/40

CVE-2025-552



MARTES, 28 DE ENERO DE 2025 - BOC NÚM. 18



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

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

El contenido exigido de la modificación se regula en los apartados siguientes del citado artículo 109.

El artículo 94.3 de la Ley del Suelo establece que la Comisión Regional de Urbanismo sólo podrá denegar la aprobación del Plan y obligar a introducir modificaciones por razones de legalidad o para tutelar intereses supramunicipales en relación con los cuales el Gobierno de Cantabria haya asumido competencias.

El cumplimiento de las determinaciones contempladas en el artículo 109 se justifica en el apartado 2.7 de la presente Memoria Justificativa tras la explicación concreta del contenido de la modificación puntual.

2.2.2. Potestad discrecional e *ius varandi*

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

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

Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de abril de 1.998:

"...la jurisprudencia de esta Sala viene declarando en forma constante que en el planeamiento se contiene una de las manifestaciones típicas del ejercicio administrativo de potestades discrecionales. La calificación y asignación de un destino a los distintos terrenos es actividad de

<" MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS RAMALES DE LA VICTORIA">

- 18 -



Firma 1: **PLATAFORMA GESTIONA - ESPUBLICO GESTIONA**
ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACION SA
CSV: A0600M0J2dpYpm+OsV7mhuOPLPMzJLYdAU3n8j

Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)



Pág 18/40



MARTES, 28 DE ENERO DE 2025 - BOC NÚM. 18



oportunidad técnica, en la que el planificador elige una solución determinada de modelo del territorio entre varias alternativas admisibles”.

2.2.3. 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 un margen razonable para determinar qué fines, en una situación determinada, pueden revestir suficiente trascendencia para ser considerados como de interés social.

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

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

2.2.4. Necesidad, conveniencia y oportunidad técnica

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

2.3. Descripción y estudio de alternativas

Las alternativas para la calificación de la parcelan pasan por considerar todas las ordenanzas de zona de las Normas Subsidiarias o de establecer una nueva ordenanza. Puesto que precisamente lo que se considera adecuado desde el punto de vista técnico y jurídico es dar una ordenanza a la parcela que no sea única para la misma (como ocurre en la actualidad) y con ello evitar el tratamiento singular de la parcela, se considera que lo apropiado es ir a una de las ordenanzas de las Normas Subsidiarias.

Las normas subsidiarias tienen las ordenanzas que figuran en su documento original aprobado más todas aquellas que se han ido incorporado al documento bien por modificaciones puntuales o bien por incorporación de planes parciales.

<“ MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS RAMALES DE LA VICTORIA”>

- 19 -



Firma 1: **PLATAFORMA GESTIONA - ESPUBLICO GESTIONA**
ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACION SA
CSV: A0600M0J2dpYpm+OsV7mhuOPLPMzJLYdAU3n8j

Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)



Pág 19/40

CVE-2025-552



MARTES, 28 DE ENERO DE 2025 - BOC NÚM. 18



Puesto que se trata de una parcela en el Parque Empresarial del Alto Asón se considera que la elección de una nueva calificación para la parcela debe escogerse de las de entre este parque empresarial, que tiene tres ordenanzas de zona muy definidas que definen la imagen global del conjunto, más aún, cuando se trata de una pastilla de suelo disgregada del resto de núcleos urbanos de Ramales de la Victoria.

Por tanto, se plantean como alternativas las cuatro ordenanzas de las Normas Subsidiarias que provienen del Plan Parcial "Alto Asón":

	EDIFICABILIDAD	PARCELA MÍNIMA	OCUPACIÓN	ALTURA	USOS
PE	0,17 m2/m2 750 m2 en la única parcela así calificada	700 m2	Según área de movimiento	B+1 10 m cornisa 12,5 m coronación	Industria, pequeña, mediana y grande Permitido: garaje-aparcamiento; talleres; almacenes; comercial; oficina; salas de reunión Prohibido: dotacional y hotelero
PD1	1 m2/m2	250 m2	Medianera o H/2	B+1 9 m cornisa 11 m coronación	Industria, pequeña y mediana Permitido: garaje-aparcamiento; talleres; almacenes; comercial; oficina; salas de reunión; dotacional Prohibido: hotelero
PD2	1 m2/m2	700 m2	Según área de movimiento	B+1 10 m cornisa 12,5 m coronación	Industria, pequeña, mediana y grande Permitido: garaje-aparcamiento; talleres; almacenes; comercial; oficina; salas de reunión Prohibido: dotacional y hotelero
PD3	1 m2/m2	2.000 m2	Según área de movimiento	B+1 12 m cornisa 16 m coronación	Industria, pequeña, mediana y grande Permitido: garaje-aparcamiento; talleres; almacenes; comercial; oficina; salas de reunión Prohibido: dotacional y hotelero

Como se puede apreciar en la tabla anterior, los parámetros de PE son los de PD2 salvo en la edificabilidad, que es de 0,17 m2/m2 respecto del 1 m2/m2 que tienen todas las parcelas lucrativas del ámbito, edificabilidad sustancialmente inferior que sólo tiene la parcela objeto de la presente modificación puntual.

En relación con la distribución espacial de estas ordenanzas, la ordenanza PD3 se ubica en una parcela de gran tamaño en la zona Oeste del polígono, las PD1 en las parcelas más pequeñas y alineadas del Sur, y las PD2 en la zona Este en parcelas de tamaño intermedio y rodeando a la de calificación PE.

<" MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS RAMALES DE LA VICTORIA">

- 20 -



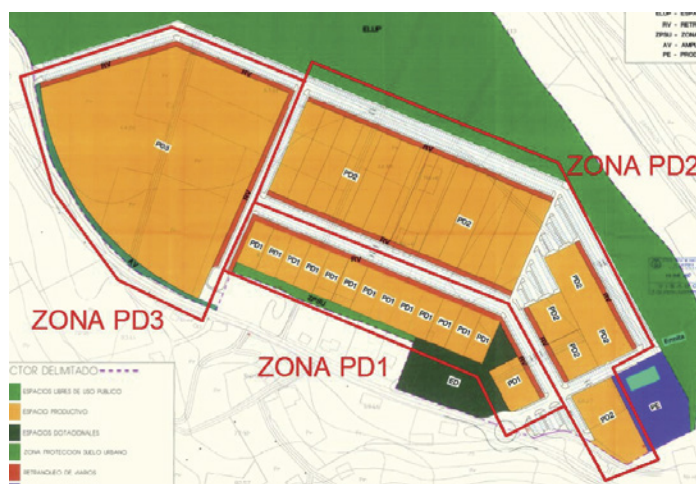
Firma 1: **PLATAFORMA GESTIONA - ESPUBLICO GESTIONA**
ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACION SA
CSV: A0600M0J2dpYpm+OsV7mhuOPLPMzJLYdAU3n8j

Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)



Pág 20/40

CVE-2025-552



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

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

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

Con los criterios anteriores y el sistema de valoración descrito se realiza la siguiente valoración con valores 1, 2, 3 y 4, siendo el 1 el valor de la peor alternativa y 4 de la mejor.

< MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS RAMALES DE LA VICTORIA >

- 21 -



Firma 1: **PLATAFORMA GESTIONA - ESPUBLICO GESTIONA**
ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACION SA
CSV: A0600M0J2dpYpm+OsV7mhuOPLPMzJLYdAU3n8j

Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)



Pág 21/40

CVE-2025-552



- Aspectos urbanísticos: se considera que la ordenanza lógica desde el punto de vista de la ordenación es la PD2, ya que por posición y tamaño de la parcela es esta la ordenanza que por coherencia debería recibir, por ello se le asigna un 4.

Con un 1 se valoran las restantes alternativas, la PD1 porque una edificación en medianera o nave nido sería incongruente en esta parcela, puesto que su colindante se encuentra edificada con un edificio exento, y sus restantes colindantes son espacios públicos; la PD3 que está pensada para acoger industrias de mayor tamaño; y la PE que restringe la edificabilidad de la parcela muy por debajo de las demás.

- Aspectos ambientales: se refleja en la valoración de la tabla adjunta el resultado del Documento Ambiental Estratégico.
- Aspectos funcionales: la elección de una ordenanza de zona se considera que no altera la funcionalidad del entorno considerándose que las alternativas son iguales, por lo que se consideran todas ellas como buenas, no siendo objeto de valoración.
- Aspectos económicos: por los mismos motivos que los expresados con anterioridad se consideran que todas las ordenanzas de aplicación son igualmente sostenibles sin un impacto negativo como se verá al final del presente documento para las haciendas públicas, por lo que se valoran todas como buenas, no siendo objeto de valoración.

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

	ASPECTOS URBANÍSTICOS	ASPECTOS AMBIENTALES	ASPECTOS FUNCIONALES	ASPECTOS ECONÓMICOS
ALTERNATIVA PE	1	1	-	-
ALTERNATIVA PD1	1	3	-	-
ALTERNATIVA PD2	4	4	-	-
ALTERNATIVA PD3	1	2	-	-

Por tanto **la alternativa PD2 es la alternativa seleccionada**.

2.4. Descripción de la alternativa seleccionada

La alternativa seleccionada consiste en calificar la parcela catastral 5111366VN6951S0001DH con la ordenanza PD2, incluyendo los retranqueos descritos en el apartado 1.3:

<" MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS RAMALES DE LA VICTORIA">

- 22 -



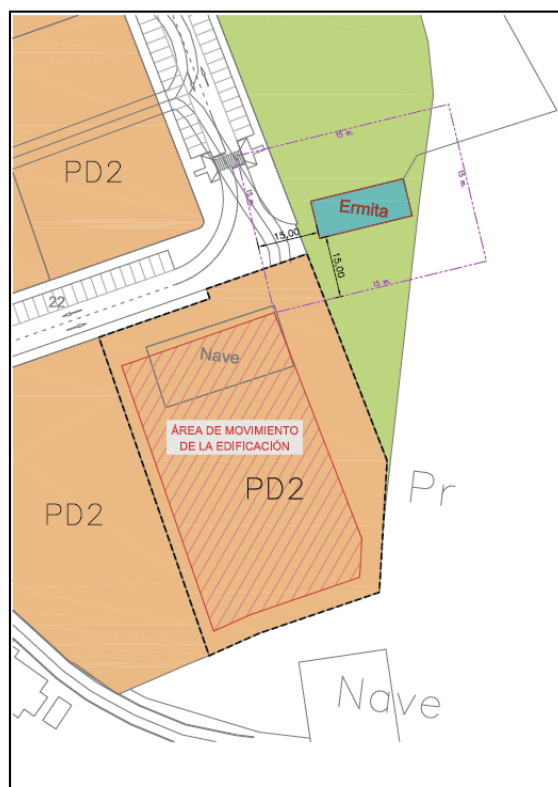
Firma 1: **PLATAFORMA GESTIONA - ESPUBLICO GESTIONA**
ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACION SA
CSV: A0600M0J2dpYpm+OsV7mhuOPLPMzJLYdAU3n8j

Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)



Pág 22/40

CVE-2025-552



2.5. Justificación legal y técnica

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

2.6. Justificación legal

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

<“ MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS RAMALES DE LA VICTORIA”>

- 23 -



Firma 1: **PLATAFORMA GESTIONA - ESPUBLICO GESTIONA**
ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACION SA
CSV: A0600M0J2dpYpm+OsV7mhuOPLPMzJLYdAU3n8j

R.D.-D.G.URB.-Y ORD.TE (OP007)
N.º Registro: 2023OP007E002198
Fecha Registro: 31/03/2023 14:26

APROBADO por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de fecha **30 octubre 2024**

PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria (art. 27 Ley 39/2015)
de fecha

El secretario,



Pág 23/40

Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)

CVE-2025-552



MARTES, 28 DE ENERO DE 2025 - BOC NÚM. 18



- Justificación del ejercicio de la potestad discrecional de la administración en este caso concreto
- Justificación del interés general
- Cumplimiento de las Disposiciones Transitorias de la Ley del Suelo
- Cumplimiento del artículo 109 de la Ley 5/2022 de Cantabria
- Cumplimiento del artículo 63 de la Ley 5/2022 de Cantabria
- Cumplimiento del artículo 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Ejercicio de la potestad en el caso concreto

Este documento de Modificación Puntual pretende variar la calificación de una parcela para que tenga la misma ordenanza que sus colindantes, aspecto discrecional, de modo que, existiendo varias calificaciones en el parque empresarial, el Ayuntamiento de Ramales de la Victoria opta por la que considera más adecuada en atención a la selección de alternativas.

La modificación no incide en materias de interés comunitario, no interfiere con el modelo territorial y estructural, no afecta a sistemas generales, ni responde a revisiones de pura oportunidad sino que otorgan una mejora de la regulación urbanística municipal

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

Interés general

El interés general y público de modificación se justifica en atención a lo siguiente:

- El uso del suelo de una forma racional, promoviendo el aumento de edificabilidad de la parcela para acoger actividades económicas en contra de la urbanización de nuevos suelos. De este modo, se considera más ajustado al interés general y a las políticas de suelo vigentes el otorgamiento a la parcela de una edificabilidad igual que la de sus colindantes, en contra del mantenimiento de una parcela infraedificable (con un coeficiente de edificabilidad de 0,17 m2/m2), sin que existan motivos ambientales o paisajísticos para ello. Esta sub-edificación se considera un agravio en tanto y en cuanto el suelo ya urbanizado disponible es reducido y el suelo un recurso natural finito.

<" MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS RAMALES DE LA VICTORIA">

- 24 -



Firma 1: **PLATAFORMA GESTIONA - ESPUBLICO GESTIONA**
ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACION SA
CSV: A0600M0J2dpYpm+OsV7mhuOPLPMzJLYdAU3n8j

Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)



Pág 24/40

CVE-2025-552



Por tanto la propuesta se considera equilibrada, solidaria y respetuosa con el uso racional de los recursos naturales.

- Persigue el progreso social y económico, potenciando la implantación de actividades productivas de cierta entidad que coadyuven al funcionamiento general de esta zona industrial.
- La actividad industrial en sí de hecho conlleva un cierto grado de interés público y social, tal y como se reconoce por la normativa de Cantabria que incluso permite ampliar instalaciones industriales en suelo rústico previa autorización; por ello, más aún se tiene que permitir aumentar las edificaciones en suelo urbano consolidado, siempre que dicha ampliación no atente contra el medio ambiente, incluido el paisaje urbano.
- Propiciar que no haya un trato desigual entre parcelas colindantes, eliminando la singularización y restricciones de aprovechamiento de la parcela. El criterio de igualdad de trato ante igualdad de condiciones también justifica el interés general urbanístico.

Por todo ello y en base a criterios de sostenibilidad se determina el interés general de la presente modificación general, la cual aboga por un uso eficiente del uso urbanizado.

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

Cumplimiento de las Disposiciones Transitorias de la Ley del Suelo

Las Normas Subsidiarias vigentes en Ramales de la Victoria son de 1989, siendo un plan no adaptado a la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

Por tanto, cabe acudir a la transitoriedad de dicha ley por si existieran limitaciones en relación con la tramitación de modificaciones puntuales. Hay que tener en cuenta que el Plan Parcial queda automáticamente integrado en el planeamiento general, no pudiendo a través del primero vulnerar las limitaciones de las modificaciones del segundo.

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

<" MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS RAMALES DE LA VICTORIA">

- 25 -



Firma 1: **PLATAFORMA GESTIONA - ESPUBLICO GESTIONA**
ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACION SA
CSV: A0600M0J2dpYpm+OsV7mhuOPLPMzJLYdAU3n8j

Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)



Pág 25/40

CVE-2025-552



"Disposición Transitoria Primera. Normativa aplicable y adaptación de planes anteriores

(...)

5. Salvo lo previsto en el apartado siguiente, los municipios adaptarán sus instrumentos de planeamiento a lo dispuesto en esta ley en el plazo de cuatro años y, en todo caso, con ocasión de la primera modificación que se tramite después de dicho plazo. Asimismo, dichos municipios deberán adaptar sus instrumentos de planeamiento a lo dispuesto en esta ley, aun sin haber transcurrido el referido plazo de cuatro años, cuando inicien la tramitación de cualquier modificación de los mismos que implique una alteración de la clasificación del suelo.

6. No obstante, durante el plazo referido en el apartado anterior o transcurrido el mismo, siempre que conjunta o aisladamente no supongan cambios cuya importancia o naturaleza impliquen la necesidad de una revisión general del planeamiento en los términos del artículo 107 de la presente ley, se podrán realizar modificaciones de los Planes o Normas que impliquen incluso una alteración de la clasificación del suelo, siempre que dicha alteración se justifique adecuadamente por no existir en otra zona o ámbito del municipio, suelo vacante suficiente con la misma clasificación capaz de poder satisfacer el interés público perseguido por dicha modificación.

(...)"

En este caso, la presente modificación puntual se está tramitando en el plazo de cuatro años desde la aprobación de la ley 5/2022 y además no implica ningún cambio de clasificación de suelo, por lo que cabe su tramitación.

Además, su alcance no implica la revisión del planeamiento en los términos artículo 107 de la Ley del Suelo de Cantabria; en concreto, la modificación propuesta no supone un incremento sustancial de la población, del suelo urbano o del urbanizable.

En relación con esto último, el art. 107.3 establece que:

"Artículo 107. Revisión del Planeamiento General

(...)

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

(...)"

Realizando una búsqueda en el Boletín Oficial de Cantabria desde el 01/01/2021 a la fecha actual, esto es durante un periodo superior a los últimos dos años, no aparece la aprobación de ninguna modificación puntual. Por tanto, se puede concluir, que no ha habido incrementos de población de superficie de suelo urbano o urbanizable en ese periodo.

<" MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS RAMALES DE LA VICTORIA">

- 26 -



Firma 1: **PLATAFORMA GESTIONA - ESPUBLICO GESTIONA**
ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACION SA
CSV: A0600M0J2dpYpm+OsV7mhuOPLPMzJLYdAU3n8j

Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)



Pág 26/40



Por otro lado, la presente propuesta de modificación tampoco supone por sí misma un incremento superior al 20% de la población, ya que atañe únicamente a suelos productivos.

Cumplimiento del artículo 109 de la Ley 5/2022 de Cantabria

Este artículo señala lo siguiente:

"Artículo 109. Modificación del planeamiento urbanístico.

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.

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.

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

<" MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS RAMALES DE LA VICTORIA">

- 27 -



Firma 1: **PLATAFORMA GESTIONA - ESPUBLICO GESTIONA**
ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACION SA
CSV: A0600M0J2dpYpm+OsV7mhuOPLPMzJLYdAU3n8j

Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)



Pág 27/40



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 a continuación, el cumplimiento de cada uno de los preceptos anteriores:

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

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

* 109.3: este precepto afecta al contenido del expediente administrativo de la modificación puntual que conste en el Ayuntamiento, y no del presente documento, sin perjuicio de lo cual se justifica el cumplimiento del artículo 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local más adelante, artículo que opera en similares términos

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

Si se prevé el siguiente incremento de edificabilidad:

- | | |
|----------------------------------|----------|
| - Edificabilidad actual (PE): | 750 m2 |
| - Edificabilidad propuesta (PD2) | 4.427 m2 |
| - Incremento: | 3.677 m2 |

<" MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS RAMALES DE LA VICTORIA">

- 28 -



Firma 1: **PLATAFORMA GESTIONA - ESPUBLICO GESTIONA**
ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACION SA
CSV: A0600M0J2dpYpm+OsV7mhuOPLPMzJLYdAU3n8j

Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)



Pág 28/40

CVE-2025-552



MARTES, 28 DE ENERO DE 2025 - BOC NÚM. 18



- 15% del incremento: 551,55 m2

Se propone que dicha cesión sea sustituida por su equivalente económico.

A estos efectos, según informa SICAN (empresa pública encargada de la comercialización del polígono) el precio de venta del m2 de suelo en parcelas de menos de 5.000 m2, es de 53 €/m2.

Como la edificabilidad de las parcelas es de 1 m2/m2, este valor de suelo corresponde con el valor de repercusión, esto es, del m2 de edificabilidad de suelo neto urbanizado.

Por tanto, la monetización del incremento de aprovechamiento se valora en $551,55 \times 53 = 29.232,15$ €, salvo mejor criterio.

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

* 109.6: la modificación no ocasiona una diferente zonificación de espacios libres, por lo que no es necesaria su reposición y la aprobación definitiva de la misma corresponde al Ayuntamiento.

* 109.7: la modificación no prevé el cambio de clasificación o calificación que incremente la previsión de vivienda protegida

* 109.8: la modificación puntual se considera que no afecta al planeamiento de desarrollo, en este caso al Plan Parcial, puesto que el suelo ya se ha consolidado, quedando subsumidas las determinaciones del Plan Parcial en las de las Normas Subsidiarias

Cumplimiento del artículo 63 de la Ley 5/2022 de Cantabria

Este artículo establece la necesidad de reservar edificabilidad para la creación de VPO en las modificaciones puntuales que cambien el uso de un suelo a uso residencial, no teniendo aplicación a la presente modificación puntual:

"Artículo 63. Reserva de vivienda protegida.

1. La aprobación o modificación del planeamiento urbanístico municipal, 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.

<" MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS RAMALES DE LA VICTORIA">

- 29 -



Firma 1: **PLATAFORMA GESTIONA - ESPUBLICO GESTIONA**
ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACION SA
CSV: A0600M0J2dpYpm+OsV7mhuOPLPMzJLYdAU3n8j

R.D.-D.G.URB.-Y ORD.TE (OP007)
N.º Registro: 2023OP007E002198
Fecha Registro: 31/03/2023 14:26

APROBADO por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de fecha **30 octubre 2024**

PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria (art. 27 Ley 39/2015)
de fecha **30 octubre 2024**

El secretario,



Pág 29/40

Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL



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.

4. Con carácter excepcional, y previo informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda, se podrá permitir una reserva inferior o eximir de la misma, siempre que, se trate de actuaciones de nueva urbanización y se garantice en el planeamiento general el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social."

Cumplimiento del artículo 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

El punto tercero del artículo 70 ter de la Ley de bases de régimen local establece:

"Artículo 70 ter

(...)

3. Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, 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 de conformidad con la legislación en la materia."

A tales efectos, se indica que la parcela ha sido propiedad de la SAT AMAVI ininterrumpidamente desde antes del año 2007, año en el que se redactó el plan parcial objeto de modificación; y por lo tanto, lo ha sido durante los últimos 5 años.

2.7. Necesidad, conveniencia y oportunidad técnica

La modificación puntual propuesta se ciñe a cambiar la calificación de una parcela revisado el trato diferencial que tiene la misma, y una vez amortizada la actividad previa.

Por tanto, se considera que las justificaciones relativas a la conveniencia de esta variación en este momento concreto ya han sido justificadas a lo largo del presente documento.

2.8. Sus efectos sobre el planeamiento

La aprobación definitiva de la modificación puntual conlleva modificar únicamente la calificación de la parcela.

<" MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS RAMALES DE LA VICTORIA">

- 30 -



Firma 1: **PLATAFORMA GESTIONA - ESPUBLICO GESTIONA**
ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACION SA
CSV: A0600M0J2dpYpm+OsV7mhuOPLPMzJLYdAU3n8j

Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)



Pág 30/40



2.9. Tramitación ambiental

La modificación puntual tiene evacuado Informe Ambiental Estratégico (BOC nº 143 de 25 de julio de 2022) que concluye que la modificación puntual no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

Sin perjuicio de ello, el Informe Ambiental Estratégico requiere que la modificación puntual incorpore las siguientes determinaciones:

A. Aspectos respecto de la inundabilidad:

- El saneamiento de la parcela deberá incorporarse a la red municipal de saneamiento de aguas residuales que culmina en la EDAR de Ramales de la Victoria

- Dada la afección por inundabilidad a 500 años, se deberá cumplir con las limitaciones a los usos en zona de policía del dominio público inundable establecidas en el artículo 40 Normativa PH, especialmente lo recogido en el apartado 4 del mencionado artículo 40 en cuanto a que no podrán ser autorizados: 40.4.b) garajes subterráneos y sótanos, salvo que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno y dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. 40.4.e) rellenos que modifiquen la rasante actual del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe. 40.4.f) acopios de materiales o residuos de todo tipo

- La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de Cuenca. Esta autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas (art. 9.4 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero)

- Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa. Los vertidos de aguas residuales requerirán, por tanto, la previa autorización del Organismo de Cuenca, a cuyo efecto el titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización acompañada de documentación técnica en la que se definan las características de las instalaciones de depuración y los parámetros límite de los efluentes (arts. 100 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la

<" MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS RAMALES DE LA VICTORIA">

- 31 -



Firma 1: **PLATAFORMA GESTIONA - ESPUBLICO GESTIONA**
ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACION SA
CSV: A0600M0J2dpYpm+OsV7mhuOPLPMzJLYdAU3n8j

Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)



Pág 31/40



MARTES, 28 DE ENERO DE 2025 - BOC NÚM. 18



ley de Aguas, así como 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 abril modificado por RD9/2008, de 11 de enero.)

B. Aspectos respecto Patrimonio Arqueológico:

- El promotor del proyecto que se desarrolle en la parcela deberá realizar un seguimiento arqueológico continuo de todos los movimientos de tierras, que deberá ir precedido de su correspondiente solicitud en la que se informe y se evalúe el posible impacto y la propuesta de medidas preventivas y correctoras en caso del hallazgo de restos arqueológicos en todo el ámbito del proyecto. Las medidas propuestas deberán estar vigentes durante toda la duración de la ejecución del proyecto que se plantea llevar a cabo.

Esta actuación será efectuada por personal titulado y debidamente autorizado por la Consejería de Universidades, Igualdad, Cultura y Deporte en los términos establecidos en la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria y el Decreto 36/2001, de 2 de mayo, de desarrollo parcial de la ley.

C.- Aspectos respecto del paisaje:

- El proyecto que se desarrolle en la parcela deberá estar acompañado obligatoriamente de un estudio de integración paisajística para conjugarlo con la presencia de la Ermita de San Juan.

Dentro del estudio de integración paisajística se recomienda contemplar la posibilidad de cambio de ubicación de acceso a la parcela al objeto de alejarla de la referida Ermita y el tratamiento superficial de la plaza que da acceso que comparten la parcela y la Ermita.

<" MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS RAMALES DE LA VICTORIA">

- 32 -



Firma 1: **PLATAFORMA GESTIONA - ESPUBLICO GESTIONA**
ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACION SA
CSV: A0600M0J2dpYpm+OsV7mhuOPLPMzJLYdAU3n8j

R.D.-D.G.URB.-Y ORD.-TE (OP007)
N.º Registro: 2023OP007E002198
Fecha Registro: 31/03/2023 14:26

APPROBADO por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de fecha **30 octubre 2024**

PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria (art. 27 Ley 39/2015)
de fecha **30 octubre 2024**

El secretario,



Pág 32/40

Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL



MARTES, 28 DE ENERO DE 2025 - BOC NÚM. 18



<" MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS RAMALES DE LA VICTORIA">

- 33 -



Firma 1: **PLATAFORMA GESTIONA - ESPUBLICO GESTIONA**
ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACION SA
CSV: A0600M0J2dpYpm+OsV7mhuOPLPMzjLYdAU3n8j

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
N.º Registro: 2023OP007E002198
Fecha Registro: 31/03/2023 14:26

APROBADO por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de fecha **30 octubre 2024**

PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria (art. 27 Ley 39/2015)
de fecha **30 octubre 2024**

El secretario,



Pág 33/40

Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL

CVE-2025-552



3.1. Alcance y contenido

La Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria señala en su artículo 73 apartados f), g), h) e i) que, entre los documentos del Plan General, y por ende de las modificaciones puntuales, se encuentra la siguiente:

“(…)

f) Estudio económico-financiero, que incluirá un cálculo realista de los costes que implicará la ejecución del Plan General y de los medios financieros disponibles o previsibles para ello.

g) Informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará el impacto de las actuaciones previstas en el Plan General en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y prestación de los servicios públicos resultantes para atender el crecimiento urbano previsto, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Por otro lado, se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

h) Memoria de viabilidad económica para el caso de que en el planeamiento se recoja la previsión de actuaciones renovación y regeneración urbana.

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

(…)”

3.2. Estudio económico financiero

Al tratarse de un cambio de ordenanza de zona, la propuesta de modificación puntual no tiene estudio económico financiero.

<“ MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS RAMALES DE LA VICTORIA”>

- 34 -



Firma 1: **PLATAFORMA GESTIONA - ESPUBLICO GESTIONA**
ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACION SA
CSV: A0600M0J2dpYpm+OsV7mhuOPLPMzJLYdAU3n8j

R.D.-D.G.URB.-Y ORD.TE (OP007)
N.º Registro: 2023OP007E002198
Fecha Registro: 31/03/2023 14:26

APROBADO por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de fecha **30 octubre 2024**

PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria (art. 27 Ley 39/2015)
de fecha

El secretario,



Pág 34/40

Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL



3.3. Informe de sostenibilidad económica

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

La modificación puntual tiene como resultado la edificación de una parcela con una mayor volumetría máxima que la contemplada en el actual planeamiento.

Sin embargo su entidad no va a exigir reforzar los servicios urbanos existentes, sirviendo para su funcionamiento la actual red de abastecimiento, saneamiento, recogida de RSU, transporte urbano, etc.. Por otro lado, los consumos correrán a cargo de los nuevos contribuyentes que se instalen en la nueva edificación.

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

3.4. Memoria de viabilidad económica

Al no tratarse de una actuación de renovación y regeneración urbanas esta memoria no es de aplicación.

3.5. Programa de actuación y plan de etapas

Al tratarse de un cambio de ordenanza de zona, la propuesta de modificación puntual no tiene programación ni etapas de desarrollo.

<" MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS RAMALES DE LA VICTORIA">

- 35 -



Firma 1: **PLATAFORMA GESTIONA - ESPUBLICO GESTIONA**
ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACION SA
CSV: A0600M0J2dpYpm+OsV7mhuOPLPMzJLYdAU3n8j

Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)



Pág 35/40

CVE-2025-552



MARTES, 28 DE ENERO DE 2025 - BOC NÚM. 18



<" MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS RAMALES DE LA VICTORIA">

- 36 -



Firma 1: **PLATAFORMA GESTIONA - ESPUBLICO GESTIONA**
ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACION SA
CSV: A0600M0J2dpYpm+OsV7mhuOPLPMzjLYdAU3n8j

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)
N.º Registro: 2023OP007E002198
Fecha Registro: 31/03/2023 14:26

APPROBADO por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y
Urbanismo, en sesión de fecha 30 octubre 2024

PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria (art. 27 Ley 39/2015)
de fecha

El secretario,



Pág 36/40

Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL



MARTES, 28 DE ENERO DE 2025 - BOC NÚM. 18



CALIFICACION VIGENTE



CALIFICACIÓN PROPUESTA



<" MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS RAMALES DE LA VICTORIA">

- 37 -



Firma 1: **PLATAFORMA GESTIONA - ESPUBLICO GESTIONA**
ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACION SA
CSV: A0600M0J2dpYpm+OsV7mhuOPLPMzLYdAU3n8j

Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)



Pág 37/40

CVE-2025-552



MARTES, 28 DE ENERO DE 2025 - BOC NÚM. 18



Plano 1.0 - SITUACIÓN.
Plano 2.0 – CALIFICACIÓN. VIGENTE Y PROPUESTA

<" MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS RAMALES DE LA VICTORIA">

- 38 -



Firma 1: **PLATAFORMA GESTIONA - ESPUBLICO GESTIONA**
ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACION SA
CSV: A0600M0J2dpYpm+OsV7mhuOPLPMzJLYdAU3n8j

Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)

R.D.D.G.URB.Y ORD.TE (OP007)	
N.º Registro: 2023OP007E002198	
Fecha Registro: 31/10/2024 14:26	
APROBADO por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de fecha 30 octubre 2024	
El secretario,	
PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria (art. 27 Ley 39/2015)	



Pág 38/40

CVE-2025-552



MARTES, 28 DE ENERO DE 2025 - BOC NÚM. 18

RAMALES DE LA VICTORIA

SITUACIÓN

PLANTA
ESCALA 1/25.000

SITUACIÓN

PLANTA
ESCALA 1/400

Por la signatura	Por parte de	Por parte de	ESCALA	TÍTULO DEL PLANO	REVISIÓN DEL PLANO	FECHA DE: N.º PLANO
TransProje			1:400	MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE RAMALES DE LA VICTORIA	SITUACIÓN	2.0 (C)
			ORIGINALES			FECHA: Febrero 2023

Firma: PLATAFORMA GESTIÓN - ESPUBLICO GESTIÓN
ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACIÓN SA
CSV: A06000Wj2dpYpm+OsV7mhuOPLPMzLYdAU3n8j

R.D.D.G. URB. Y ORD. TE (OP007)
N.º Registro: 2023OP007E002198
Fecha Registro: 31/03/2023 10:26

Este documento tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa del documento ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)

Pág 39/40

PD2

PD2

PD2

PE

Pr

Nave

Ermita

P.S.O.U. VIGENTE
ESCALA 1/800

PD2

PD2

PD2

PE

Pr

Nave

Ermita

PROYECTA MODIFICACIÓN
ESCALA 1/800

Firma: PLATAFORMA GESTIÓN - ESPUBLICO GESTIÓN
ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACIÓN SA
CSV: A06000Wj2dpYpm+OsV7mhuOPLPMzLYdAU3n8j

R.D.D.G. URB. Y ORD. TE (OP007)
N.º Registro: 2023OP007E002198
Fecha Registro: 31/03/2023 10:26